

Note explicative du projet situé au 40 rue Kerkedelle, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Contexte du projet

Le projet concerne la rénovation énergétique et l'aménagement intérieur d'une maison unifamiliale de trois façades composée de quatre niveaux (R+3), située au 40 rue Kerkedelle à Woluwe-Saint-Lambert.

La demande a pour objet d'isoler les façades, le pignon, la lucarne existante à l'avant et la toiture, régulariser la largeur de la lucarne à l'avant, construire une lucarne à l'arrière, aménager les combles, démolir le balcon et l'escalier vers le jardin pour reconstruire un nouveau balcon et un nouvel escalier et apporter quelques modifications intérieures et aux baies à l'arrière de la maison unifamiliale

Certaines dérogations sont demandées afin d'assurer la cohérence et la faisabilité du projet.

Liste et justification des dérogations

1. Isolation extérieure et impact sur la façade à rue

Dérogation demandée : RRU, Titre I, article 3 – implantation (isolation de la façade avant)

L'amélioration de la performance thermique du bâtiment implique la mise en place d'une isolation extérieure en panneaux EPS d'environ 12cm, entraînant un léger décrochement de la façade à rue. Cette solution est justifiée par plusieurs raisons :

- Une isolation par l'intérieur réduirait la surface habitable et compromettrait l'efficacité énergétique.
- La présence d'autres façades similaires dans le tissu urbain avoisinant garantit une intégration cohérente.
- Cette intervention permet de répondre aux objectifs de performance énergétique sans altérer l'esthétique de la rue.

2. Ajout d'un chien-assis à l'arrière

Dérogation demandée : RCB, article 12 et RRU, Titre I, article 6 – développement des lucarnes

Le projet prévoit l'ajout d'un chien-assis à l'arrière dont la hauteur excède 1,25 m, tout comme celui existant côté rue. Cette modification est justifiée par :

- La volonté d'assurer une exploitation fonctionnelle des combles en évitant des espaces mansardés peu utilisables.
- L'harmonisation de l'esthétique du bâtiment en cohérence avec l'existant. En effet, le nouveau chien-assis reprend les dimensions du chien-assis existant.
- L'optimisation des apports de lumière naturelle et de la ventilation des espaces sous toiture.

3. Utilisation du crépi/enduit visible depuis la voie publique

Dérogation demandée : RCB, article 52

La façade sera revêtue d'un enduit beige appliqué sur l'isolation extérieure. Ce choix est justifié par les éléments suivants :

- Au vu de la géométrie du bâtiment, l'utilisation du crépi est un choix qui ne détériore pas l'esthétisme de l'ensemble.
- D'autres bâtiments crépis sont présents dans la rue.
- La façade du pignon et la façade arrière n'ont pas de brique de parement, ce qui est peu qualitatif. Le crépi permettrait d'unifier l'ensemble et d'assurer une meilleure finition.

Respect des exigences urbanistiques et habitabilité

- **Aucune modification ne sera apportée à la terrasse arrière, au jardin et à la zone de recul**, qui seront conservés en l'état.
- **Toutes les pièces respectent les normes d'habitabilité**, notamment la chambre 3 qui présente une superficie de 11,10 m² à 2,50 m de hauteur sous plafond, avec une surface d'éclairage naturel de 5,3 m².
- Le projet remédie aux non-conformités existantes, notamment en ce qui concerne les chambres 3, 4 et 5 qui ne respectaient pas initialement les 9 m² minimum du RRU et certaines pièces dont la surface d'éclairage naturel était insuffisante.
- L'escalier extérieur arrière n'existe pas dans la situation de droit, mais il est présent dans la situation de fait. Le projet prévoit sa démolition afin d'installer un nouvel escalier conforme aux règles en vigueur et mieux adapté. Cette intervention vise à régulariser la situation et à garantir un accès sécurisé au jardin.

Conclusion

Les dérogations demandées répondent à des contraintes techniques et architecturales incontournables. Elles permettent :

- D'optimiser la performance énergétique du bâtiment (isolation extérieure).
- Améliorer la qualité et la fonctionnalité des espaces intérieurs, notamment par l'ajout d'un chien-assis et adaptation des espaces des chambres.
- De régulariser la situation urbanistique de l'escalier extérieur.

Ainsi, le projet respecte les exigences urbanistiques tout en améliorant la qualité de vie des occupants et l'intégration du bâtiment dans son environnement urbain.