

02

Note explicative

## 1. Informations

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

Objet de la demande :

Modification de la hauteur de toiture, de l'extension arrière et des aménagements intérieurs

Adresse projet : Avenue Isidore Geyskens 10, 1160, Auderghem ;

Cadastré : 21002A0138/00T007

Demandeur :

Commune d'Auderghem

Rue Emile Idiers 12

1160 Auderghem

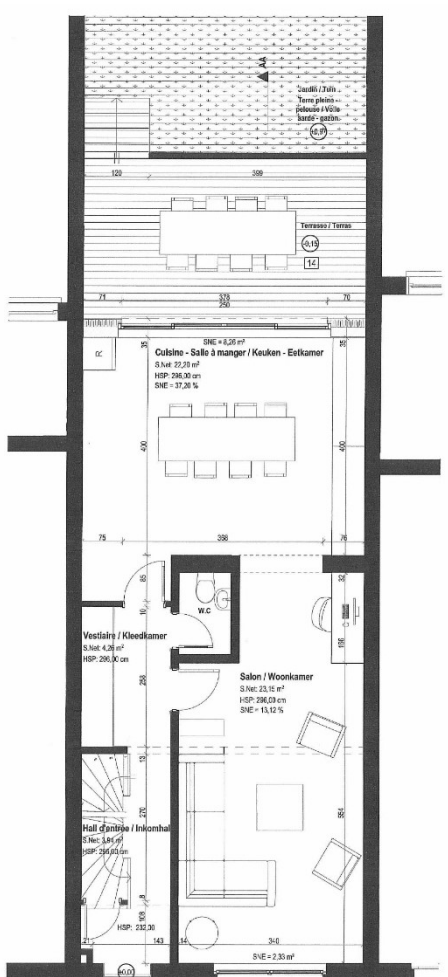
## 2. Objet du présent permis d'urbanisme

La présente demande de permis d'urbanisme vise à modifier la hauteur de toiture, de l'extension arrière et des aménagements intérieurs. Nous profitons de cette demande pour revoir la volumétrie du projet à la baisse à la suite de sondages en pieds de murs et d'augmentation des couts travaux.

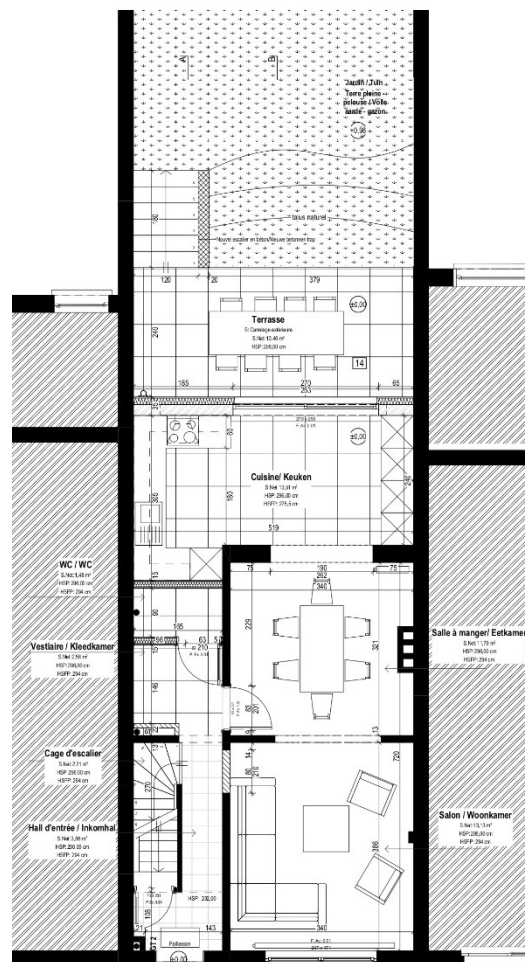
Premièrement, à la suite de sondages en pied de mur à l'arrière il s'avère que les fondations existantes en arrière du bâtiment jusqu'au mur de jardin sont peu profondes. Elles vont nécessiter des reprises en sous œuvre qui sont très couteuses au mètre linéaire.

La profondeur de construction de l'extension et de la terrasse est donc diminuée par rapport à la situation de droit. Ceci pour limiter les travaux de reprise en sous œuvre.

### Situation de droit



*Situation projetée*

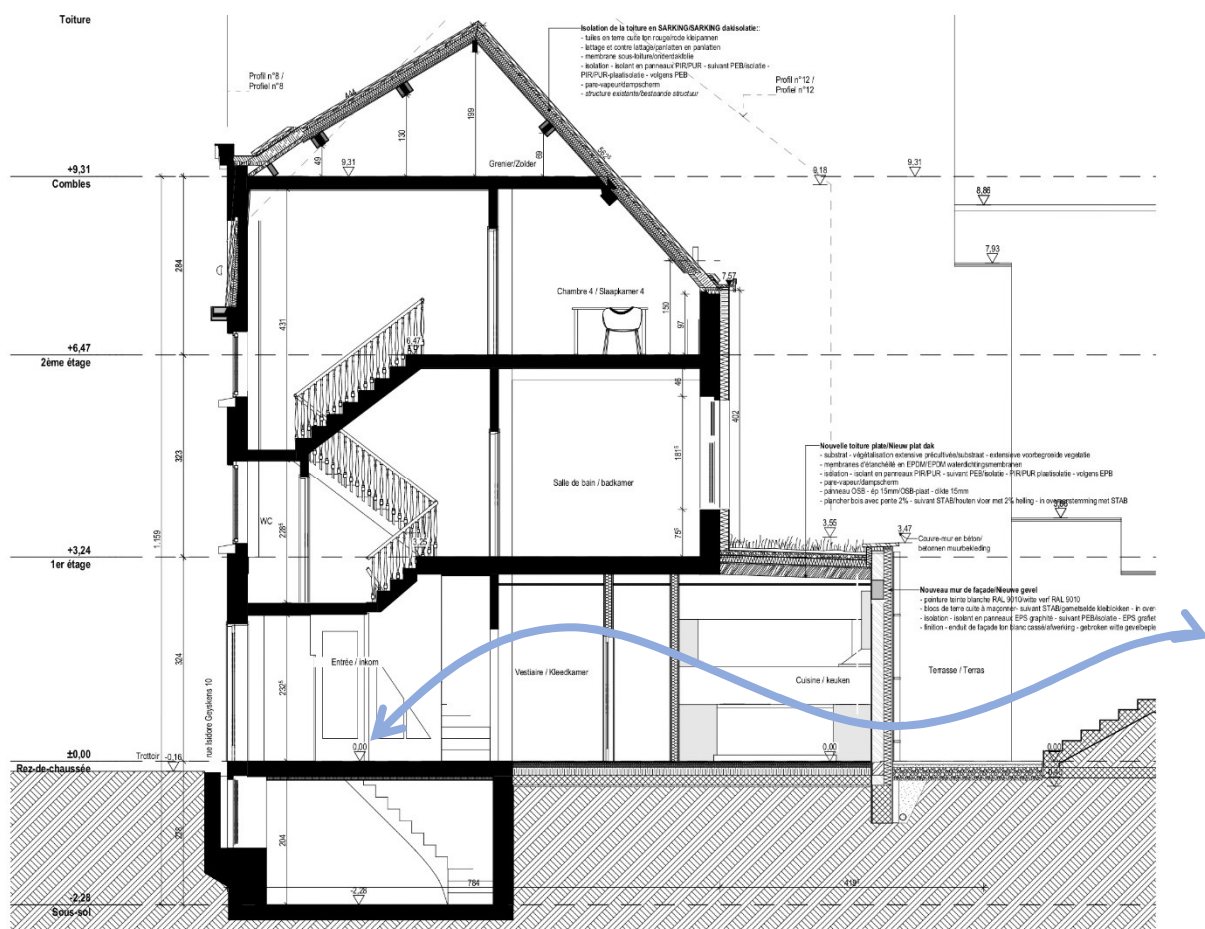


Deuxièmement, les travaux de toitures initialement prévu nécessitent de revoir complètement la charpente de toiture. Nous avons revu le projet pour maintenir la structure existante et la renforcer à certains points pour supporter les nouvelles charges d'isolants. Ces changements ne permettent plus de rendre les combles habitables (hsf 1,99m)

Ces modifications étaient nécessaires afin de ne pas dépasser le budget prévu initialement.

Toutefois, ces modifications n'amoindries pas les qualités initiales prévues : de larges espaces de vies, des espaces lumineux et confortables. Les 3 pièces en enfilades du rez-de-chaussée offrent un espace de séjour avec un total de 38,43M².

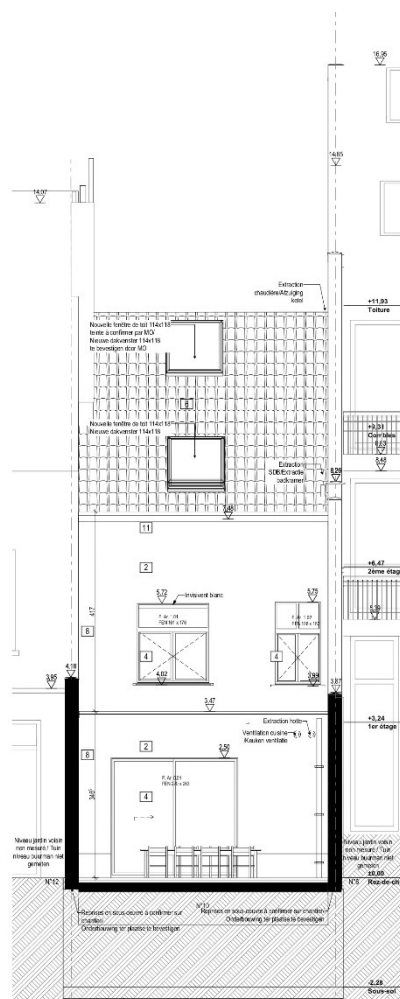
L'accès vers le jardin depuis l'habitation est toujours facilité par la création de la terrasse à même niveau de sol que la cuisine.



## 2.1 Ambitions architecturales :

La modification du gabarit diminue la hauteur de toiture en situation de droit et diminue la profondeur du bien et est conforme aux dispositions du RRU.

La modification en façade arrière concerne le changement du châssis coulissant du rez-de-chaussée. La division du centre s'aligne avec la division du châssis de l'étage supérieur et vient s'intégrer relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien.



L'aménagement intérieur est modifié au 2<sup>ème</sup> étage et 3<sup>ème</sup> étage. Il était initialement prévu une chambre 04 avec le lit en mezzanine. Après analyse du bureau d'étude de stabilité, cet aménagement nécessite des travaux structurels assez coûteux (modification lourde de la structure du plancher et de la structure de toiture) et l'évolution du budget ne le permet pas. Le projet prévoit donc une chambre 04 au 2<sup>ème</sup> étage avec une superficie plancher de 11,95m<sup>2</sup>. Le grenier est quant à lui accessible par une trappe d'accès très confortable à partir de la chambre 03.

## 2.2 Dérogation demandée

Article 10, Titre II du RRU

La superficie nette éclairante des chambres n'atteint pas les m<sup>2</sup> requis :

Chambre 02 – 1,90m<sup>2</sup> au lieu de 2,2m<sup>2</sup> / chambre 03 – 2,07m<sup>2</sup> au lieu de 2,9m<sup>2</sup>

Motivation : Le déficit est faible et la configuration des chambres répond au bon aménagement des lieux. Il n'est pas possible de modifier la façade à rue pour répondre aux critères.

La dérogation a déjà été obtenue lors du précédent permis.