

1. Objet de la demande

La transformation et extension de deux maisons unifamiliales afin de créer un immeuble de trois logements.

1.1. Désignation sur la photo aérienne du projet



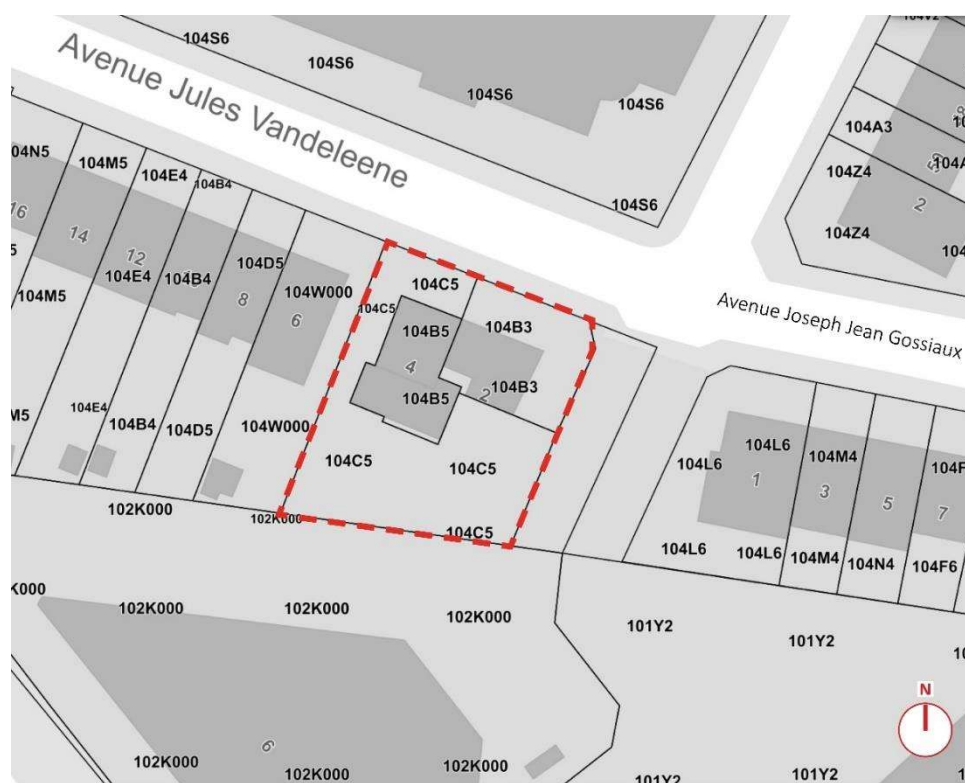


1.2. Données cadastrales du site

Avenue Jules Vandeleene 2, 1160 Auderghem – 21002A0104/00B003

Avenue Jules Vandeleene 4, 1160 Auderghem – 21002A0104/00B005

Avenue Jules Vandeleene (jardin), 1160 Auderghem – 21002A0104/00C005



1.3. Description de la fonction finale du projet

Le but du projet est de rénover et d'étendre partiellement les deux maisons unifamiliales existantes situées aux numéros 2 et 4 de l'Avenue Jules Vandeleene, tout en créant une troisième unité de logement sous la forme d'un penthouse en duplex, situé au niveau R+3 et R+4. Cet ajout viendra terminer les deux bâtiments existants par un volume contemporain, dont le niveau supérieur est largement en retrait, afin de préserver l'harmonie architecturale de la rue et de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Le projet donnera lieu à trois logements unifamiliaux totalement indépendants, chacun bénéficiant de sa propre entrée privée depuis l'espace public, ainsi que d'un accès individuel au garage.

Les deux maisons existantes seront rénovées en conservant la majeure partie de leur organisation spatiale et partiellement étendues afin d'offrir un confort de vie qualitatif. La nouvelle unité (le penthouse en duplex) sera conçue comme un logement de standing, spacieux et lumineux, bénéficiant de deux terrasses en toiture.

1.4. Description de l'architecture

Nous proposons une architecture contemporaine et sobre, qui met l'accent sur la qualité de vie des futurs habitants et qui s'inscrit dans la typologie du quartier. Afin de préserver le caractère urbain de l'architecture, la façade est prévue en brique rouge. Des bandeaux en béton gris clair rappellent les encadrements existants. Le traitement différencié du soubassement fait référence aux socles des immeubles voisins.



1.5. Les travaux

- Au rez-de-chaussée, une extension est prévue au numéro 2 de l'avenue Jules Vandeleene. Celle-ci permettra la création d'un garage et d'une cave supplémentaires, offrant ainsi à chacun des trois logements un accès privatif au garage.
- Au centre du bâtiment, un vide existant inutile sera réaménagé pour y installer un escalier ainsi qu'un ascenseur privatif qui desservent uniquement le penthouse.
- Au rez-de-jardin (RDJ), une extension en façade arrière est prévue au n°2, alignée sur celle du numéro 4. Cette intervention permettra de créer un logement traversant de qualité, avec un séjour ouvert sur le jardin.
- Au deuxième étage, une extension identique à celle du rez-de-jardin est prévue pour le numéro 2. Pour le numéro 4, une extension plus modeste permettra d'aligner les façades tout en offrant une terrasse au niveau du penthouse.
- Le projet prévoit également la réalisation d'un penthouse sur deux niveaux, dont le dernier sera fortement en retrait afin de minimiser son impact visuel depuis la rue.
- La nouvelle enveloppe de la façade permet d'isoler un bâtiment qui comportait de nombreux ponts thermiques. Les bâtiments seront isolés par l'extérieur et habillés d'une nouvelle brique de parement.
- Au n°2, les châssis en pvc blanc du RDJ sont récents et seront maintenus. Au R+1 la superficie vitrée des châssis existants est trop faible, ceux-ci seront remplacés, les allèges étant abaissées pour augmenter la surface éclairante.
- Au n°4 cependant, la superficie vitrée des châssis existants au RDJ et R+1 est trop faible et les linteaux sont décalés. Les châssis existants, en pvc blanc également, sont moins récents. Les linteaux et allèges seront alignés à ceux du numéro 2, ce qui permet d'harmoniser la façade et d'augmenter la surface éclairante. De nouveaux châssis identiques aux châssis du N°2 sont prévus.
- Pour le penthouse à créer, les menuiseries sont plus grandes et sont en aluminium, mais présentent des profils similaires aux autres châssis. Leur teinte sera identique. (blanc).

1.6. Justification de la plus-value sociale de cet investissement

Chaque logement sera ainsi parfaitement adapté à un usage familial et pourra accueillir durablement ses occupants dans des conditions de confort élevées. Le projet contribue à la diversification qualitative de l'offre de logement à Auderghem, tout en respectant le caractère résidentiel du quartier.

1.7. L'autorité de la délivrance de permis

La commune d'Auderghem est l'autorité compétente pour le traitement de cette demande de permis d'urbanisme.

1.8. Conclusion de la demande

La présente demande de permis porte donc sur le remplacement des toitures à versants des 2 maisons unifamiliales par un penthouse en duplex couvrant les 2 maisons, de manière à créer 3 logements individuels. La demande porte également sur le renouvellement des façades à rue et latérales des 2 maisons et l'extension en façades latérales et arrière des 2 immeubles.

2. Contexte urbanistique des travaux prévus

2.1. Contexte urbanistique

Les parcelles concernées sont situées dans un quartier principalement résidentiel, composé majoritairement de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements. En vis-à-vis immédiat du site se trouve un complexe résidentiel de quatre niveaux (R+3). Les habitations avoisinantes comptent pour la plupart entre trois et quatre niveaux.

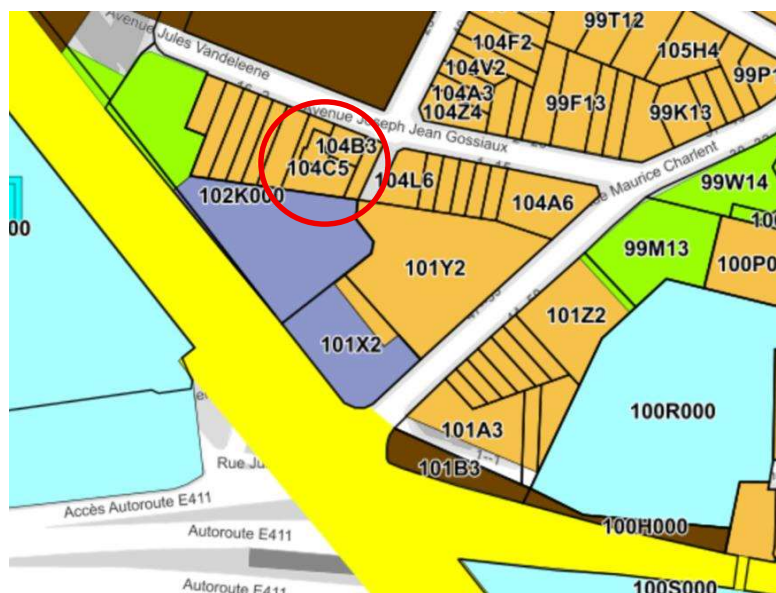
À courte distance du projet, notamment au niveau de la rue Jules Cockx et de l'avenue de Beaulieu, le contexte évolue plus vers une zone de mixité, se composant de plusieurs bâtiments de bureaux, des équipements d'intérêt collectif et des supermarchés.

Par ailleurs, le site bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun, notamment grâce à la proximité immédiate de la station de métro Delta, offrant une desserte efficace vers le reste de la ville.

2.2. Contexte juridique

PPAS :

- Le site n'est pas repris dans un PPAS.

PRAS :

- Les parcelles sont situées dans une zone d'habitation.
- Le projet prévoit exclusivement la rénovation de 2 logements existants et la création d'un troisième logement, sans aucune autre affectation. Il respecte donc pleinement la prescription particulière 2.1 relative aux zones d'habitation, qui autorise du logement comme affectation principale.

RRU :

En l'absence de PPAS applicable aux lieux, ce sont les dispositions du RRU qui trouvent à s'appliquer.
 Gabarit : Article 8, TITRE I RRU : Pour un immeuble isolé, le gabarit du projet doit s'inscrire dans le gabarit moyen des immeubles voisins.

Code-civil :

- Le projet respecte les dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques depuis les fenêtres : aucune ouverture (fenêtre, baie) ne permet de vue directe à moins de 1,90 m de la limite mitoyenne (pour les vues droites) ou de 0,60 m (pour les vues obliques),
- Le projet ne respecte pas le Code Civil au droit de l'accès à l'habitation au numéro 2.

2.3. Compatibilité et l'intégration du projet vis-à-vis des voisinsGabarit :

Le gabarit du projet s'inscrit dans le gabarit moyen des immeubles environnants :



Vue 5 :
Vue du bâtiment voisin situé au n°6
de l'Av. J.Vandeleene

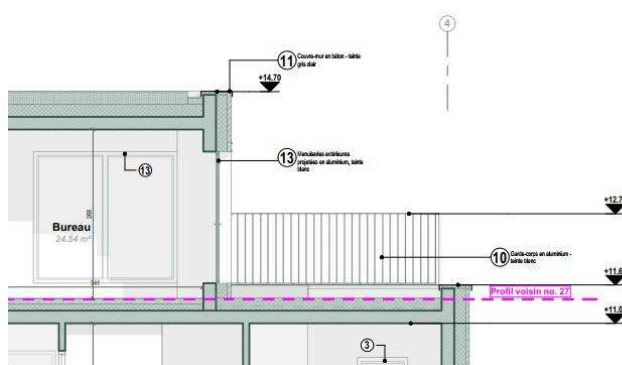


Vue 6 :
Vue du bâtiment voisin situé au n°1
de l'Av. Joseph Jean Gossiaux

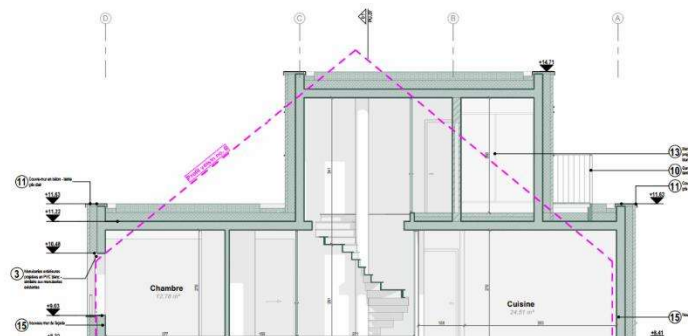


Vue 7 :
Vue du bâtiment voisin situé en face du n°4
de l'Av. J.Vandeleene

- Le niveau de corniche R+3 de la façade à front de rue est similaire au profil du n°27 de l'avenue Drouart, en face de l'avenue Vandeleene (vue 7 ci-dessus). Ce gabarit est également similaire à l'immeuble voisin situé av. Gossiaux n°1 (vue 6 ci-dessus)



- En façade à rue, le niveau en retrait (penthouse) s'inscrit globalement dans le volume de la toiture de l'immeuble voisin au numéro 6 de l'avenue Vandeleene (vue 5 ci-dessus).



Matériaux :

Les matériaux proposés sont déjà présents dans le quartier : brique rouge, châssis blancs, toitures plates végétalisées

2.4. Comptabilité et conformité du projet avec le contexte juridique

- Le projet est pour la quasi-totalité conforme au RRU

2.5. Les dérogations et la motivation

1) Article 8, Titre I RRU « HAUTEUR »

Le niveau en penthouse dépasse légèrement du volume de la toiture à versants de l'immeuble voisin. Celui-ci n'étant pas mitoyen, c'est la hauteur moyenne des immeubles qui doit être prise en compte. Au regard des immeubles voisins de la parcelle, le gabarit s'inscrit dans le gabarit moyen du voisinage. (voir 2.3 ci-dessus)

Le dépassement du pan de toiture voisin se situe en façade arrière et n'a pas d'impact sur l'ensoleillement de la parcelle voisine.

2) Code Civil

Le projet ne respecte pas le Code Civil au droit de l'accès à l'habitation au numéro 2 : il y a une vue droite depuis l'escalier d'accès à la maison le long de la limite de parcelle.



Le terrain du projet est marqué par une différence de niveau d'environ 2m30 entre la zone de recul et les jardins. A l'est de la parcelle, l'accès au logement se fait actuellement par un escalier adjacent

à la maison.

Le projet prévoit l'implantation d'un garage, surmonté par une terrasse accessible et séparée de la limite de propriété par une bande d'aménagement paysager d'1m25 de largeur. Cette terrasse constituera l'accès principal d'un des logements présents dans le bâtiment. Dans la bande d'aménagement paysager (qui ne présente pas de volume bâti hors sol), le projet propose de créer un escalier qui reliera les deux niveaux. Cet escalier permettra de rejoindre la terrasse au-dessus du nouveau garage et donc d'accéder à l'accès au logement (qui se trouve sur la même façade et au même niveau que l'accès actuel).

L'escalier sera donc implanté entre la limite séparative et le bâtiment. Aucun aménagement prévu ne dépasse la limite de propriété. Aucun mur mitoyen n'est prévu. Le positionnement de cet escalier et de la terrasse au-dessus du garage implique la création de vues directes sur la parcelle voisine.

La parcelle voisine est actuellement utilisée uniquement comme accès piétonnier donnant accès à un bâtiment de bureaux (Digital City) et comme un parking non réglementé.

La partie droite de la parcelle est actuellement envahie par une végétation abondante et manquant d'entretien.

La parcelle voisine appartient à CityDev, une demande d'autorisation de servitude de vue a été introduite et celle-ci a été acceptée par CityDev en date du 30 mai 2025. Une copie de cette lettre est jointe à la présente.

3. Mobilité

3.1. Contexte juridique (PRAS + RRU)

- 1 place de parking est à prévoir par logement

3.2. Estimation de l'effet du projet sur la circulation piétonne, de voitures ou de vélos et l'impact sur le transport en commun.

- Le projet consiste en l'agrandissement de 2 maisons unifamiliales existantes et la création d'un 3^{ème} logement. L'effet sur la mobilité du quartier sera donc très limité.

3.3. Nombre d'emplacements de voitures et de vélos

- Nombre d'emplacements voitures prévu : 3 places (3 garages individuels, 1 par logement)
- Nombre d'emplacements vélo prévu : 4 places dans les locaux vélos dédiés au rez-de-chaussée.

4. Prévention incendie

La hauteur entre le plancher du dernier niveau habitable et la voie accessible aux camions de pompiers est de 11 mètres. Il en suit que le bâtiment doit se conformer à la réglementation des bâtiments moyens ($10\text{m} < H < 25\text{m}$).

Une demande de pré-accord a été soumise au SIAMU, le rapport référencé PRE-2025-0027-1 est joint à la présente.

4.1. Compartimentage et évacuation

L'immeuble se compose comme suit :

- Rez-de-chaussée : Garage et caves de chacun des logements. L'entrée du penthouse se fait par cet espace central alors que l'accès principal aux autres logements se fait par des escaliers extérieurs.
- 1° étage / rez-de-jardin : Niveau inférieur des deux premiers logements en duplex.
- 2° étage : Niveau supérieur des deux premiers logements en duplex.
- 3° étage : Niveau inférieur du penthouse en duplex.
- 4° étage : Niveau supérieur du penthouse en duplex

4.2. Occupation totale des compartiments

- Logement 1 (duplex RDJ-R+1, N°2): 3 chambres et 1 bureau.
- Logement 2 (duplex RDJ-R+1, N°4) : 3 chambres et 1 bureau
- Logement 3 (duplex R+3et R+4) : 4 chambres et 1 bureau

4.3. Nombre de sorties de secours

- Les logements 1 et 2 ont au moins 2 accès de plein pied avec le jardin et la rue
- Le 3ème logement (duplex R+3et R+4) est desservi par un escalier compartimenté et pourvu d'un exutoire de fumée en toiture.
- Ce logement dispose également de baies ouvrant sur la façade avant au R+3 et de 2 terrasses sur les façades latérales (R+3 et R+).

4.4. Evacuation en cas d'incendie : le scénario

- Voir ci-dessus, point 4.4
- Les logements sont équipés de détection de fumée autonome.

4.5. Accès pompiers et leurs emplacements

- Les véhicules de secours peuvent stationner dans l'avenue Vandeleene. Une zone de recul de 4.8m existe devant l'immeuble.
- En outre, depuis la rue, les façades latérales sont accessibles au camion-échelle .

5. Espaces verts et abords

5.1. Revêtements de sols

- Les abords dans les zones de recul sont constitués de végétation et de pavages à joints ouverts.
- Les terrasses des jardins s'égouttent vers le jardin en pleine terre

5.2. Toitures vertes

- L'immeuble est pourvu de toitures plates couvertes de toiture verte.
- Les toitures vertes ont une épaisseur de substrat <10cm afin d'éviter de surcharger trop la structure existante du bâtiment .

5.3. Evacuation des eaux

Gestion eau de pluie

Récupération et réutilisation :

- Les toutes les toitures seront raccordées sur une citerne d'eau de pluie dans le jardin :
- la citerne aura une capacité de 9m³ minimum selon le module de calcul de l'IGBE.
- Les WC et les robinets de jardin seront raccordés à l'eau de pluie.

Gestion des eaux de pluie sur la parcelle :

- Dans le jardin à l'arrière du bâtiment, une zone d'infiltration de 65m² offrant un volume tampon de 16m³ est aménagé. Ce volume est suffisant pour infiltrer les eaux de pluie des toitures et pavages.
- Pour la zone de recul, les surfaces végétales de 47m² offrant un volume tampon de 3m³ sont suffisantes pour recueillir les eaux de ruissellement des pavages semi-perméables.

Gestion des eaux usées :

- Les 2 raccordements existants sont maintenus.
- Le réseau d'évacuation des eaux usées sera séparatif (eaux fécales et eaux grises) jusqu'au collecteur avant le raccordement à l'égout.
- Il n'y a plus de rejet d'eau de pluie dans le réseau public.

5.4. Abatage d'arbres

- Il n'y pas d'arbres haute tige présents sur le site.
- Seuls quelques buissons seront déplantés en vue de la construction de l'extension.

6. Ecologie et prestations énergétiques

6.1. Récupération des eaux de pluies

- Voir point 5.2 et 5.3

6.2. Durabilité des façades : le vieillissement contrôlé du bâtiment

- Les façades sont traitées en matériaux pérennes qui nécessitent peu d'entretien et assurent une longue durée de vie

6.3. Performances énergétiques

- L'enveloppe du bâtiment sera intégralement isolée, conformément aux exigences PEB en vigueur.
- Les chaudières gaz à condensation récentes sont conservées pour les logements R+1-R+2. Le duplex R+3 R+4 sera chauffé par une PAC air-eau, alimentée par des panneaux PV en toiture.

6.4. Placement des groupes de ventilation et leur entretien

- Chaque logement sera muni d'une VMC individuelle à récupération de chaleur. Leur entretien est simple.

6.5. Le choix des matériaux durables

- Conservation des châssis récents au numéro 2.
- Quand la hauteur le permet, les châssis sont préférés en PVC en raison de leur meilleure performance énergétique et la meilleure recyclabilité.

7. Le Timing

7.1. Demande de permis d'urbanisme

- Introduction : juillet 2025

7.2. Début des travaux

- Juin 2026.

8. Organisation du chantier

8.1. Délimitation de la zone de chantier

- Zone de recul devant l'immeuble

8.2. Circulation de chantier, bloquer des voiries et le stationnement de camionnettes durant le chantier

- Limité au maximum

8.3. Mesures à prendre pour diminuer les nuisances.

- La livraison et le stockage des matériaux de construction ne créeront pas de désagréments car tous les matériaux seront immédiatement stockés à l'intérieur du bâtiment ou sur la parcelle.
- Les nuisances sonores durant la journée (de 6h-7h à 16-17h) sont inévitables pendant la période des travaux. En revanche, il n'est pas prévu de travailler la nuit ou le weekend.
- Les travaux seront réalisés selon le calendrier le plus serré possible afin de réduire au minimum le temps nécessaire pour faire face à toute perturbation

9. Conclusion

- Nous pensons avoir effectué un travail sérieux.
- Le projet ajoute un logement familial aux 2 logements existants, sans réduire ceux-ci.
- Chaque logement est qualitatif et spacieux, destiné à des familles avec enfants.
- Nous pensons avoir conçu un projet qui est très bien réfléchi, au niveau 'cohabitation', l'aspect social, la mobilité douce, le privacy de chacun(e), le respect pour les voisins.
- L'étude approfondie des différentes façades fait que le projet s'intègre dans le contexte Urbanistique et esthétique du site