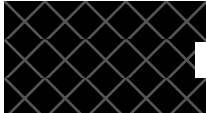


## NOTE EXPLICATIVE - VALDUC 192

Rue Valduc, 192  
1160 Auderghem  
Région de Bruxelles-Capitale.

Cad. : 1<sup>re</sup> division, Section A  
Parcelle n° 136 L 14


M.O. : 

Arch. : 

Bruxelles, le 22 Mai 2024  
*Bruxelles, le 19 Aout 2024*

### REGULARISATION DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT : MISE EN CONFORMITE ADMINISTRATIVE D'UNE MAISON UNIFAMILIALE EN L'ABSENCE DE PLANS D'ARCHIVES

---

Nous avons été contacté par Madame  afin d'introduire un permis de régularisation pour mettre en conformité sa maison unifamiliale située au numéro 192 de la rue Valduc à Auderghem.

Cette mise en conformité est spontanée et est faite en prévision de la mise en vente prochaine du bien, Madame  souhaite donc que son bien soit régulier afin de faciliter la procédure de vente.

Suite à la prise de renseignement effectuée par Madame  auprès du service des archives, il n'existe malheureusement aucun plan d'archives pour ce bien.

#### 1. Historique de la maison

---

Madame  a fait l'acquisition de ce bien en 2000.

Il s'agit d'une maison unifamiliale comportant 4 chambres.

Les travaux suivants ont été réalisés depuis 2000 :

- En 2003 remplacement de l'ensemble des châssis existants (à l'exception de la porte d'entrée et du châssis de l'annexe), ces châssis sont en PVC structuré effet bois de couleur bleu foncé. [VOIR ANNEXE BON DE COMMANDE 2003.](#)
- En 2018 remplacement de la porte d'entrée, cette porte est en PVC structuré bois comme les châssis et de même couleur que les châssis. Cette porte d'entrée fait l'objet du rapport PEB qui accompagne la présente demande de permis d'urbanisme. [VOIR ANNEXE BON DE COMMANDE 2018.](#)

Aucuns autres travaux n'ont été réalisés sur le bien.

Aucuns travaux n'est prévu dans le présent permis d'urbanisme, Madame  souhaite régulariser le bien en l'état.

## 2. Maisons jumelles & annexes façade arrière

---

Les deux maisons voisines sont des maisons jumelles, leurs façades à rue sont identiques (à l'exception des couleurs des châssis) alors que leurs façades arrière diffèrent.

En effet les trois maisons (n°190, 192, 194) ont une annexe en façade arrière sur des profondeurs identiques, mais sur des hauteurs différentes.

Ces extensions sont limitées au rez-de-chaussée (légèrement en entre-sol) pour les extensions des numéros 190 et 192, alors que le numéro 194 possède une extension sur deux niveaux qui est plus récente que les extensions de numéros 190 et 192 (l'extension du au premier étage du numéro 194 a été construite entre 1996 et 2004 d'après Bruciel). Les extensions des n°190 et 192 semblent être très anciennes.

En se référant aux vues aériennes disponibles sur le site Bruciel (voir photos en annexe de cette note) :

- 1930/35 : on distingue l'annexe du 192 (fin de l'ombre de murs mitoyen du jardin).
- 1953 : même observation que pour la vue aérienne de 1930/35.
- 1977 : même observation, définition photo ne laisse pas de place au doute.
- 1996 : même observation, définition photo ne laisse pas de place au doute.

## 3. Vues directes du voisin n° 194 sur la parcelle n°192

---

Nous constatons que l'annexe du n°194 comportent des vues directes (selon le règlement du Code Civil) sur la parcelle n°192.

Afin d'éviter tout problème de voisinage à la suite du changement de propriétaire du n°192, nous nous interrogeons sur ces vues directes, nous souhaiterions que ce point soit abordé durant la commission de concertation.

## 4. Demande de dérogations

---

### 4.1 Dérogation n°1. RRU – Titre 2 – Article 4 : « Hauteur sous plafond »

*§ 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.*

*§ 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatif à un logement existant [...] ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1.*

La hauteur sous plafond dans la cuisine est de 232 cm et la hauteur sous plafond dans le salon est de 226 cm.  
Notons que dans l'annexe où se trouve la salle à manger la hauteur sous plafond est de 290 cm.

Lorsque Madame  a acquis le bien l'affectation des pièces était la même que celle actuelle.

Il est probable que lors de la construction de la maison (qui est antérieure à 1930 selon la vue aérienne Bruciel) la cuisine se trouvait à l'entre-sol et le séjour au niveau supérieur.

Le mode de vie était alors très différent (absence de salle de bain, normes d'urbanisme différentes, etc.).

Nous estimons que cette dérogation est acceptable pour les raisons suivantes :

- En implantant le séjour à cet étage, la surface au sol supérieure au minimum imposé par le RRU.
- En implantant le séjour à cet étage, la surface éclairante supérieure au minimum imposé par le RRU.
- Ceci permet de donner un accès direct au jardin.
- La bonne orientation de la maison qui rend le séjour agréable et lumineux grâce à la belle baie vitrée de l'annexe.

Ce qui ne serait pas le cas avec un séjour implanté à l'étage supérieur : puisqu'à cet étage la surface au sol et la surface éclairante seraient inférieures au minimum imposé par le RRU.

#### **4.2. RRU – Titre 2 – Article 10 : « Surface éclairante »**

*La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie de plancher.*

- La chambre n°1 :

Elle a une surface au sol de 15 m<sup>2</sup> et une surface éclairante (vitrage) de 1,6 m<sup>2</sup>, il manque donc 1,4 m<sup>2</sup> de surface éclairante (vitrage).

- La chambre n°2 :

Elle a une surface au sol de 15,2 m<sup>2</sup> et une surface éclairante (vitrage) de 1,3 m<sup>2</sup>, il manque donc 1,7 m<sup>2</sup> de surface éclairante (vitrage).

La chambre n°3 :

Elle a une surface au sol de 10,4 m<sup>2</sup> et une surface éclairante (vitrage) de 1,6 m<sup>2</sup>, il manque donc 0,5 m<sup>2</sup> de surface éclairante (vitrage).

Nous estimons que cette dérogation est acceptable étant donné que ces pièces étaient déjà des pièces de vie à l'origine lors de la construction de la maison (antérieure à 1930 selon Bruciel), les exigences de l'époque en surface d'éclairage n'étaient pas les mêmes qu'aujourd'hui, ces pièces de vie étaient donc conformes aux normes en vigueur lors de la construction de la maison et elles n'ont pas été modifiées depuis.

#### **4.3. RRU – Titre 1 – Article 4 : « Profondeur »**

*[...] 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.*

*La profondeur du bâtiment est plus importante que celle des deux bâtiments voisins de 11 cm sur les 355 cm sous corniche en façade arrière (c'est-à-dire la partie située au-dessus de l'extension présente au premier étage chez le voisin numéro 190).*

*Cette profondeur plus importante correspond à l'isolation de la façade arrière.*

*Ce dépassement étant minime (11 cm), il ne présente pas de nuisance pour les voisins puisqu'il ne crée pas d'ombre portée significative sur les façades voisines.*

#### **5. Compléments suite à avis incomplet en date du 08.08.2024**

---

**5.1** *Une dérogation a été sollicitée pour le dépassement en façade arrière de 11 cm lié à l'isolation de la façade arrière.*

**5.2** *Les bons de commandes / facture / échanges de mail liés aux travaux de 2003 (remplacement des châssis) et aux travaux de 2018 (remplacement de la porte d'entrée) ont été joints en annexe dans le dossier de demande de permis.*

*La PEB n'a pas été adaptée puisque nous avons pu apporter la preuve du remplacement des châssis en 2003.*

*La porte d'entrée figure déjà dans la PEB puisqu'elle est postérieure à 2008.*















