

NOTE EXPLICATIVE

Situation du projet

Le projet est situé dans la commune de Woluwé-Saint-Lambert et est entouré en majorité, par des jardins.

L'accès au terrain se fait via une route locale (Avenue des Dix Arpents), aucun élément de patrimoine naturel ou site classés ne se situe à proximité (Natura 2000, etc.).

La majorité des immeubles à proximité se développent sur un rez-de-chaussée et deux étages et sont uniquement à usage des habitations.
Le terrain est situé au plan de secteur dans une zone d'habitat à prédominance résidentielle.

Option d'aménagement

Le projet concerne des travaux réalisés et/ou projetés au sein d'une habitation unifamiliale.
La demande de permis vise à la fois l'autorisation de travaux et la régularisation de certaines situations existantes, à savoir :

* le remplacement des châssis en façade avant et latérale et pose de protections solaires
* l'isolation de la façade arrière avec une finition en enduit de teinte clair
* l'abattage d'un sapin situé dans le fond du jardin

---

* la régularisation du dessin de la porte d'entrée et de la porte de garage
* la régularisation de l'isolation de la toiture par l'extérieur, dépassant la toiture voisine
* la régularisation de la disposition non conforme des panneaux photovoltaïques

Premièrement, les châssis existants en façade avant sont remplacés par de nouveaux châssis de dimensions et divisions identiques, afin de préserver l'aspect général de la façade et son intégration dans le tissu urbain environnant.
Les nouveaux châssis présentent une finition structurée (imitation bois), respectueuse du caractère résidentiel de la rue, tout en améliorant significativement les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment. Afin de se prémunir contre les épisodes de canicule, des protections solaires sous forme de screen seront placées à l'étage. Les caissons seront de la même couleur que les châssis et n'empiéteront pas sur le clair de vitrage permettant une intégration complète et qualitative.
Ensuite, la façade arrière fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, recouverte d'un enduit de teinte claire. Cette intervention vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment, réduire les déperditions de chaleur et augmenter le confort intérieur, sans impact visuel depuis l'espace public, la façade arrière n'étant pas visible depuis la rue.
Enfin, la demande comprend l'abattage d'un sapin situé dans le fond du jardin.
Cet arbre présente un développement important et génère des contraintes d'entretien. Son abattage permettra une meilleure gestion de l'espace extérieur et de la sécurité, sans porter atteinte à la qualité paysagère globale de la parcelle.

En ce qui concerne les éléments à régulariser, il y a le dessin actuel de la porte d'entrée et de la porte de garage diffère des plans initialement autorisés. L'actuel propriétaire a remplacé ces portes en toute bonne foi en se basant sur le modèle qui était présent lors de l'acquisition du bâtiment qui a été repris à l'identique. La présente demande vise à régulariser leur configuration existante, laquelle s'inscrit dans une composition cohérente de la façade, avec des matériaux et proportions harmonisés par rapport au reste du bâtiment.
Ensuite, l'isolation de la toiture a été réalisée par l'extérieur, entraînant un léger dépassement de 14 cm sur la toiture voisine. Cette intervention a été réalisée dans un souci d'amélioration énergétique et de continuité de l'enveloppe isolante du bâtiment. L'impact du dépassement est limité, sans atteinte significative à l'ensoleillement, à l'usage ou à l'intégrité du bâtiment voisin.
Enfin, les panneaux photovoltaïques existants ne forment pas une forme géométrique simple, contrairement aux prescriptions urbanistiques en vigueur. Cette disposition résulte de contraintes techniques.

Les travaux faisant l'objet de la présente demande s'inscrivent dans une démarche globale d'amélioration énergétique, de mise en conformité urbanistique et de valorisation du bien, tout en respectant le cadre bâti et le caractère résidentiel de Woluwe-Saint-Lambert. Il est à noter que les différents travaux au niveau de la cuisine (ouverture vers la salle à manger) mais également pour le reste de l'habitation, mis à part l'aménagement du grenier et ce qui en découle, sont clairement repris dans le permis octroyé de 2015.
La demande de permis vise dès lors à régulariser les situations existantes et à autoriser les interventions projetées, sans impact négatif notable sur le voisinage ou l'environnement urbain.

<u>Dérogations et motivations</u>
Chapitre 2, Article 6
2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5
La dérogation concerne un léger dépassement de hauteur (14 cm) résultant de la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur, nécessaire pour améliorer la performance énergétique du bâtiment existant.
Le dépassement est très faible (14 cm) et strictement lié à l'épaisseur de l'isolant et du complexe de finition, sans modification de la structure porteuse.
Il est également quasi imperceptible visuellement et n'altère ni la lecture volumétrique du bâti ni l'harmonie du front bâti existant et n'entraîne aucune perte d'ensoleillement, de vues ou d'intimité pour les parcelles voisines.
Ces travaux visent à réduire significativement les déperditions thermiques, améliorer le confort des occupants et diminuer la consommation énergétique du bâtiment en s'inscrivant pleinement dans les objectifs de transition énergétique et de réduction des émissions de CO_2, encouragés par les politiques publiques.
Au regard du caractère minime du dépassement, de l'absence d'impact négatif sur le voisinage (situation existante déjà depuis plusieurs années sans plainte reçue), et de l'intérêt environnemental, la dérogation demandée apparaît raisonnable, justifiée et conforme à l'esprit des réglementations urbanistiques actuelles.