

Rue des Néfliers, 25 – 1160 Auderghem

Note explicative

Objet : Demande de permis d'urbanisme – Juin 2024

Demandeurs 

Introduction

La demande de permis d'urbanisme concerne un bien sis rue des Néfliers n°25 à Auderghem. Le bâtiment est une **maison unifamiliale de 3 niveaux** (R+2 et grenier), d'un sous-sol sur un terrain d'environ 185 mètres carrés.

Le projet vise à réaliser une rénovation pour apporter un maximum de lumière au rez-de-chaussée dans les 3 pièces en enfilade et à permettre l'aménagement d'une chambre supplémentaire au deuxième étage, via un chien-assis. De plus, la performance énergétique du bâtiment et l'esthétisme de la façade avant sont améliorés.

Pour ce faire, les **principales interventions** prévues sont :

- La démolition des annexes au rez-de-chaussée et au premier étage ;
- L'agrandissement de baies intérieures au rez-de-chaussée ;
- L'agrandissement des baies en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- L'isolation de la façade arrière et des toitures ;
- Le remplacement de la plupart des techniques spéciales ;
- La mise en conformité des châssis de la façade avant ;
- La création d'une lucarne en façade arrière afin de permettre l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;
- L'amélioration de la situation de droit concernant la lucarne en façade avant.

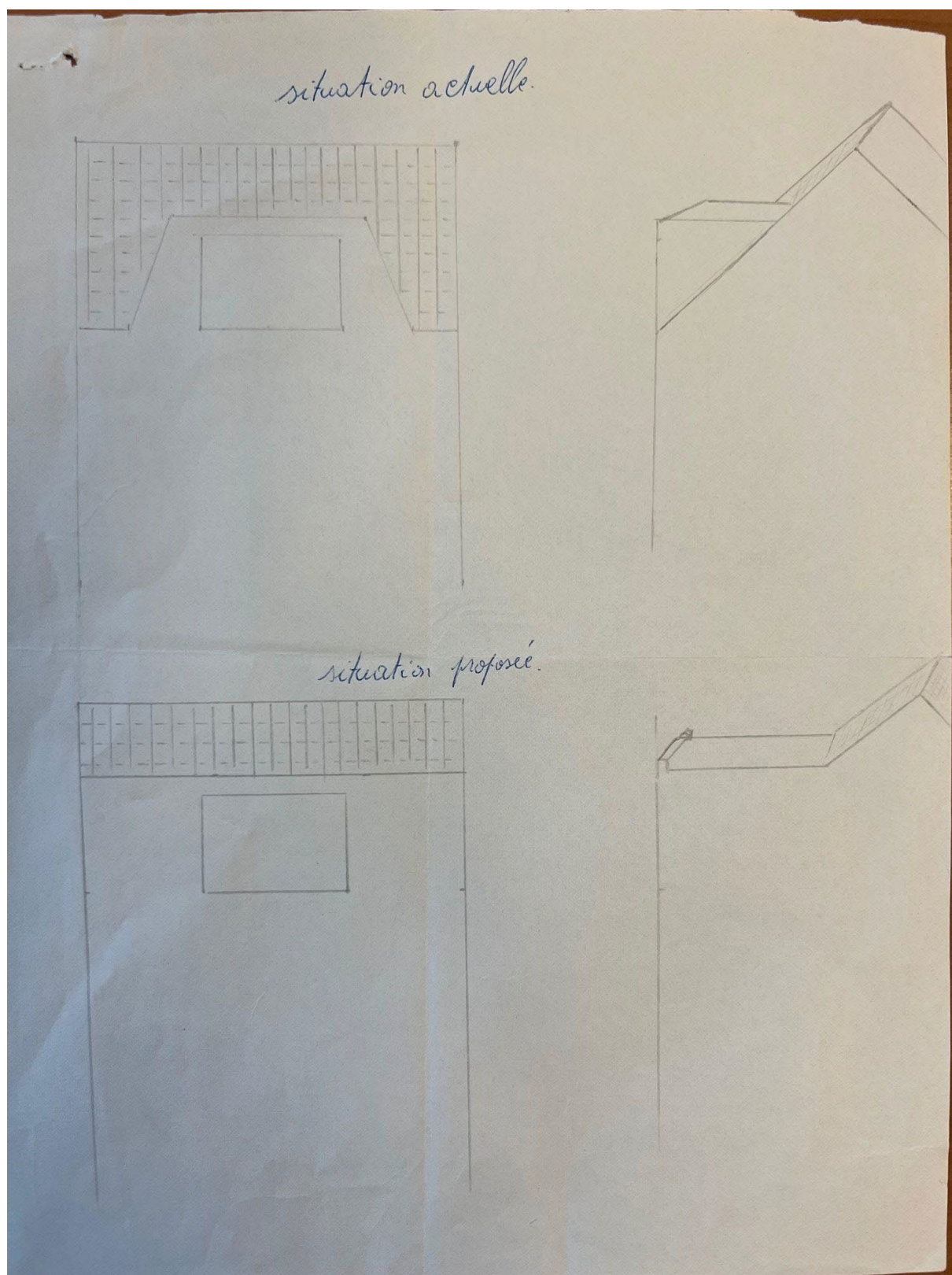
Dès le stade d'esquisse, le **Service d'Urbanisme de la Commune d'Auderghem** a été consulté afin d'adapter le projet aux éventuelles remarques.

Les principales conclusions de l'entrevue réalisée le 30 avril 2024 sont les suivantes :

1. *La façade avant est en infraction : il est nécessaire de revenir aux châssis en bois avec les divisions d'origine, excepté l'imposte de la chambre du premier étage en façade avant, qui peut ne pas avoir ces multiples divisions.*
2. *Le fait d'aligner le nouveau chien-assis en façade avant sur l'axe mitoyen n'est pas une dérogation et peut être justifié par le maintien d'une grande partie du mur existant. De même, il n'est pas nécessaire de centrer le chien-assis, étant donné que c'est déjà une amélioration par rapport à la situation existante. Il n'y a pas d'impositions spécifiques concernant les matériaux du chien-assis dans le règlement communal d'urbanisme.*
3. *L'isolation de la façade arrière n'est pas en dérogation, car la distance entre l'axe mitoyen et le volume de l'annexe du voisin est de moins de 3 mètres.*

Situation urbanistique

Le bien concerné par la demande de permis d'urbanisme est situé le long de la rue des Néfliers et se trouve en **zone d'habitation**.



Croquis de permis - 1968

Au vu des documents peu détaillés du dernier permis, la situation de droit et la situation de fait ont été dessinées. Les grandes différences entre les deux sont les suivantes :

- Le vide ventilé en sous-sol a été rendu accessible pour en faire une cave ;
- L'accès vers la cuisine a été modifié ;
- Une annexe dans le jardin a été réalisée (qui est démolie dans le projet) ;
- Une annexe supplémentaire a été créée pour accéder à la toilette du premier étage par l'intérieur (qui est démolie dans le projet) ;
- La proportion entre les fenêtres et les impostes du bow-window du rez-de-chaussée a été modifiée (qui est rétablie dans le projet) ;
- L'imposte de la fenêtre du palier de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage a été supprimée (qui est rétablie dans le projet) ;
- Les petits bois de l'imposte de la fenêtre de la chambre à rue du premier étage ont été supprimés (ce qui ne semble pas nécessaire de rétablir étant donné la situation particulière, selon le contact à la commune) ;
- Un volet a été ajouté à la fenêtre de la chambre à rue du premier étage (qui est supprimé dans le projet) ;
- La zone de recul à l'avant a été rendue imperméable (qui est rendue perméable dans le projet).

Situation projetée

Le projet respecte les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et n'est soumis à **aucune dérogation**.

Les annexes situées au rez-de-chaussée et au premier étage seront démolies afin d'apporter un maximum de **lumière naturelle**, de simplifier les volumes, d'optimiser l'espace disponible et de permettre une meilleure organisation spatiale. Dans cette même optique, les baies existantes au rez-de-chaussée intérieures et extérieures seront agrandies et permettront également de créer un lien plus important avec l'espace extérieur, qui actuellement est trop opaque par rapport à la largeur du jardin.

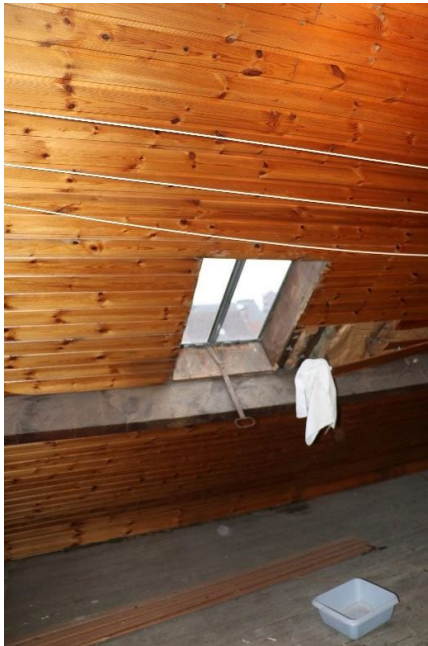


Photographie de la pièce centrale du rez-de-chaussée

Afin d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment, la façade arrière et les toitures seront isolées. Ainsi, les pertes thermiques seront réduites et le confort intérieur des occupants sera amélioré. De plus, la plupart des techniques spéciales (plomberie, électricité, chauffage, ventilation) seront remplacées pour répondre aux normes actuelles de sécurité. Ces améliorations contribueront à la modernisation du bâtiment et à la réduction de sa consommation énergétique.

Les châssis de la façade avant seront remplacés pour être mis en conformité et retrouver les spécificités patrimoniales d'origine, offrant une meilleure isolation thermique et phonique tout en respectant le caractère architectural de la maison.

Un chien-assis sera créé en façade arrière et certaines cloisons intérieures légères seront supprimées (déplacement de la toilette) pour aménager une chambre supplémentaire, étant donné qu'actuellement l'espace n'est pas exploitable. Cette intervention sera réalisée en harmonie avec le style architectural existant et ne modifiera pas de manière significative l'apparence extérieure du bâtiment.



Photographies de la pièce arrière du deuxième étage

Afin que le chien-assis de la façade avant s'intègre également dans l'esthétisme de la façade (qui a des qualités architecturales évidentes), suite aux travaux réalisés avec le permis octroyé dans les années 60, une modification de sa volumétrie et des matériaux utilisés a été proposée. De plus, les fissures, les infiltrations d'eau et les ponts thermiques dans la chambre rendent ces travaux nécessaires. Les proportions de la chambre actuelle sont agréables et n'auraient aucun intérêt à être modifiées. Seule la position et les dimensions de la fenêtre sont revus, afin d'augmenter la lumière naturelle de la pièce.



Photographie de la façade avant, zoom sur le chien-assis



Photographie de l'intérieur

Impacts environnementaux

Les transformations proposées auront un impact positif sur l'environnement pour plusieurs raisons :

- L'isolation de la façade arrière et des toitures, ainsi que l'amélioration des techniques spéciales, permettront une économie d'énergie.
- Un maximum d'éléments sont maintenus et certains matériaux seront récupérés pour une réutilisation sur site. Pour d'autres, il a également été proposé dans le cahier spécial des charges de les déposer sur des plateformes de réemploi. Pour les matériaux neufs, ceux ayant un impact environnemental le plus faible possible seront valorisés : les châssis neufs seront tous en bois et l'isolant principalement utilisé est la laine de bois.
- Les éléments ayant une valeur architecturale ou esthétique, tels que les matériaux de la façade avant, les châssis... seront maintenus ou restaurés.
- Les zones perméables seront maintenues et même augmentées avec la zone de recul engazonnée, à l'exception de l'escalier d'accès et avec la démolition des annexes, qui permettra de prolonger la terrasse avec un matériau semi-perméable. De plus, si l'état de la citerne d'eaux de pluie existante le permet, elle pourra être remise en fonction (aucun sondage n'a encore été réalisé). Il est également prévu d'utiliser la toiture plate comme toiture verte extensive.

Matérialité

La matérialité du projet et le choix des couleurs ont été minutieusement pensés pour s'intégrer harmonieusement au cadre bâti existant tout en apportant des touches élégantes.

Les joues des lucarnes seront revêtues de tuiles assorties à la toiture existante afin de garantir leur intégration et de créer une continuité visuelle. Il a été décidé de maintenir la couleur d'origine, afin de respecter la valeur patrimoniale et créer un contraste avec les menuiseries foncées de la façade avant et s'accorder aux menuiseries de teinte naturelle de la façade arrière. Les encadrements des lucarnes sont pensés pour souligner la lucarne, tout en allégeant un maximum son impact sur l'environnement bâti.



*Revêtement en tuiles
pour les joues des lucarnes*



*Tuiles comme couverture et
revêtement vertical des lucarnes*



Encadrement des lucarnes



Revêtement de la façade avant et lucarnes en panneaux



Enduit blanc et menuiseries de teinte naturelle pour la façade arrière

Conclusions

Outre le respect scrupuleux des réglementations en vigueur, autant du R.R.U. (Titre I relatif aux gabarits et Titre II relatif à l'habitabilité des logements) que du Code Civil (article 132 du livre 3 anciennement article 675), le projet est pensé comme une intégration dans le cadre bâti existant sans chercher à s'en différencier, autant en termes de gabarits que de teinte.

Ce projet de rénovation contribuera à l'amélioration de la qualité de vie et du confort des résidents tout en respectant strictement les normes d'urbanisme en vigueur. Les interventions proposées apporteront des améliorations significatives en termes d'efficacité énergétique et visent à retrouver l'harmonie architecturale du quartier.