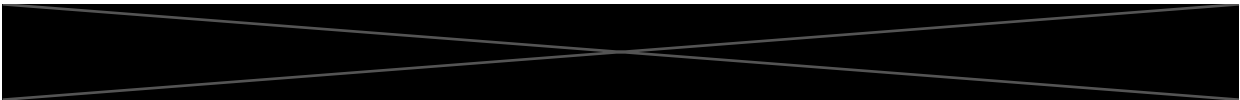


**NOTE EXPLICATIVE**



## ENJEUX DU PROJET

Le présent dossier de permis d'urbanisme porte un double enjeu. Le premier est de régulariser la situation urbanistique du bien au regard du permis délivré en 1952. En effet, une grande partie des travaux autorisés alors n'a pas été réalisée, ce qui explique que la surface et le volume bâtis actuels soient inférieurs à ceux initialement projetés. Depuis lors, les interventions suivantes ont été effectuées, à savoir la construction d'une terrasse, d'un abri en fond de jardin, l'ajout de fenêtres de toit et de panneaux solaires.

Le second enjeu du projet consiste à améliorer la configuration des annexes au rez-de-chaussée ainsi que leur relation avec le jardin. À cette fin, une intervention ponctuelle est prévue sur la toiture de la cuisine, avec la démolition et la reconstruction d'une portion d'environ 6 m<sup>2</sup>, afin d'harmoniser les hauteurs intérieures et les niveaux d'acrotères extérieurs. Par ailleurs, la suppression du mur porteur entre la cuisine et la salle à manger permettra d'unifier les espaces de vie. Pour ce faire, aucune rehausse de mitoyen n'est nécessaire, ni aucun dérogation au RRU.

Les baies en façade arrière sont également réorganisées dans le but de renforcer la continuité visuelle et fonctionnelle avec le jardin. Un escalier sur toute la largeur sera aménagé, offrant à la fois un accès et une assise orientée vers l'extérieur. L'ensemble de la façade de l'annexe, sa toiture ainsi que le plancher du rez-de-chaussée (via les caves) feront l'objet d'une amélioration de l'isolation thermique.

Au premier étage, la baie de la chambre côté jardin sera agrandie afin de renforcer la relation avec l'extérieur et d'atteindre une surface vitrée équivalente à 20 % de la surface de la pièce, conformément aux exigences du RRU.



Enfin, le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie destinée à récupérer les eaux des toitures côté jardin. Cette mesure vise à temporiser l'écoulement des eaux pluviales et à en limiter le rejet dans le réseau d'égouttage public.

Ci-jointes sont les pages extraites du dossier d'avant-projet communiqué à l'administration communale en date du 05/03/2026 ; envoi à la suite duquel il a été décidé qu'une réunion préalable à l'introduction du présent permis n'était pas nécessaire.

## DÉROGATIONS

Si le projet de rénovation ici présenté ne demande aucune dérogation, la situation existante, elle, déroge au RRU. C'est pourquoi les demandes de dérogations suivantes sont sollicitées et justifiées :

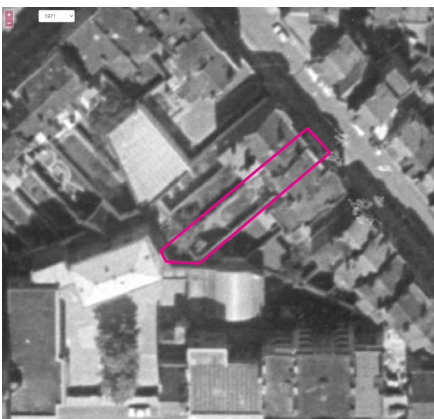
### Titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur du bâtiment en fond de parcelle)

- Articles 4 et 6 : Parce que non conforme aux prescriptions du RRU, le bâtiment en fond de parcelle fait l'objet d'une demande de dérogation. Son existence est attestée dès 1971 par orthophotographie et n'est pas l'objet de transformation. Compte tenu de sa surface réduite (6m<sup>2</sup>) et de son gabarit n'excédant le mur mitoyen que de très peu, l'impact visuel est inexistant pour le voisinage, d'autant que le fond des parcelles est caractérisé par des murs d'enceinte de très grande hauteur.



### Titre II, articles 3 (superficie des chambres R+3), 4 (hauteur des chambres R+3) et 10 (éclairage naturel pour les chambres R+2 et chambre avant R+3)

- Articles 3 & 4 : Les espaces du R+3 existants et non-modifiés dérogent au RRU en termes de hauteur sous plafond et de superficie pour un usage de chambre. La hauteur sous toiture va, pour les deux chambres, de 72 cm en pied de mansarde à 255 cm sous faux-plafond. Les surfaces disposant d'une hauteur de plus de 150 cm sont de 7,8 m<sup>2</sup> et 7,5m<sup>2</sup>. À l'usage cependant, les deux pièces, étant en enfilade et donnant accès à une même salle de bain, ne seront occupées que par une personne (un enfant) et ne formeront qu'une seule et unique chambre de 15,3 m<sup>2</sup> (> 9 m<sup>2</sup> réglementaires).



- Article 10 : Les ouvertures des chambres R+2 avant et du R+3 avant existantes et non-modifiées dérogent au RRU en termes de surfaces d'éclairage naturel. L'espace en R+2 d'une surface de 15,8 m<sup>2</sup> bénéficie d'une surface éclairante de 2,40 m<sup>2</sup> (15% pour 20% requis). L'espace en R+3 d'une surface de 7,8 m<sup>2</sup> bénéficie d'une surface éclairante en toiture de 0,44 m<sup>2</sup> (5,6% pour 8,3% requis). Il s'agit d'une situation existante préexistante le critère d'éclairage naturel. Ces espaces ne font pas l'objet de modification. La chambre en R+2 est régie par un dessin de façade difficilement modifiable. Les combles considérés dans leur ensemble (1,32 m<sup>2</sup> de surface éclairante pour 15,3 m<sup>2</sup> sont eux conformes (8,6% pour 8,3% requis).

# ABSTRACT

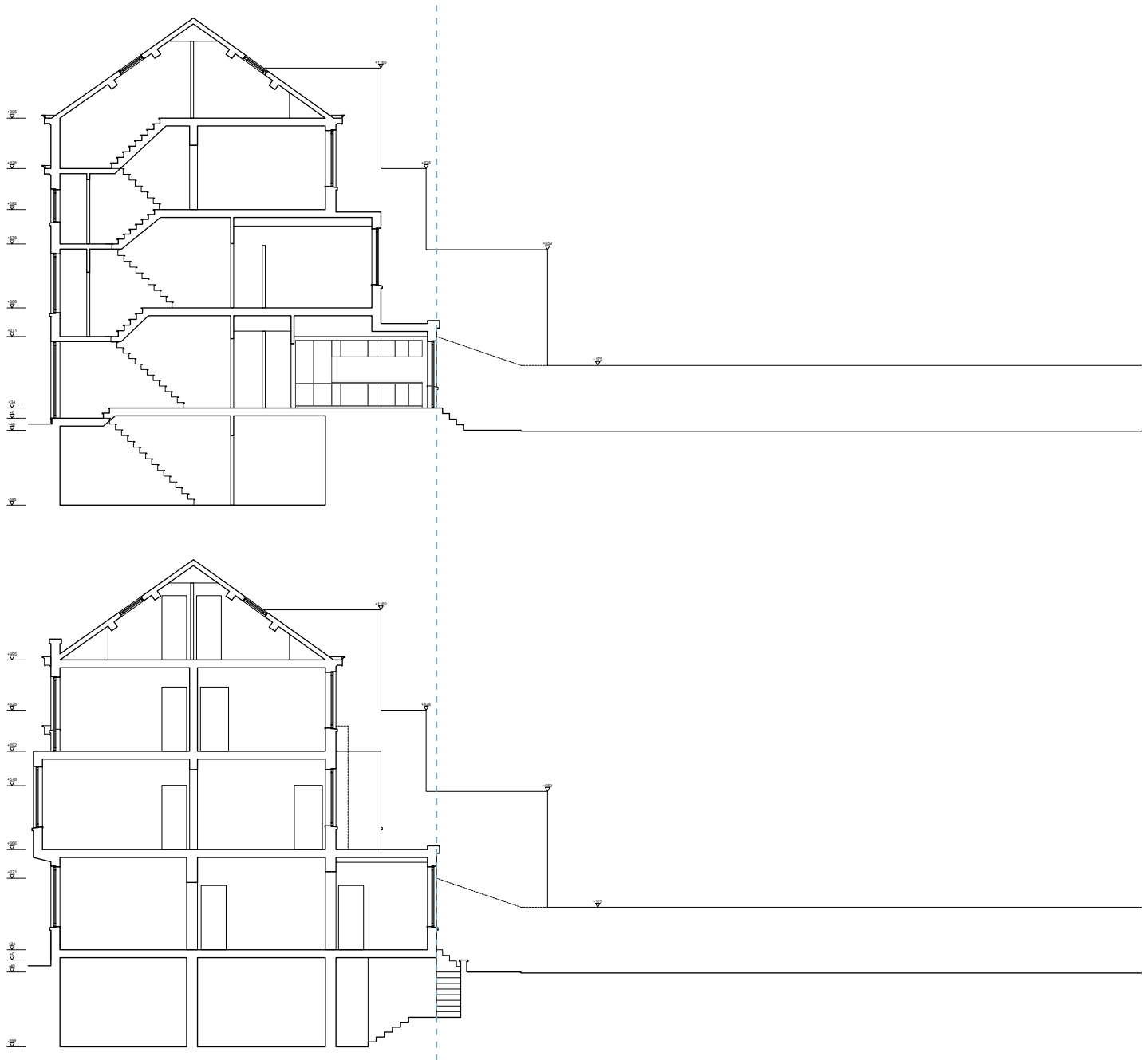


## ÉTAT DES LIEUX

Le projet entreprend la reconfiguration des annexes d'une maison unifamiliale mitoyenne sise rue de Haerne à Etterbeek. La maison s'étend sur 5 niveaux, dont le rez-de-chaussée où se situeront les principales interventions. L'enjeu majeur consiste en la réorganisation des espaces de séjour et de cuisine, ainsi que la relation qu'ils entretiennent respectivement avec le jardin d'orientation sud-ouest.

*rez-1 situation existante  
rez+0 situation existante  
rez+1 situation existante  
rez+2 situation existante  
rez+3 situation existante*

# ABSTRACT

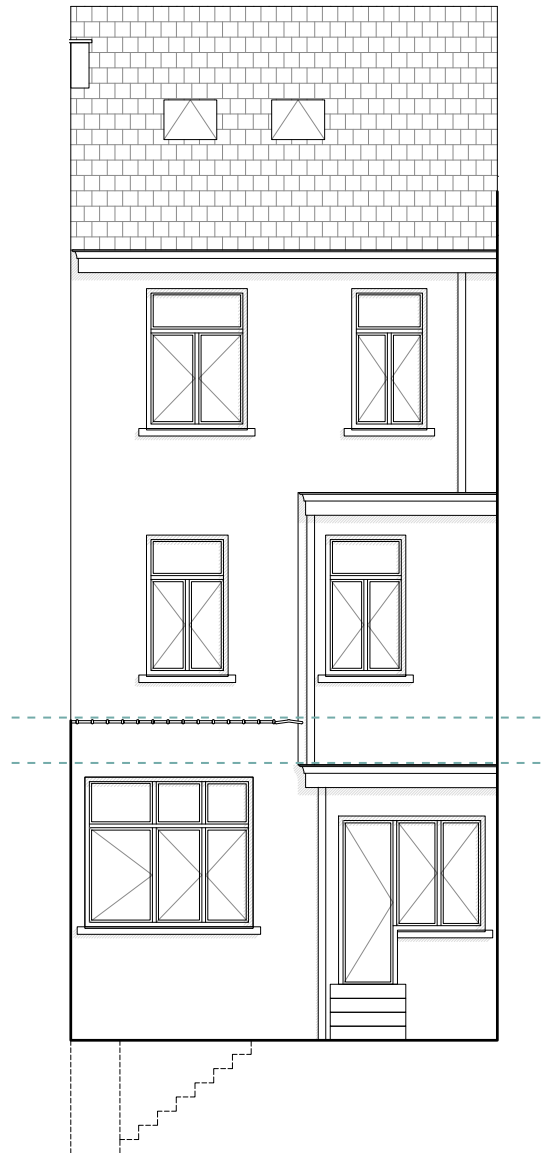


## CONTRAINTES

Le projet respecte la disposition spatiale atypique et ses qualités intrinsèques. Les pièces en enfilade du rez-de-chaussée proposent un potentiel d'interaction visuelle par la diagonale traversant l'entièreté de la maison, de la rue jusqu'au jardin. Le défi majeur réside cependant dans la complexité des toitures des annexes et dans la relation assez ténue aux espaces extérieurs privés. Deux défis majeurs se présentent, les allèges qui empêchent notamment de se projeter en extérieur et la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le jardin.

*en haut : coupe AA situation existante  
en bas : coupe BB situation existante*

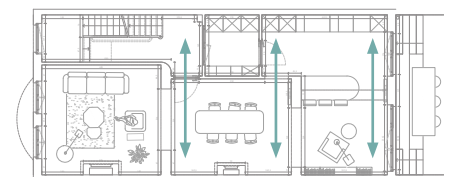
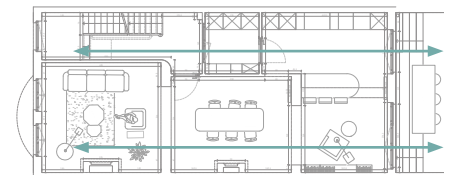
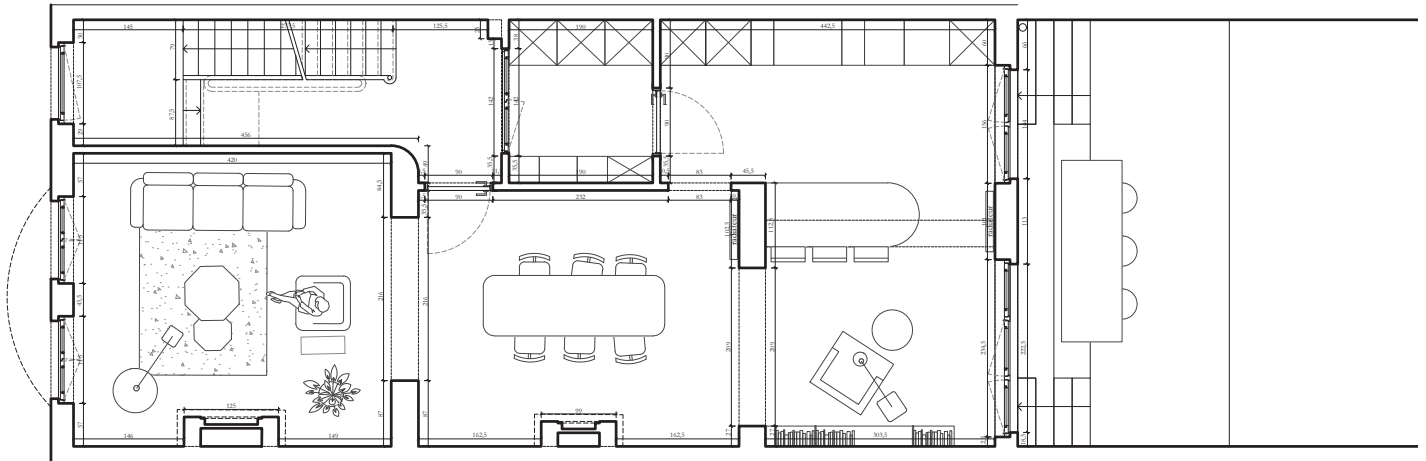
# ABSTRACT



## POSSIBLES

La façade arrière est symptomatique des défis que présente la situation actuelle. Les baies relativement hautes et les différences de niveaux importantes vont à l'encontre d'une lecture simple et cohérente de la maison. Un travail fin de réorganisation des espaces s'engage. Des alignements et des règles de composition simples sont à faire émerger afin de redonner un caractère unitaire à l'espace de cuisine/séjour en balcon sur le jardin.

*Elévation arrière situation existante*

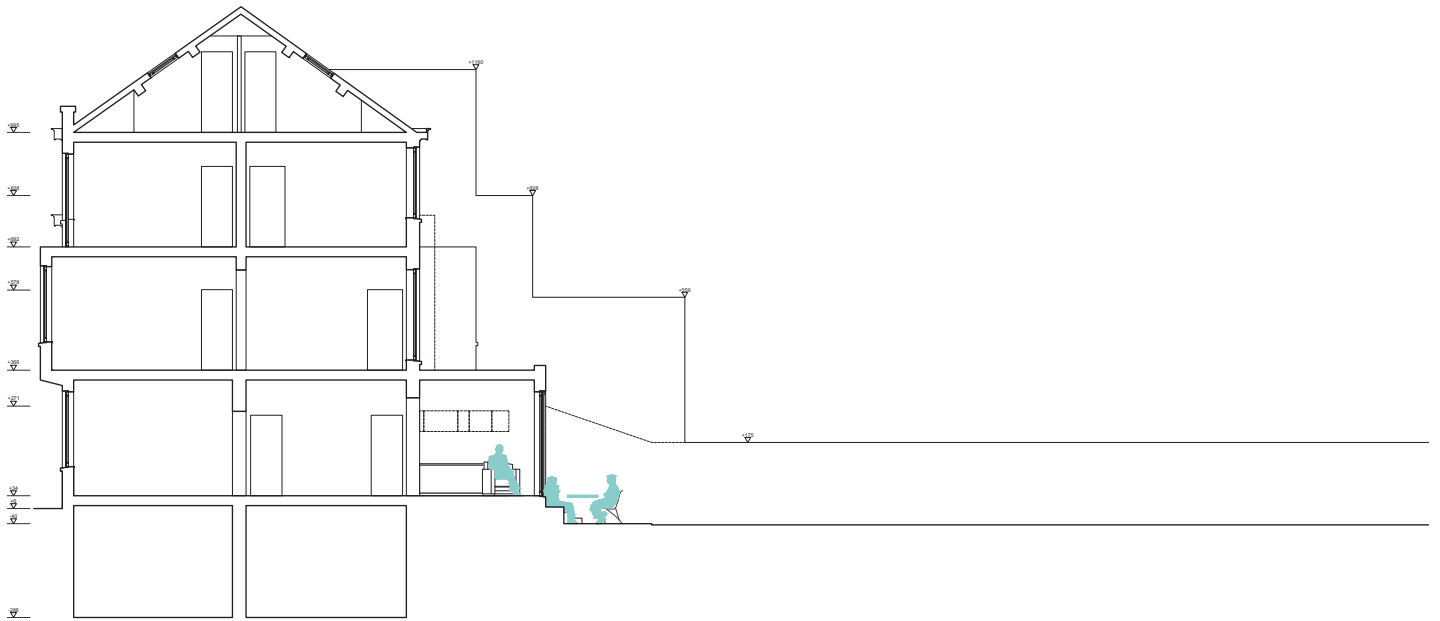
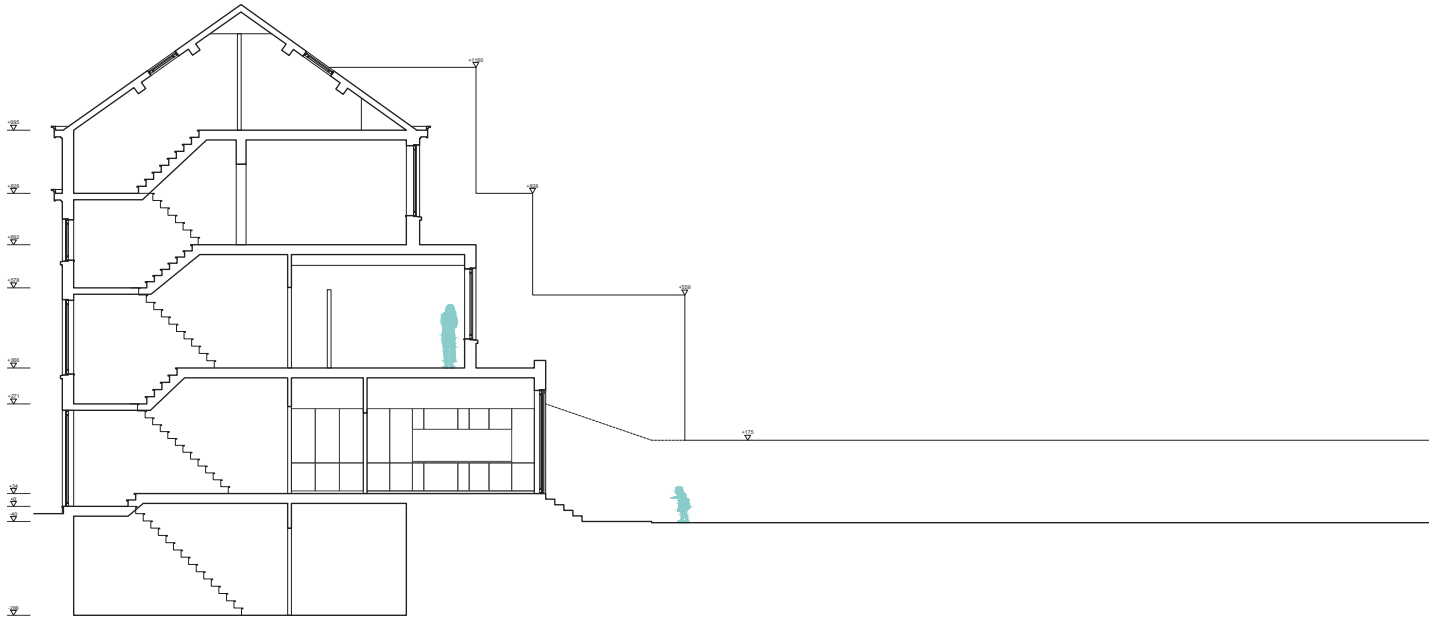


## RÉVÉLER LES POSSIBLES

Si les volumétries sont simplifiées, les circulations le sont tout autant. À la fois de manière longitudinale mais également dans la transversalité de la maison. La cuisine est mise en relation directe avec les espaces de séjour, une baie est créée entre la salle à manger et la cuisine. Le solarium, place de choix, profite d'une belle exposition et d'une relation privilégiée avec les espaces végétalisés extérieurs. La cuisine devient le centre des espaces de vie, la circulation le long de la façade arrière est rendue continue. À l'étage, la chambre bénéficie maintenant d'une vue privilégiée vers le jardin puisque libérée de l'allège.

en haut : plan rez+0 situation projetée  
au milieu : plan rez+1 situation projetée  
en bas : schémas rez+0 situation projetée

# PROJET

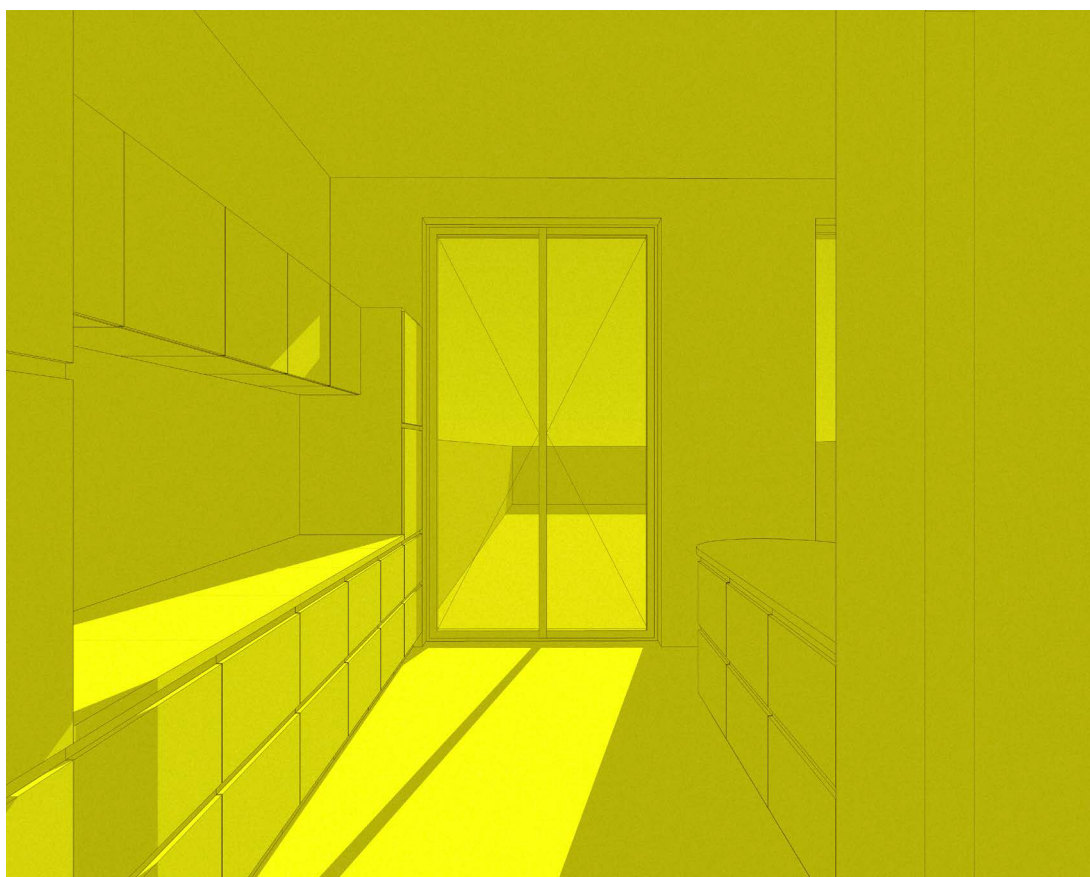
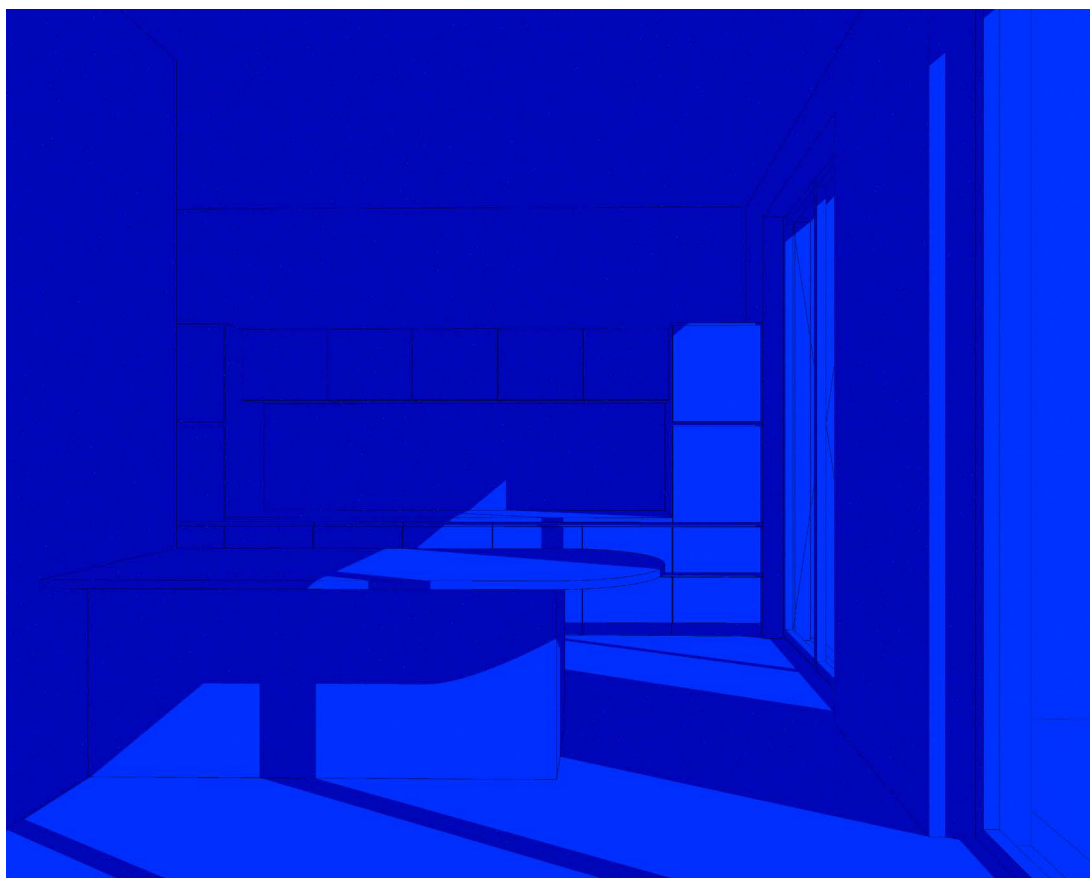


## POSITIONS

Le solarium, le balcon ; autant de positions rendues possibles. Les promesses de la situation existante sont simplement révélées et rendues opérantes. L'intervention reste modérée mais établit généreusement de nouvelles manières de vivre les lieux.

*en haut : coupe AA situation projetée  
en bas : coupe BB situation projetée*

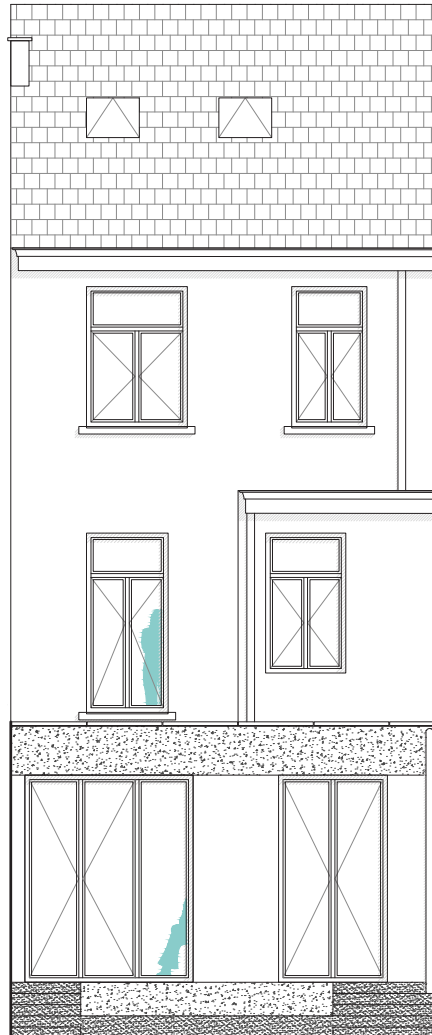
# PROJET



*Vues situation projetée*



# PROJET



## COHÉRENCE

La façade arrière retrouve une forme apaisée et pleinement fonctionnelle.  
Le niveau de référence du mitoyen est rétabli pour l'ensemble de l'annexe.  
Un jeu de texture d'enduit de façade de teinte gris clair permet une lecture en bandeau du soubassement, des ouvertures et de l'acrotère.

*élévation arrière situation projetée*



## MATÉRIALITÉ

La réfection de l'annexe de la cuisine ouvre la possibilité d'isoler la façade du rez-de-chaussée. L'isolation en liège se veut responsable et durable, la finition en enduit est de teinte gris clair. Un jeu de contraste d'aspect lisse/rugueux peut aussi mettre en lumière une composition nouvelle de façade. Le lien au jardin se fait par assemblage d'emmarchement/banquette. Un usage intense se projette, foulés par les allées et venues quotidiennes. L'escalier et la terrasse sera réalisé au moyen d'un béton coloré rose/rouge coulé en place et poli sur sa face supérieure.

*élévation arrière situation projetée*