

PROJET

MAISON « PASSEREAUX »

TRANSFORMATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE TROIS FACADES

Avenue des Passereaux n° 16 à 1150 Woluwé Saint Pierre

Maître d'ouvrage

Architecte et contact Michel Larose architecte

Avenue des Combattants 33 à 1470 Bousval (Genappe)
+32 475 351 063 - michellarose.architecture@gmail.com



NOTE EXPLICATIVE – Compléments d'informations

L'objet de la demande correspond à la Transformation d'une maison unifamiliale trois façades.

La transformation se réalise essentiellement sur les espaces intérieurs de l'habitation.

La distribution des espaces intérieurs est revue suivant le déplacement de l'escalier principal contre le mitoyen. La nouvelle distribution permet de définir un espace de rez-de-chaussée traversant et plus lumineux, défini des chambres plus spacieuses et libère des espaces plus généreux pour la salle de bain, salle de douche et buanderie.

L'escalier vers le sous-sol est déplacé en arrière-cuisine :

- Permet de ne pas diviser l'espace du rez-de-chaussée ;
- Permet de préserver les pleins de terres en sous-sol (stabilité du mitoyen).

Mis à part l'isolation complète des façades au moyen d'un complexe ETICS de type « enduit sur isolant », la volumétrie de l'habitation ne subit aucune modification. Un nouvel alignement de façade sera défini à +15 cm de l'alignement original correspondant au dimensionnement du complexe isolant.

L'enduit sera de couleur clair (blanc crème), les soubassements seront réalisés au moyen d'enduit spécifique et de ton gris foncé ou en pierre bleue.

En vue d'homogénéiser le design des châssis, les croisillons de certain châssis seront déposés. Les seuils des châssis seront réalisés en pierre bleue.

Pas de modification de toiture mis à part le placement de panneaux photovoltaïques sur le pan de toiture perpendiculaire à l'avenue des passereaux en vis-à-vis du n° 18.

POINTS COMPLEMENTAIRES DEMANDES PAR L'ADMINISTRATION

Motiver les dérogations

-RRU, titre I, article 4§1.1° (profondeur) : la profondeur de construction dépasse les 3/4 de la profondeur du terrain

L'implantation existante n'est pas modifiée. La situation existante déroge au RRU en terme de profondeur mais cette situation est existante et est même moins contraignante que la situation de droit dans laquelle la cuisine est plus profonde.

Du fait de l'implantation particulière de la bâtisse (trois façades avec jardin périphérique) et de la mise en œuvre d'un complexe cimentage sur isolant, les alignements des façades existantes sont modifiés de +15cm rue des Pinsons. L'alignement avenue des Passereaux est modifié en terme de recul à la voirie (-15 cm) et la profondeur de bâtisse est augmentée de 15 cm pour ce qui est de la façade intérieure (Perpendiculaire à l'avenue des passereaux). Les dérogations au RRU sont sollicitées du fait de la technique d'isolation des façades préconisée par les calculs de la PEB en ce qui concerne les ponts thermiques et les calculs de rentabilité thermique.

-RRU, titre I, article 3§1 (Implantation) : isolation de la façade avant par l'extérieur

La dérogation au RRU est sollicitée du fait de la technique d'isolation des façades préconisée par les calculs de la PEB en ce qui concerne les ponts thermiques et les calculs de rentabilité thermique. Minimum 15 cm de complexe cimentage sur isolant.

Les ardoises de couverture de la joue de la lucarne sont existantes et ne sont pas modifiées. Ardoise de type Alterna (Eternit) de couleur définie par la marque comme « Rose nuit »



-La suppression des volets

-La modification du volume en façade arrière (cuisine moins profonde qu'en situation de droit)

Préciser si l'ensemble des châssis sont remplacés ou si certains d'entre eux sont conservés.

Le châssis du rez-de-chaussée rue des Pinsons est remplacé par un châssis porte fenêtre.
Les autres châssis sont à priori préservés suivant leur état technique et de vétusté. Les châssis devant être remplacés le seront à l'identique en terme de matériaux.
A savoir que les châssis de la situation existante ne sont pas les châssis d'origine, ils ont été modifiés avant l'achat des propriétaires actuels. Le design des châssis actuels sont très différents des châssis d'origines, les divisions et croisillons ne correspondent en rien et sont assez hétéroclites et c'est pourquoi la demande actuelle est de réuniformiser le design des châssis.

-Pour les châssis qui sont remplacés : il y a lieu de fournir la fiche technique des châssis en PVC projetés :

FICHE TECHNIQUE
DECEUNINCKPREMIER80

Quelques coupes de principe :



Description :

Système de Profilés creux extrudés en PVC, profondeur 80 mm, colorés dans la masse, éventuellement filmés 1 face ou 2 faces unicolores (Volume 1 de la collection couleurs 2017-2018).

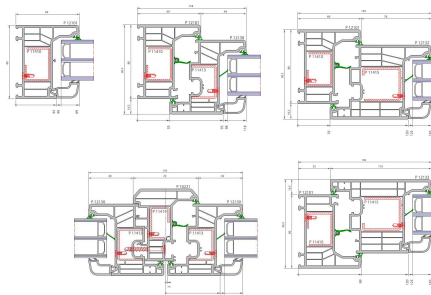
Le système prévoit un renforcement en acier des dormants et ouvrants lors de la fabrication du châssis.

Applications :
Châssis pour double et triple vitrage.
Fenêtres fixes.
Portes et fenêtres à frappe.
Ouvertures simples ou doubles.
gamme réduite de profils accessoires (seuils, ...)

Finitions :
Collection Couleurs 2017-2018
UNICOLORE :
Coloré dans la masse (uniquement en blanc)
Filmage extérieur et intérieur (25 films du volume 1)
BICOLORE :
Filmage extérieur uniquement (25 films du volume 1)

Données techniques :

Isolation thermique (NBEN ISO 10077-2):	1,1 – 1,3
W/m². K Acoustique (NBEN ISO 717-1):	49 (-1;-3)dB
Anti-effraction (NBEN 1627):	
Châssis : Etanchéité à l'eau (NBEN EN 12208): Classe 9A	
Etanchéité à l'air (NBEN 12207): Classe 4	
Etanchéité au vent (NBEN EN 12210): Classe C3	



<h3>FENÊTRES & PORTES</h3> <p>PVC</p> <p>Les fenêtres offrent une parfaite isolation contre les variations de température et évitent les pertes d'énergie. Elles sont fabriquées en PVC, matériau qui offre une parfaite isolation et évite les variations de température. Elles sont fabriquées en PVC, matériau qui offre une parfaite isolation et évite les variations de température.</p> <p>ALUMINIUM</p> <p>Les fenêtres en aluminium sont fabriquées en aluminium. Elles sont fabriquées en aluminium. Elles sont fabriquées en aluminium.</p>	<h3>AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR</h3> <p>TERRASSE</p> <p>Les terrasses sont fabriquées en PVC. Elles sont fabriquées en PVC. Elles sont fabriquées en PVC.</p> <p>BANCAISE & SOLS-TECHTURE</p> <p>PVC - TERRASSE</p> <p>Les terrasses en PVC sont fabriquées en PVC. Elles sont fabriquées en PVC. Elles sont fabriquées en PVC.</p>	<h3>VENTILATION & PROTECTION SOLAIRE</h3> <p>CLIMATISÉ</p> <p>Les climatiseurs sont fabriqués en PVC. Ils sont fabriqués en PVC. Ils sont fabriqués en PVC.</p>
		<h3>DÉCORATION INTERIEURE</h3> <p>PVC</p> <p>Les décorations intérieures en PVC sont fabriquées en PVC. Elles sont fabriquées en PVC. Elles sont fabriquées en PVC.</p>

Building a sustainable home



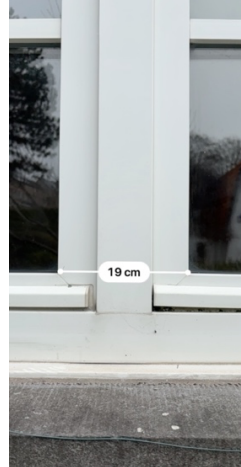
fendoors
Your professional windows solution



DECEUNINCK SA - BENELUX
Bruggesteinweg 360, BE-8830 Hoogfede • Gits
BE T +32 51 239 272 | belux@deceuninck.com | www.deceuninck.be
NL T +31 26 561 28 34 | deceuninck.luxstetof@deceuninck.com | www.deceuninck.nl

01/01/2018 18:54:04 - 81035-V1 - Document a été lu sa brochure avec le plus grand soin. Cependant, il se peut que malgré notre vigilance, certaines données soient obsolètes, incomplètes et/ou incorrectes. Autour d'elles, attention, engagement ou garantie ne découle de aucune information et du contenu des informations qui figurent dans la brochure. Des droits de propriété intellectuelle protègent toutes les informations reprises dans la brochure, y compris les textes, photos, logos, illustrations et marques. Document, l'éditeur ou l'auteur. Ces données sont la propriété exclusive de Document. Il est interdit de reproduire

-Si certains châssis en PVC sont conservés : il y a lieu d'ajouter des photos des châssis, prises de plus près et d'ajouter des photos qui renseignent la largeur des montants à l'aide d'un mètre ;



Préciser si une citerne d'eau de pluie est présente sur la parcelle et le cas échéant, la dessiner sur les plans

Pas de citerne existante / pas de citerne prévue dans la situation projetée.
La situation projetée se raccorde sur le réseau existant.

Photos :

-Ajouter des photos des façades, prises de plus près ;

Rue des Passereaux



Rue des Pinsons



Façade intérieure (face au n°18 avenue des Passereaux) :



- Ajouter des photos du jardin permettant de voir si certaines zones sont minéralisées ;

Les zones d'abords ne sont pas modifiées. Seules les zones de l'allée de garage et chemin d'accès à l'entrée de la maison sont minéralisées, les abords restants sont entièrement végétalisés et en pleine terre.

Surfaces des abords (Pas de modification de la situation existante):

Surface totale : 117,5 M2

Surface Minérale : 29,5 M2

Surface végétale (en pleine terre) : 88 M2



Architecte

Maitre de l'ouvrage