



AG PLUS ARCHITECTURE

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

TRANSFORMATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE  
RUE VANDERKINDERE 373 – 1180UCCLE

### NOTE EXPLICATIVE – INDEX A 10/09/2024

La présente demande porte sur la rénovation complète de la maison, pour qu'elle soit mieux adaptée aux besoins des demandeur et dans l'esprit de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

En particulier, il est prévu de démolir l'annexe à l'arrière de la maison avec un gain important de surface perméable sur la parcelle. Au rez-de-chaussée, il sera ainsi possible de dégager la vue vers le jardin avec une grande baie vitrée dans le salon.

*Concernant les annexes et la parcelle au niveau du jardin, il est important de noter que la propriété des demandeurs s'arrête à l'endroit du mur mitoyen avec le petit bâtiment isolé au fond du jardin (comme indiqué dans le plan d'implantation, voir photos du reportage « arrière jardin »). Ce bâtiment fait partie de l'immeuble situé rue Vanderkindere 375 et abrite les bureaux du magasin « Nova Brico ».*

Aux étages, il est prévu de réaliser une rénovation complètes des chambres et salles de bain. Le grenier sera annexé à la chambre en façade avant, comme mezzanine et le toit sera isolé avec panneaux rigides de fibre de bois en sarking et avec fibre de bois souple entre chevrons, avec une rehausse totale du niveau existant du faite de 15cm.

*Concernant l'habitabilité de la mezzanine, voici le détail de calcul : volume chambre + mezzanine = 76.79m<sup>3</sup>. Surface chambre + mezzanine x 2.5 = 70.97m<sup>2</sup>.*

Pour améliorer les confort thermique, tous les châssis seront remplacés avec des châssis en aluminium performants et les façades seront isolées. Une finition en crépis clair est prévue, avec traitement auto-nettoyant de type « Sto-Lotusan » afin de garantir un aspect propre et assurer un bon vieillissement du crépis. En façade arrière, il est prévu de placer un isolant de 14cm (dépassement de 16cm fini) et en façade avant un isolant de 12cm (14cm fini).

A cause du dépassement de l'isolant, la dérogation au RRU Titre I art 4 (profondeur) est demandée.

En façade avant, le brisis existant sera rénové avec élargissement des lucarnes afin d'aligner les châssis avec ceux des étages plus bas et d'augmenter l'éclairage des pièces côté rue. La dérogation au RRU Titre 2 art 10 est demandée pour la chambre côté rue, à savoir que cette dérogation est déjà existante dans la situation de fait.

La dérogation au RRU Titre 1 art. 6 pour la largeur des lucarnes est aussi demandée, car les deux lucarnes vont mesurer 3.73m et la largeur de façade est de 5.47m. Les lucarnes sont donc plus larges des 2/3 de la façade pour une petite différence de 9cm. A savoir que ces dimensions permettent d'avoir un bel alignement avec les baies des étages inférieurs.



AG PLUS ARCHITECTURE

*Depuis les plans de 1927 et 1937 certains éléments semblent devoir être mis en conformité, à savoir :*

- *Au rez-de-chaussée, la pièce côté rue n'est pas un commerce mais fait bien partie du logement*
- *En façade avant, les baies du premier étage reprennent la configuration du rez-de-chaussée avec une seule large baie au lieu de deux plus petits châssis*
- *En façade avant, des petites lucarnes s'ouvrent dans la partie de toiture en brisis*



Simulation façade avant



Simulation façade arrière