

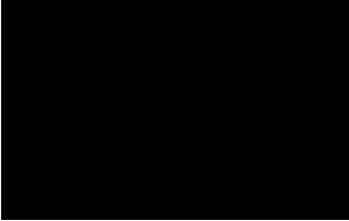
## **NOTICE EXPLICATIVE (2)**

**RDV32**

**Demande de régularisation + permis d'urbanisme pour isolation des façades arrière et latérale**

Architecte : Deniz Korkmazer ( [REDACTED] )

### **DEMANDEUR**



### **OBJET DE LA DEMANDE**

Une maison unifamiliale à trois façades :

1. Régularisation du bien : changement des châssis, percement en façade, forme de la toiture, extension en façade latérale au rez-de-chaussée, placement d'un velux, cheminée déplacée par rapport au dessin initial
2. Projet : isolation de la façade latérale et parement en crépis rouge clair, isolation de la façade arrière et parement en crépis blanc

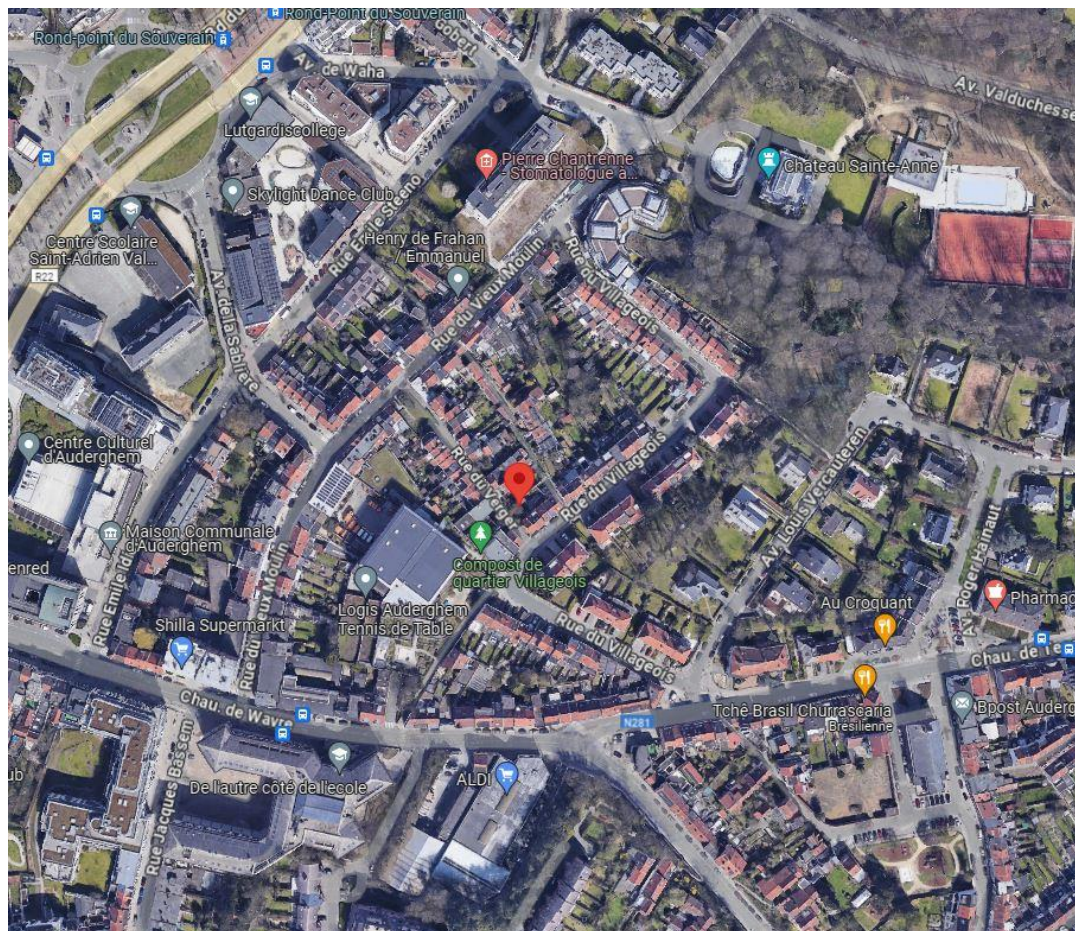


*Photo prise depuis la rue*



## INTRODUCTION

- L'immeuble est situé sur la Rue du Verger 32 à Auderghem. C'est une maison unifamiliale sur quatre étages dont un sous-sol, un rez-de-chaussée avec jardin, un premier étage et un dernier étage sous combles.
- Le permis de la situation de droit date de 1930.



Google maps



Google Earth



## **REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR**

- PRAS : le bâtiment se situe en zone d'habitation. Le bâtiment se situe en zone Zichée (zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement).
- La maison se situe en zone d'extension du site dans l'Atlas Archéologique.
- PRDD : la maison se trouve dans un noyau d'identité locale. Nous sommes également dans une zone de verdoisement, renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot.
- L'immeuble est répertorié dans l'inventaire Iris-Monuments (fiche voir annexe).

## **PROJET**

### **I. Régularisation**

- Régularisation de l'extension de 4.34m<sup>2</sup> sur la façade latérale au rez-de-chaussée.
- Remplacement des châssis par rapport à l'état autorisé : matière et couleur (avant bois, maintenant pvc), forme, division et emplacements (les deux fenêtres du rez-de-chaussée de la façade latérale sont annulées avec l'extension, la fenêtre condamnée de la façade latérale dans la chambre n'existe plus)
- Forme de la toiture différente de l'état autorisé (avant trois versants, maintenant deux)
- Placement d'un velux sur chaque versant
- Nouveau conduit de cheminée contre façade latérale

### **II. Isolation et embellissement des façades arrière et latérale**

Isolation de 12cm sur la façade arrière et la façade latérale. La façade arrière sera recouverte d'un enduit blanc pour se marier au mieux avec les bâtiments environnants. Quant à la façade latérale, elle sera couverte d'un crépis couleur rouge clair afin d'avoir une homogénéité par rapport à la façade avant. Cette façade latérale se voit depuis la rue et les briques actuelles sont vétustes et ne donnent pas un sentiment d'harmonie lorsque l'on contemple la maison depuis la rue. Placement de deux nouvelles bouches d'aération de 15cm de diamètre pour répondre aux normes PEB (façade latérale et arrière).



*Vue depuis la rue sur la façade latérale*



*Image google earth couleur des façades arrières*

## PEB

Outre l'isolation, le système de ventilation a été étudié avec un conseiller PEB.

Rez-de-chaussée : entrée air frais par nouveau percement en façade arrière dans le salon

sortie air vicié par nouveau percement dans la colonne de l'ancienne cheminée au milieu de la cuisine

Premier étage : entrée air frais par percement déjà existant dans la chambre à coucher

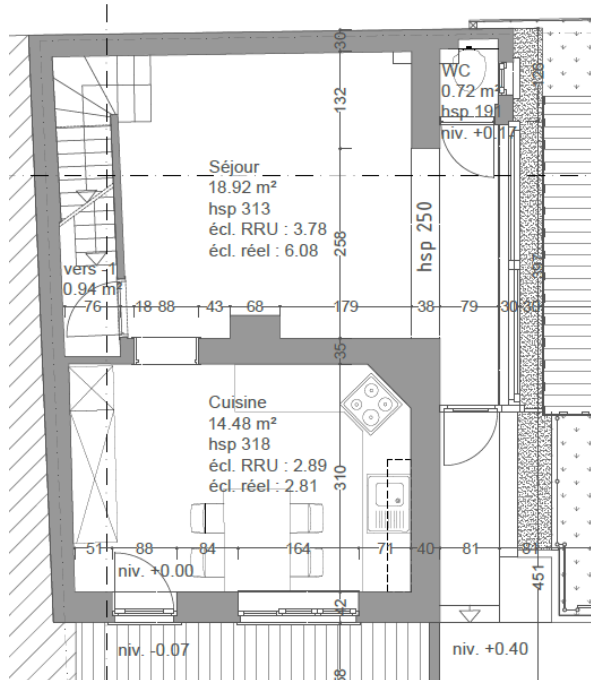
sortie air vicié par nouveau percement dans la façade latérale dans la salle de bain

## DEROGATIONS

Plusieurs dérogations sont demandées pour la régularisation de cette maison (construction date de 1930) :

- RRU titre II chap.2 art.3 : Normes minimales de superficie

Même si la liaison entre la cuisine et le salon se fait via la baie d'une ancienne porte, nous avons considéré la situation la moins avantageuse afin d'être le plus juste possible. Nous considérons alors la cuisine et le salon étant deux entités différentes alors que nous pourrions les unir pour agrandir la surface d'espace de vie, les deux ensembles. Le salon doit faire selon la réglementation au moins 20m<sup>2</sup>, mais nous avons ici 18.92m<sup>2</sup>. Cependant, l'espace étant ouvert sur la cuisine et la cage d'escalier, en plus de la petite véranda, ce manque d'environ 1m<sup>2</sup> est loin de se faire sentir.



- RRU titre II chap.2 art.4 : hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond du wc au rez-de-chaussée est insuffisante selon le RRU qui demande un minimum de 220cm alors que nous sommes ici à 191cm.

- RRU titre II chap.3 art.8 : WC

Le dimensionnement du local wc demandé au minimum à 80cm sur 120cm n'est pas respecté. Nous avons au rez-de-chaussée un wc qui fait 80cm sur 100cm ce qui reste toujours confortable pour les habitants. Toujours dans le cadre de cet article du RRU, le sas entre le séjour et les wc est absent.

- RRU titre II chap.3 art.10 : Eclairage naturel

Du fait de sa construction en 1930, quelques baies de fenêtre ne suffisent pas à éclairer les pièces de vie selon le code actuel du logement. Vous noterez sur le plan que l'éclairage minimal par pièce est

indiqué sous le titre du RRU suivi de l'éclairage réel de la pièce. Pour les deux chambres, l'éclairage idéal n'est pas atteint même s'il y a peu de différence. Cependant, si nous revenons au rez-de-chaussée et que nous pensons à la fusion de la cuisine et du salon comme une seule entité, alors la lumière qui inonde la pièce du séjour éclaire également la cuisine par la grande baie d'accès entre les deux pièces. Le sentiment d'obscurité n'est nullement présent dans cette maison.

- RRU titre I chap.4 art.11 : Aménagement et entretien des zones de recul

Utilisation de la zone de recul comme une petite terrasse avant en guise d'entrée et utilisation de l'espace pavé comme zone de chargement et déchargement pour les besoins de la maison. L'arrêt ponctuel sur cette aire d'une voiture nous pousse à préserver le pavage au sol malgré les prescriptions urbanistiques d'y tenir un jardinet. De plus, le quartier ne contient pas assez de place de parking et la rue étroite de la Rue du Verger ne présente nullement d'espace pour que la voiture puisse décharger sans gêner la circulation.

- RRU titre I chap.4 art.12 : Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral

Présence d'une plateforme en bois au sol qui fait office de petite terrasse. L'espace de rangement qui apparaît sur les plans est une structure en bois ouverte sur le côté et seulement couverte contre la pluie. De plus, le muret de délimitation du terrain autorisé initialement en front de rue a été aligné, parallèlement, à la façade avant de la maison. Une porte donne accès au jardin directement depuis la rue et un pavage au sol relie cette entrée à la porte de l'extension du rez-de-chaussée.

Date : 07/10/2025

Maitre d'ouvrage

Architecte

