NOTE DESCRIPTIVE

03/08/2026

Maître d'ouvrage

[Anonymisé]

Boulevard des Invalides 32, 1160 Auderghem

Objet de la demande

Le projet porte sur la rénovation énergétique d'une maison unifamiliale d'une superficie habitable de 128 m².

La situation du droit

Dans la situation actuelle de droit, la maison ne bénéficie d'aucune isolation en façade avant et en façade arrière ; seule la toiture est isolée avec de la laine minérale de 16 cm. Les fenêtres de la façade arrière sont déjà conformes aux exigences PEB.

La demande porte sur

La demande de permis d'urbanisme a pour objet la rénovation énergétique de la maison unifamiliale en vue d'améliorer significativement son niveau PEB.

Une isolation thermique par l'intérieur sera mise en œuvre en façade avant, ainsi qu'au niveau des plafonds du bow-window et de la lucarne.

La façade arrière sera isolée par l'extérieur. La toiture plate fera également l'objet d'une isolation (toiture plate au-dessus R+1, toiture plate au-dessus REZ, toiture plate au-dessus R-1).

La toiture, à savoir les deux versants, est déjà isolée par une laine minérale de 16 cm dans la situation existante de droit ; celle-ci est donc conservée et ne sera pas remplacée.

Le plafond de la zone non chauffée au niveau R-1 sera également isolé, ainsi que le mur mit qui séparant la zone chauffée de la zone non chauffée au R-1.

Par ailleurs, le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation mécanique contrôlée double flux.

Matériaux de façade

- Crépi de teinte blanc
- Brique en teinte rouge
- Les nouveaux châssis de la façade avant sont en PVC blanc imitation texture bois avec triple vitrage Ug 0,7 / Uw 1,20.
- Appui de fenêtre pierre bleue
- Tuile en teinte rouge

Gestion des eaux usées et pluviales

- **Eaux usées :** raccordement à l'égouttage public existant en voirie.
- **Eaux pluviales de toiture :** dirigées vers une citerne (volume total de 3 000 L).
- Les eaux sortant des citernes seront évacuées vers l'égouttage en voirie.

Les dérogations sollicitées :

Dérogation 1- La présente demande sollicite une dérogation à l'article 4 (Profondeur) du Chapitre 2 du Règlement Régional d'Urbanisme. (RRU)

« 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. »

1. SITUATION EXISTANTE

La construction existante faisant l'objet de la présente demande a été réalisée en 1933, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du RRU. Elle ne constitue donc pas une infraction urbanistique, mais s'inscrit dans une situation de non-conformité préexistante, résultant d'un cadre normatif différent en vigueur au moment de sa réalisation.

2. NATURE DES TRAVAUX ENVISAGÉS

Les travaux projetés concernent exclusivement la rénovation énergétique du bâtiment, et plus précisément l'isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière. La construction conserve strictement son emprise au sol actuelle. Seul un isolant d'une épaisseur de 17 cm est ajouté en façade arrière, sans modification de la structure ni de la volumétrie existante.

3. ABSENCE D'IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT ET L'INTIMITÉ DU VOISIN

La dérogation sollicitée par rapport au profil mitoyen du n°30 ne génère pas d'impact négatif sur l'ensoleillement de la propriété voisine. En effet, à partir du niveau R+1, le dépassement par rapport à la limite de retrait n'est que de 1,41 m, ce qui est de nature à préserver la qualité lumineuse et l'intimité de la propriété voisine.

Dérogation 2 -La présente demande sollicite une dérogation à l'article 5 du titre III du RCU (Règlement sur les Bâtisses).

« Les clôtures entre propriétés, à l'arrière des constructions seront constituées par des treillis (en fil de fer plastifié) ou des haies vives, sur gabarit de soutènement formé de

poteaux, avec fils de fer, hauteur maximum 1,80 m. Une plaque de 50 cm de hauteur est autorisée à la base de la clôture. »

La clôture existante en jardin arrière est constituée de panneaux en béton préfabriqué d'une hauteur de 1,80 m. La hauteur est conforme aux prescriptions du règlement ; seul le matériau constitue un écart par rapport aux dispositions de l'article 5.

Cette clôture a été réalisée antérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement et s'inscrit dès lors dans une situation de non-conformité préexistante. Elle ne constitue pas une infraction urbanistique, mais résulte d'un cadre normatif différent en vigueur au moment de sa réalisation.