NOTE EXPLICATIVE

Avenue des Mouettes 11
1150 Woluwe Saint Pierre

14-08-2026

Demandeur :

Situation de droit : 2024/157 – DB089 / 2025

Considérant que le bien est situé en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises.

- Considérant que la demande concerne les travaux de rénovation et isolation de la toiture
- Considérant que le balcon en 2e étage en façade arrière sera supprimer au bénéfice de la chambre principale

OBJET DE LA PRESENTE DEMANDE :

A. Travaux de rénovation et d'isolation de la toiture

La toiture nécessite une rénovation en raison de problèmes constatés au niveau de la sous-toiture. Cette intervention est mise à profit pour améliorer simultanément les performances thermiques de la toiture par la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur selon le principe du sarking.

Compte tenu de l'épaisseur de l'isolant projeté (100 mm), complétée par le lattage et le contre-lattage nécessaires à la mise en œuvre de la nouvelle couverture, le plan de toiture est rehaussé parallèlement au versant existant d'environ 16 cm.

La forme générale et la typologie caractéristiques de la toiture existante, sont intégralement maintenues.

1. Faîtage et rive latérale
En conséquence du rehaussement du complexe de toiture, la tuile faîtière est rehaussée d'environ 14 cm par rapport à la situation existante.

Au droit de la rive mitoyenne côté n° 13, le raccord et l'étanchéité seront assurés au moyen d'une tuile de rive complétée par un profil en zinc, permettant une finition soignée de la jonction entre les deux toitures.

2. Corniche et gouttière
La planche de face située derrière la gouttière et reprenant ce rehaussement sera habillée de zinc de teinte Quartz. La planche de rive recevra une finition identique, assurant ainsi une finition homogène de l'ensemble.

NOTE EXPLICATIVE

Avenue des Mouettes 11
1150 Woluwe Saint Pierre

14-08-2026

B. Suppression du balcon en 2e étage façade arrière / agrandissement de la chambre 1

Le projet de transformation prévoit la suppression du balcon existant au niveau du 2e étage en façade arrière et l'intégration de cet espace à la chambre n° 1, permettant ainsi son agrandissement.

Dans la situation actuelle, la chambre principale présente une superficie de 15,66 m². Dans la situation projetée, sa superficie sera portée à 19,68 m², soit une augmentation d'environ 4,00 m².

Cette intervention s'inscrit dans l'emprise générale existante de la construction et ne génère aucune extension au-delà de l'alignement actuel de la façade arrière.

La nouvelle fenêtre sera implantée dans l'alignement des baies existantes de la façade arrière, permettant ainsi de conserver une composition architecturale cohérente de celle-ci.

Cette transformation vise principalement à améliorer le confort et la qualité d'habitabilité de la maison, en offrant une chambre principale plus spacieuse et mieux adaptée aux besoins actuels des occupants

Divers :

- Les garde-corps existants en bois seront remplacés par des garde-corps vitrés. Cette intervention est reprise dans les documents graphiques joints à la demande.

- Le garde-corps maçonné existant de la terrasse située au 1er étage sera remplacé par un garde-corps en ferronnerie, permettant d'alléger visuellement cet élément de la façade arrière.

NOTE EXPLICATIVE

Avenue des Mouettes 11
1150 Woluwe Saint Pierre

14-08-2026

DEROGATIONS

1. **R.R.U., Titre I, article 6 : Toitures**
   Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal

Motif / Justification

Le projet de rénovation et isolation de toiture amène un rehaussement de la toiture par rapport au profil de la toiture mitoyen

La dérogation sollicitée à l'article 6 du Titre I du RRU résulte exclusivement de ces travaux.

Le projet prévoit l'isolation thermique de la toiture par l'extérieur. La mise en œuvre de l'épaisseur d'isolant nécessaire entraîne inévitablement une légère augmentation du complexe de toiture et, par conséquent, un rehaussement limité de celle-ci par rapport à la toiture du voisin direct n°13

L'intervention reste limitée au strict nécessaire pour assurer une isolation thermique performante et la continuité de l'enveloppe isolante du bâtiment. La forme générale et la typologie caractéristique de la toiture existante, notamment sa configuration avec brisis, sont par ailleurs maintenues.

Le projet s'inscrit ainsi dans les objectifs régionaux d'amélioration de la performance énergétique et de rénovation durable du bâti existant.

Compte tenu du caractère limité et techniquement justifié du dépassement, ainsi que de l'absence d'augmentation significative du volume bâti, la dérogation sollicitée apparaît proportionnée et compatible avec les caractéristiques urbanistiques et architecturales du bâtiment et de son environnement immédiat.