



Le 20/09/2025

NOTE EXPLICATIVE

La présente demande porte sur la régularisation et rénovation d'une maison, située au 142 Avenue Charles Michiels à Auderghem.

I. La détermination de la situation de droit :

Selon les informations obtenues auprès du service des archives de la commune d'Auderghem, le dernier permis valable du bien concerné date du 27 juillet 1986. Ce permis portait sur une demande de transformation d'une maison avec cabinet de kinésithérapeute en ajoutant deux volumes au R0 et R+1 en façade arrière.

Seuls les plans du rez-de-chaussée et du premier étage ainsi qu'une coupe et l'élévation de la façade arrière nous permettent d'établir la situation de droit comme suit :

- RDC : Un cabinet de kinésithérapeute avec une entrée séparée en façade avant
- R+1 : Une entrée propre au logement se développant en enfilade avec une salle de séjour ainsi qu'une cuisine donnant accès à une terrasse surplombant le jardin, accessible par un escalier métallique.
- Nous supposons, grâce à la coupe, que le R+2 et R+3 était des espaces de nuit mais nous ne possédons pas les plans permettant d'acter cette hypothèse.

Également selon les informations obtenues auprès de la commune d'Auderghem, le bien concerné en situation de droit, serait un seul et même logement.

II. La situation existante :

La maison est actuellement divisée en cinq unités de logements séparés. Il est à noter que la volumétrie diffère de la situation de droit. Au rez-de-chaussée avec l'ajout d'un volume en intérieur d'ilot, au R+1 avec une véranda qui prend place sur la terrasse et au R+3 toiture avec l'ajout d'une lucarne en façade arrière.

Actuellement, l'immeuble se présente comme suit :

- Rez-de-chaussée, deux studios :
 - Le premier studio à un accès depuis la cour en façade avant, via l'ancienne entrée du cabinet, et mesure 26m². Il se compose de deux pièces en enfilade avec un espace cuisine ainsi que d'une salle de douche avec WC intégré.

- Le deuxième studio est accessible via l'entrée principale de la maison et mesure 40m². Il se compose d'une salle de douche de 1,8m², d'un WC séparé de 1,7m², d'un séjour de 19,2m² avec un espace cuisine et d'une chambre de 9,6m². Une annexe a été ajoutée contre le façade arrière, offrant une pièce de vie de 13m² supplémentaires et donnant accès au jardin.
- Rez + 1, appartement 2 chambres traversant de 72m² :
 - Une chambre de 14,77m²
 - Une chambre de 9,7m²
 - Une salle de douche de 4,4m²
 - Un séjour et cuisine en enfilade de 34,8m². La cuisine se situe, dans une véranda, à l'endroit de la terrasse en situation de droit et donne accès, via une porte fenêtre, à une terrasse de 2,8m² menant vers l'escalier permettant de descendre au jardin.
- Rez + 2, appartement 1 chambre traversant de 40m² :
 - Une chambre, avec balcon à rue, de 11,9m²
 - Une salle de douche de 3,4m²
 - Un WC séparé de 1,09m²
 - Un séjour de 18,7m², équipé d'une cuisine
- Rez + 3, appartement 1 chambre-traversant de 39,5m² :
 - Un chambre sous comble de 9,24m²
 - Une salle de douche sous comble de 4,4m²
 - Un WC séparé de 1,1m²
 - Un séjour, dans la nouvelle lucarne, de 18,7m², équipé d'une cuisine
 - Un accès à une mezzanine sous comble de 17m² avec comme hauteur maximum de 1m40.

III. L'objet de la présente demande :

Suite à l'avis défavorable reçu émis en date 25/01/2022 sur la précédente demande de régularisation (*ref. Dossier : 02/SFD/1826849, Demande de régularisation pour mise en conformité et division d'une maison unifamiliale en trois logements*), la présente demande vise à régulariser l'immeuble sous sa forme de droit, à savoir une maison unifamiliale :

- Au niveau du rez-de-chaussée :
 - L'aménagement d'un local vélo/poussette de 12m² ainsi qu'une cave de 9,9m², accessible de plain-pied depuis la cour d'entrée. Afin d'optimiser au mieux le passage il est proposé de démolir la petite véranda construite en façade avant afin de créer une ouverture facile pour le passage des vélos, s'intégrant dans la continuité de la façade existante. Il est à noter que les moulures de l'ouverture existante sont toujours en bon état (voir photo) et il nous semble optimal de rendre cette ouverture d'origine visible.



- Le réaménagement de la cour avant en gardant le maximum d'espace perméable. Pour cela nous créons un accès au local vélo par des pavés drainants.
 - La suppression du volume ajouté en façade arrière afin de revenir à la volumétrie de la situation de droit ainsi que l'aménagement d'une chambre de 19.2m² et d'un dressing/bureau de 9.6m², ouverts sur la terrasse.
 - Le WC et la salle de douche existants sont conservés.
- Au niveau du R + 1 :
 - La suppression de la véranda afin de revenir à la volumétrie de la situation de droit et d'organiser un salon, cuisine, salle à manger traversant avec un accès sur une terrasse de 12.2m².
 - L'ajout d'un brise vue de 190cm de haut au droit du mitoyen avec le n°144 afin d'éviter toutes vues directes depuis la terrasse.
 - La régularisation de l'escalier existant permettant l'accès au jardin depuis la terrasse.
- Au niveau du R + 2 :
 - La division de l'étage en deux chambres de 12.3m² et 19.4m².
 - L'ajout d'une terrasse pour la chambre en façade arrière, impliquant la démolition de l'allège et l'ajout d'une porte fenêtre. Le mur mitoyen existant, avec le n°140, empêche les vues directes depuis cette terrasse et le mitoyen avec le n°144 se trouve à plus d'1m90 de cette même terrasse.
- Au niveau du R + 3 :
 - Le déplacement de la cloison du séjour et de la chambre afin de diviser l'espace en deux chambres ; une sous comble de 13.8m² et une sous la lucarne de 14.7m².
 - La régularisation de la lucarne en façade arrière. La lucarne fait 2/3 de la largeur de la façade, conformément à l'Article 6 du Titre 01 du RRU. De plus, elle ne dépasse pas de plus de 2 mètres le profil de la toiture.

De plus, nous profitons de cette demande de permis pour régulariser les travaux suivants qui ont été réalisés au préalable :

- Ajout de trois Velux en toiture.
- Ajout d'une fenêtre de toit dans le bureau du R+1.
- Ajout d'une fenêtre au rez-de-chaussée, en façade arrière, du côté du dressing/bureau.

IV. Energie :

Les travaux suivants, ont été réalisés avant 2008, par l'ancien propriétaire, et par conséquent n'impliquent pas d'étude PEB :

- La lucarne en toiture
- Les trois velux en toiture

Ci-dessous la photo aérienne de 1996 permet de voir la lucarne ainsi que les différentes fenêtres de toit.

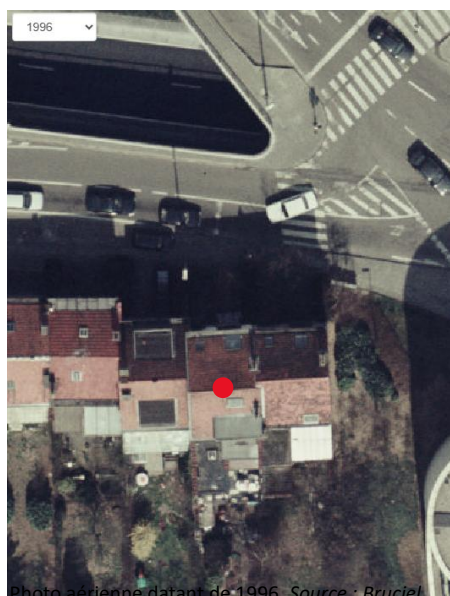


Photo aérienne datant de 1996, Source : Bruciel

Cependant, le changement d'affectation du rez-de-chaussée vers des espaces de nuit et des pièces d'eau ainsi que la restructuration des espaces dans la maison unifamiliale impliquent une étude PEB :

- Au rez-de-chaussée, la chambre et le bureau/dressing seront ventilés via une grille en façade et les différentes salles d'eau seront équipées d'une extraction mécanique conforme aux exigences PEB.
- Au R+1, le bureau, la salle de bain et la cuisine seront ventilés conformément aux exigences PEB.
- Les R+2 et R+3 retrouvent leur configuration de situation de droit, à savoir des espaces nuits, par conséquent ils ne sont pas soumis à une étude PEB. Seule la chambre 3 fait partie de l'étude car sa menuiserie est changée.
- La restructuration du projet implique le changement de deux châssis. Premièrement, la porte d'accès au RDC du local vélo ainsi que la porte-fenêtre de la chambre 3, donnant accès à la terrasse. Toutes les deux répondront aux prescriptions techniques de l'étude PEB.

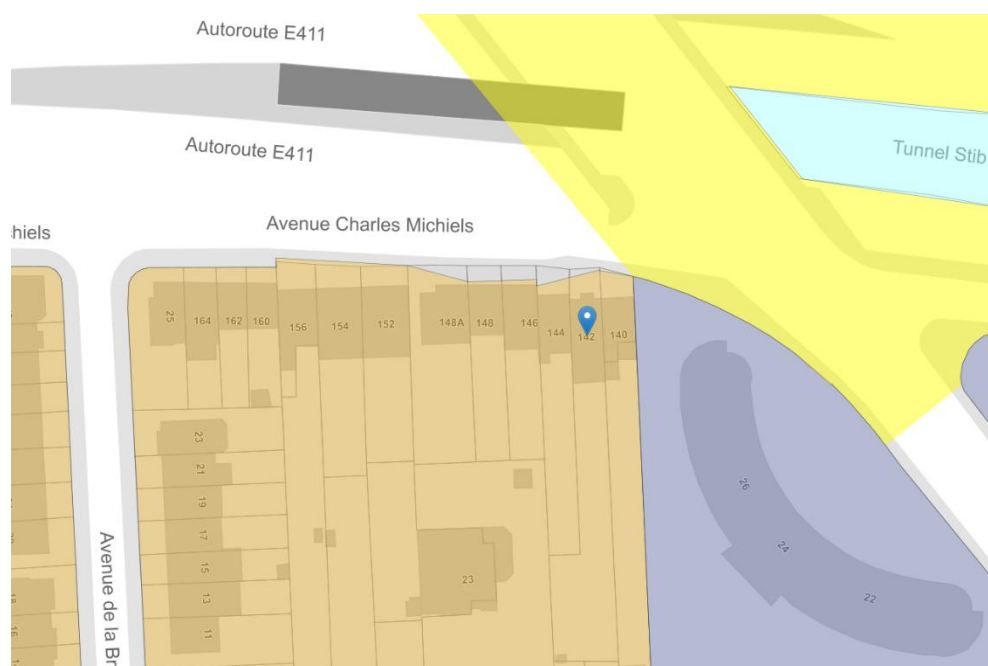
V. Gestion des eaux :

Le projet tend à une restructuration des descentes d'eaux pluviales et à la réactivation de la citerne d'eau de pluie (8m³) existante, située sous la chambre au rez-de-chaussée. L'objectif étant de rejeter un minimum des eaux pluviales vers les égouts et de réorienter les descentes d'eaux de pluie de la façade arrière vers la citerne.

VI. Prescriptions et contraintes urbanistiques :

A. P.R.A.S

Au P.R.A.S, le bien se situe en zone d'habitation.



B. P.P.A.S

Le bien n'est pas couvert par un P.P.A.S.

C. R.R.U

Le projet est soumis à l'application du R.R.U.

VII. Justification et admissibilité du projet au regard des dispositions planologiques et réglementaires

A. Titre I du R.R.U. : Constructions et abords

a) Article 4 (profondeur)

« § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain.

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 ;*
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. »

- a) La construction de l'escalier est en dérogation. En effet, ce dernier dépasse de 445 cm du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde. Cependant, cet escalier existant permet un accès confortable au jardin depuis les espaces de séjour et la terrasse du R+1 et son positionnement, le long du mur mitoyen permet aux pièces de vie du rez-de-chaussée d'avoir le plus de lumière naturelle possible.

La parcelle étant particulièrement profonde (73m), le maintien de l'escalier n'a qu'un très faible impact sur les zones perméables. Le taux d'imperméabilisation (I/S) est de 0.22 en situation de droit et 0.24 en situation projetée. En situation projetée, 420.8m² sont perméable et végétalisés (sur une surface de parcelle de 556m²).

Enfin, le projet est conforme au 1° puisque l'ensemble de la construction reste inférieur au trois quarts de la profondeur du terrain mesurée.

- b) Les constructions en intérieur d'îlot au rez-de-chaussée et au premier étage sont en dérogation car elles sont toutes plus profondes que la construction mitoyenne la plus profonde.

Néanmoins, ces constructions en dérogation ont été acceptées lors du permis de 1986, visible sur les plans de la situation de droit. Le projet supprime les extensions en dérogation vis-à-vis de ce permis et revient à la volumétrie de la situation de droit.

De fait, ces dérogations sont légèrement plus importantes que la situation de droit (30 cm) car afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment le projet isole ces différentes façades par l'extérieur.

B. Titre II du R.R.U. : Habitabilité des logements

a) 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.

La hauteur sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte sur au moins la moitié de la superficie de plancher.

La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres.

§ 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1^{er}. »

Au préalable, il convient d'indiquer que l'immeuble n'est pas un immeuble neuf et que les hauteurs sous plafonds sont donc inhérentes au bâti originel, lequel était déjà affecté à du logement. Il faut cependant tendre au respect de la norme.

Dans la chambre au rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond est de 2m45. Cette dérogation nous paraît acceptable dans le but d'aménager cette chambre très confortable de 19m², ayant un dressing attenant (9m²) et une salle de douche et un WC directement accessible et limité à son usage. De plus, la grande baie vitrée donnant sur la terrasse et le jardin accentue la situation très agréable de cet espace.

b) Article 10 (éclairage naturel)

« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.

La superficie nette éclairante est de minimum 1/5 de la superficie de plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12^{ème} de la superficie plancher. »

Le logement est dérogatoire dans différentes pièces : Chambre 1 du RDC, Bureau du R+1, Salon du R+1, Chambre 3 au R+2 et Chambre 4 au R+3.

Ces pièces prennent place dans le bâtiment existant qui était affecté au logement et les ouvertures sont celles présentes en situation de droit.

Pour la Chambre 3 au R+2, la démolition de l'allège permet d'améliorer la situation et d'augmenter la surface éclairante de la pièce.

L'ensemble des étages est conforme aux normes d'habitabilité. Au rez-de-chaussée, nous aménageons une grande chambre dans l'ancien cabinet de kinésithérapeute en conservant les ouvertures existantes.

Par conséquent la dérogation nous paraît acceptable.

SYNOPSIS Architecture,

Représentée par Frédéric Bouchat

Demandeurs,

[Signature]