



E D E N A

## NOTE EXPLICATIVE

MISE EN CONFORMITE ET TRANSFORMATION  
D'UNE HABITATION UNIFAMILIALE  
21 AVENUE DES CRENEAUX 1200 WOLUWE-ST-LAMBERT

MAITRE DE L'OUVRAGE : Mr et Mme SINKA-SIPOS  
ARCHITECTE : EDENA srl

La demande de permis d'urbanisme concerne principalement la transformation du rez-de-chaussée de cette habitation qui présente la particularité d'avoir été construite en miroir par rapport au permis accordé en 1950 constituant la situation de droit.

Le projet prévoit de démolir la véranda existante, réalisée sans autorisation et d'en construire une nouvelle sur une profondeur de 3m par rapport à la façade arrière. Ce nouveau volume sera aligné sur l'extension en cours de réalisation de la maison mitoyenne gauche (nr 19).

Il permettra de prolonger le séjour et de l'ouvrir largement vers le jardin.

En ce qui concerne les murs mitoyens, vu les travaux qui seront déjà réalisés au nr 19, seul le mur de droite devra être prolongé sur une longueur de 1,3m.

Dans le jardin, afin de pouvoir conserver les beaux arbustes existants, la terrasse sera implantée à proximité du mitoyen droit, en prévoyant une haie de 1,9m, à feuillage persistant afin de respecter les servitudes de vue.

Il faut noter que la forte déclivité de cette avenue se poursuit également à l'arrière des habitations. Les jardins sont actuellement entourés de murets de retenue de terres, surplombés par une clôture. Le niveau existant du terrain restera inchangé.

Afin de poursuivre l'amélioration du confort et des caractéristiques énergétiques de la maison, une isolation par l'extérieur de la façade arrière est prévue au niveau du 1<sup>er</sup> étage.

Une dérogation au RRU, Titre 1, article 4 (profondeur) est demandée pour la pose de cette isolation car la profondeur du 1<sup>er</sup> étage dépassera de 13cm les 2 bâtiments mitoyens.

Il est également demandé de mettre en conformité :

- 1) la lucarne en façade avant, réalisée par de précédents propriétaires entre 1977 et 1987 suivant les photos extraites de Bruciel, avec transformation du grenier en une spacieuse 3eme chambre avec salle de douche attenante.



photo de 1977



photo de 1987

Des dérogations sont demandées au :

- RRU, Titre I, article 6 (toiture) : cette lucarne présente une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade,
- Règlement communal sur les bâtisses, article 12 : la lucarne dépasse le plan de la toiture de + de 1,25m et sa distance par rapport aux axes mitoyens est légèrement inférieure à 1m.

Il s'agit là d'une situation préexistante à l'acquisition de cette maison par le Maître de l'Ouvrage et qui, malgré ces dérogations, reste cohérente par rapport aux constructions avoisinantes.



Vu sa date de construction, cette lucarne n'est donc pas soumise à PEB.

- 2) Le remplacement de châssis réalisé en 2023, sans modification des baies existantes. En façade avant et au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en aluminium, de teinte brun-noir, en respectant les prescriptions PEB en vigueur.

Le 2 août 2024,

e maître de l'ouvrage

L'architecte