

Rénovation et extension
du 2^e étage sous toiture d'une habitation unifamiliale
Avenue Charles Schaller n°16
1160 Auderghem

Maître de l'ouvrage

Monsieur et Madame Joachim Janssens
Avenue Charles Schaller n°16
1160 Auderghem

Architectes

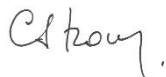
Larissa Denis (0472 20 13 19) & Carole Skowron (0494 79 89 92)
Rue de la Prison n°16, 1310 La Hulpe – Rue Lambert Delava 9a, Villers-Le-Bouillet

Annexes

- 1.
- 2.
- 3.
4. Note explicative
 - A. Contexte (Situation actuelle et urbanistique)
 - B. Actes et travaux projetés
 - C. Dérogations et motivations

Fait à Bruxelles, le 02.07.2023

Larissa Denis & Carole Skowron
Architectes



Maîtres de l'ouvrage,

Larissa & Joachim Janssens

- 1.
- 2.
- 3.

4. NOTE EXPLICATIVE

A. Contexte : Situation actuelle et urbanistique

➤ Situation actuelle

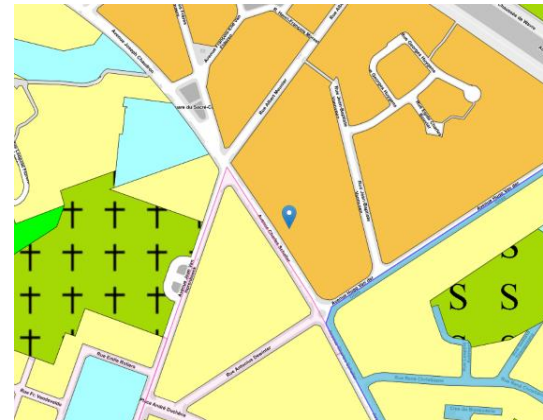
Le bâtiment est une maison unifamiliale 3 façades située Avenue Charles Schaller n°16 à Audeghem, sur une parcelle de 420m².

La parcelle a une profondeur moyenne 52m et une largeur de 8 m entre limites de propriétés. La construction est mitoyenne sur le coté droit.

➤ Situation urbanistique

PRAS : Le bien est situé en zone d'habitation

Patrimoine : L'immeuble n'est ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde.



B. Actes et travaux projetés

Le projet prévoit la rénovation et l'extension du deuxième étage (sous toiture) afin d'aménager une suite parentale. Actuellement, le deuxième étage comprend une chambre d'appoint, un espace grenier/rangement et une petite salle de bain. L'ensemble est dans un état ancien légèrement vétuste et nécessite une remise en état. De plus, la toiture et la lucarne existante sur le versant arrière ne répondent pas aux normes d'isolation actuelles

Description des travaux :

- L'escalier menant au deuxième étage est conservé. L'accès à la suite parentale se fait par un espace central aménagé en un large dressing.
- Une petite toilette séparée est accessible depuis le dressing, située dans un volume existant.
- La fenêtre existante dans le pignon gauche de la maison sera modifiée pour bénéficier exclusivement à l'espace dressing.

- En façade arrière, une extension est prévue sur la terrasse de la toiture plate pour accueillir la chambre parentale. Le volume est traité de manière contemporaine et largement vitré, offrant une vue dégagée sur la végétation haute de l'intérieur d'îlot et maximisant la lumière naturelle. Le reste de la toiture plate sera aménagé en toiture végétalisée inaccessible.
- De l'autre côté du dressing, en façade avant, une salle de bain/douche sera aménagée, comprenant une baignoire sous le versant bas de la toiture. L'intégration de trois nouveaux velux permettra une belle entrée de lumière naturelle.
- Les propriétaires profiteront de ces travaux pour améliorer les performances thermiques de l'habitation. L'isolation complète des toitures à versant ainsi que des toitures plates est prévue.
- Les nouveaux châssis seront en double vitrage performant : châssis en bois naturel en façade arrière et en aluminium (teinte gris/anthracite) dans la façade du pignon.
- La couverture de la toiture à versant sera en tuiles de teinte naturelle. Les panneaux photovoltaïques en façade avant seront remplacés après rénovation de la toiture.
- Sur une petite partie de la façade du pignon gauche (au niveau du dernier étage) , un bardage en zinc naturel remplacera le bardage en éternit actuellement visible.

C. Dérogations & motivations

RRU Titre I

Article 4 - profondeur et article 6 - toiture :

➤ Extension – rehausse de mitoyen

Rehausse (en triangle) du mitoyen droit de maximum +286 cm (à l'endroit le plus critique) sur une profondeur allant de 92 cm à 415 cm, correspondant au gabarit de l'extension en façade arrière.

Étant donné l'orientation NORD-EST des façades arrière, la rehausse du mur mitoyen ne portera pas atteinte à l'ensoleillement de l'habitation voisine. D'autre part, la toiture plate végétalisée sera inaccessible (sauf entretien) et ne présentera donc pas de vues directes impactant les voisins.

RRU Titre II

Article 4 – hauteur sous plafond

- La hauteur sous plafonds dans la chambre parentale tend à répondre aux exigences du titre II du RRU. Afin d'éviter d'augmenter la rehausse du mitoyen inutilement, nous limitons la hauteur sous plafond à 245cm dans la chambre. Cette hauteur est amplement suffisante compte tenu des larges baies vitrées donnant vers l'arrière et de l'espace ouvert sur la partie dressing qui profitera d'une hauteur variable sous versant de toiture laisser visible.