

1. Présentation succincte des actes et travaux projetés

- 1.1) Extension au rez de chaussée arrière : ajout d'une véranda
- 1.2) Rehausse de la façade arrière et du pan de toiture arrière.
- 1.3) Régularisation de la mansarde en façade avant
- 1.4) Restauration de la façade avant

2. Présentation détaillée des actes et travaux projetés et motivations du projet

2.1) Extension au rez de chaussée arrière : ajout d'une véranda

L'objet principal de la présente demande de permis concerne la création d'une grande véranda au rez-de-chaussée arrière.

Celle-ci aura une profondeur de 4 mètres au-delà de la façade arrière principale, et sera construite en remplacement d'une ancienne terrasse couverte.

Cette nouvelle extension a pour objectif d'agrandir l'espace de vie du rez-de-chaussée et de lui donner une échelle qui soit davantage en adéquation avec la taille du logement.

➔ Il est important que ce nouveau volume puisse s'étendre sur 4m de profondeur afin que le gain d'espace et de confort soit suffisant, avec l'ajout d'une vraie grande pièce de vie supplémentaire, eu égard de l'importance des travaux effectués et de leur coût.

Si cette nouvelle annexe arrière devait être de dimensions moindre, le demandeur estime que les travaux à envisager n'en vaudraient probablement pas la peine.

En effet, cette extension permettra d'accueillir un grand espace salle-à-manger et d'améliorer significativement la qualité et le confort des espaces. Par ailleurs, cette véranda contribuera à augmenter considérablement l'apport en lumière naturelle dans les pièces de vie.

2.2) Régularisation de la mansarde en façade avant

Nous profitons de la présente demande pour régulariser la forme et le volume de la toiture mansardée en façade avant (= toiture "à la française" ou "à la Mansart").

En effet, celle-ci n'apparaît pas sur les plans d'archives datant de 1914, mais elle est déjà visible sur des photographies aériennes (BRUCIEL) datant des années 1930-1935.

Nous estimons donc que cette toiture « à la Mansart » existe depuis la construction-même du bien.

La petite lucarne, incluse dans le pan de toiture mansardé sera également régularisée.

2.3) Restauration de la façade avant

La façade avant actuelle (= situation existante "de fait") a subi plusieurs modifications malvenues au fil des décennies au détriment de du caractère et de l'harmonie de la façade d'origine :

- Les châssis en façade avant sont en PVC blanc, tandis que seule la porte d'entrée est encore en bois (peinte en noir).
- La corniche d'origine a quant à elle été recouverte d'un habillage en PVC blanc, tout comme le brisis entre pan de toiture mansardé et pan de toiture principal, chapeautant également la petite lucarne.
Ces habillage en PVC de la corniche et du brisis de toiture manquent crucialement de finesse et, visuellement, alourdissent fortement l'ensemble.

➔ **Le présent projet prévoit donc de clarifier et d'unifier l'apparence de la façade avant, dans le but de lui rendre sa cohérence et son cachet d'origine.**

- **Remplacement des châssis en PVC blanc par des châssis en bois peints en noir**, afin d'harmoniser l'ensemble avec la porte d'entrée existante.
- **Restauration de l'ancienne corniche en bois** – *pour autant que cela s'avère possible* – afin de lui rendre son cachet d'origine, en restituant à la corniche prévue en situation de droit.
 - En effet, nous pensons que la corniche en bois d'origine se trouve toujours sous le revêtement PVC qui a été ajouté.
 - S'il est possible de retrouver et de restaurer la corniche en bois d'origine, celle-ci serait alors repeinte en noir, pour s'accorder avec l'ensemble des menuiseries de la façade avant.
- Le brisis de toiture mansardé et pan de toiture principal, chapeautant également la petite lucarne au centre, sera retravaillé pour retrouver une plus grande finesse et une plus grande légèreté visuelle.

2.4) Rehausse de la façade arrière et de la toiture

Dans un souci de répondre aux nouvelles exigences en matière de performance énergétique, LE projet prévoit d'isoler entièrement la toiture par l'extérieur (sarking) et de remplacer sa couverture.

Il est tiré profit de la nécessité de rénover et d'isoler entièrement la toiture pour créer une rehausse en façade arrière, et relever le pan de toiture arrière, afin de rendre l'espace de la chambre située sous comble pleinement praticable, en lui offrant une hauteur suffisante sur toute sa surface.

Cette rehausse reste conforme au volume autorisé par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) : en effet, l'extrémité du pan de toiture arrière qui est relevé viendra s'aligner au profil de

la toiture du bien voisin le plus élevé (= voisin de droite n°29), et dépassera de 2,76 m le profil de la toiture du bien voisin le plus bas (= voisin de gauche n°33).

La façade arrière existante à l'étage (au-dessus de la nouvelle véranda) sera entièrement isolée par l'extérieur (crépi sur isolant), tout comme la partie neuve de la façade qui sera réhaussée, créant ainsi un ensemble unifié et cohérent en façade arrière, d'aspect plus contemporain et ouvert.

Il est également prévu d'isoler par l'extérieur (crépi sur isolant) le mur pignon côté gauche (côté voisin n°33), implanté en mitoyenneté.

Cette isolation par l'extérieur du mur pignon côté gauche empiètera sur la propriété voisine de gauche (= voisin n°33), raison pour laquelle l'accord du propriétaire voisin (n°33) a été sollicité pour pouvoir mettre en œuvre une telle isolation sur sa propriété.

➔ **Voir signature « pour accord » du propriétaire voisin n°33 sur le plan ci-annexé** : coupe longitudinale reprenant la surface du pignon qui sera isolé par l'extérieur (hachurée « en bleu » sur le plan).

Cela permettra à la fois :

- D'éviter les ponts thermiques au niveau du mur pignon gauche et de sa jonction avec la toiture et avec la façade arrière.
 - En effet, cette isolation du pignon garantira la continuité de l'isolant autour de l'enveloppe, étant donné que la façade arrière (existante + rehausse), ainsi que la toiture, seront-elles aussi isolées par l'extérieur.
- D'éviter également tout pont thermique à la jonction du mur pignon et de la toiture voisine de gauche (voisin n°33),
 - En effet, l'isolant appliqué par l'extérieur sur le mur pignon rejoindra, en partie basse, le volume protégé/chauffé de la maison voisine. Il est dès lors prévu de remettre entièrement à neuf, à charge du demandeur (= propriétaire n°31), les raccords d'étanchéité (noquetage des tuiles et solins) entre cette toiture voisine existante et le mur pignon qui sera nouvellement isolé. Cette réfection des solins est bienvenue pour le propriétaire voisin n°33 car l'étanchéité actuelle de leur toiture, au raccord avec le mur pignon, est vieillissante et présente quelques faiblesses.

3. Dérogation(s) éventuelle(s) et motivation(s) de celle(s)-ci

3.1) RRU – Titre I : Caractéristiques des constructions et leurs abords, ► Chapitre 2, Article 4 : "PROFONDEUR" & Article 6 "LA TOITURE"

➔ **Concerne** : Extension arrière au rez-de-chaussée (nouvelle véranda)

➔ **Dérogation en ce que** :

- **Profondeur** : La nouvelle extension arrière au rez-de-chaussée dépassera de 0,60 m la profondeur du bien voisin le plus profond.

- Toiture : La toiture de la nouvelle extension arrière nécessitera de rehausser le mur implanté sur la mitoyenneté de :
 - **Entre 39 et 98 cm de hauteur sur les premiers 2,85m de profondeur** (= sur le mur EXISTANT de l'annexe du n°29 : hors extension de 60cm de profondeur) :
 - = hauteur variable dépendant des inclinaisons respectives du mur existant & du mur projeté
 - **De 148 cm de hauteur sur les derniers 0,60m de profondeur** (= sur la partie qui sera prolongée de 0,60m au-delà du mur EXISTANT de l'annexe du n°29) :

➔ Motivation :

★ **Extension limitée (en hauteur et en profondeur) + intégration dans le contexte environnant**

Une dérogation est donc est sollicitée pour un dépassement **de 0,60 m en profondeur**, et **de 0,39 à 0,98 cm en hauteur** (et ponctuellement de 1,48 cm en hauteur sur les 60 derniers centimètres à prolonger par rapport à la construction voisine la plus profonde ET la plus élevée (= voisin de droite n°29).

Cette demande vise à permettre l'aménagement d'une véritable salle à manger en lien direct avec le jardin, améliorant ainsi la fonctionnalité et la qualité de vie du logement.

Ce léger dépassement du profil de l'annexe voisine de droite (n°29) nous semble tout à fait raisonnable et acceptable pour plusieurs raisons :

- D'une part, l'extension projetée s'intègre harmonieusement dans le gabarit des constructions voisines, la majorité des habitations alentour présentant des extensions d'une profondeur équivalente voire supérieure.
- D'autre part, profils des annexes des deux voisins directs (n°29 & n°33) **ne sont moins hauts / profonds que du côté qui se trouve en mitoyenneté avec notre bien (n°31)**.

► En effet : les gabarits / profils de leurs annexes arrières, par rapport à l'annexe arrière faisant l'objet de la présente demande de permis (n°31) sont :

- **Similaire du côté opposé pour le voisin de gauche (n°33)** = son annexe côté gauche, le long du voisin suivant (n°35).
- **Plus importante du côté opposé pour le voisin de droite (n°29)** = son annexe côté droit, le long du voisin suivant (n°27)

► En effet : cette annexe arrière existante, implantée en retrait sur le côté droit de la propriété voisine de droite (n°29) :

- Marque un retrait latéral d'**env. 2,4m** (seulement) par rapport à l'axe de mitoyenneté entre les 2 propriétés (29 et 31).

- Avance d'**env. 5,5m** vers le jardin par rapport à la façade arrière principale.
- Monte sur 3 niveaux : Hauteur = env. 9,5m par rapport à la terrasse en contrebas
 - **En cela elle dépasse de près de 7m** (env. 6,95m) le haut des murs de jardin séparant les 2 propriétés.
 - Malgré le retrait latéral d'env. 2,4m, **l'annexe arrière de la propriété voisine n°29 surplombe dès lors de manière importante la propriété du n°31** faisant l'objet de la présente demande de permis, d'autant plus que cette annexe arrière du n°31, haute et profonde, **comprend, tant au 1^{er} qu'au 2^e étages, des fenêtres implantées en façades latérales en façades latérale et arrière, représentant un vis-à-vis très important entre les 2 propriétés et offrant des vues plongeantes depuis les chambres et SdB situées dans l'annexe arrière du n°29, vers les espaces de terrasse et jardin du n°31 (et également du n°33, comme expliqué ci-après).**
- ➔ L'extension prévue à la présente demande de permis, pour ajouter une salle-à-manger au rez-de-chaussée arrière du n°31, **est donc sans commune mesure (= de gabarit bien moindre), en comparaison du volume (profondeur + hauteur) de l'annexe arrière existante du n°29,** *(Et ce malgré la dérogation demandée pour dépassement de profondeur / hauteur par rapport à la véranda existante du n°31 aux 60 premiers centimètres des murs de jardin).*
- ➔ En outre cette nouvelle extension arrière au rez-de-chaussée du n°31 :
 - Ne crée aucune vue à droite et à gauche vers les propriétés voisines
 - Implique une rehausse très modeste, très limitée, des murs situés en mitoyenneté.
 - N'impacte pas le voisin de droite (n°29) car la rehausse du mur situé en mitoyenneté vient s'appuyer sur le mur déjà rehaussé préalablement par le n°29 pour planter sa nouvelle véranda arrière gauche le long de celui-ci.
 - La rehausse supplémentaire n'augmente que très légèrement la hauteur et la profondeur du mur de séparation au-delà du profil de la véranda existante du n°29

★ N°31 = maison « bel-étage » ► Différence de niveaux d'implantation des rez-de-chaussée

La différence de niveau entre les 2 vérandas (n°29 & n°31) s'explique, en outre, par le fait que :

- Le niveau de la terrasse du n°29 est implanté pratiquement de plain-pied avec le rez-de-chaussée, lui-même pratiquement au même niveau que la rue (1 seule marche).
 - La véranda et la terrasse arrière du n°29 sont donc implantés plus bas que le niveau du jardin (= en décaissé).
- A contrario le n°31 est construit sur le modèle de la maison « bel-étage », avec le niveau du rez-de-chaussée env. 1,45 m plus haut que le niveau de la rue (8 marches)
 - Le rez-de-chaussée du n°31, et la nouvelle annexe, sont donc env. 90 cm plus élevé que le niveau du jardin,

- Chez le voisin au n°29, il faut donc remonter vers le jardin, alors qu'au n°31, faisant l'objet de la présente demande de permis, il faut descendre vers le jardin.
- Cela explique donc que le profil de l'annexe arrière du rez-de-chaussée du n°31 soit plus élevé que celui de l'annexe arrière du n°29 malgré que le projet tente de limiter au maximum la rehausse du mur de séparation et l'impact sur les 2 propriétés voisines :
 - Couverture de typologie véranda (permet de limiter l'épaisseur par rapport à un toit plat)
 - Hauteur conforme mais modérée sous véranda au point bas (2,55m)
 - Inclinaison limitée (13%), mais suffisante pour permettre un bon écoulement des eaux

★ Diminution du vis-à-vis eu égard de l'annexe arrière existante du voisin de droite (n°29) et augmentation du sentiment d'intimité et de privacité.

La rehausse du mur de jardin côté gauche (séparation n°31 & 33) a été reçue comme une amélioration par le propriétaire de gauche (n°33) car ils sont, eux-aussi, impacté par le volume important de l'annexe arrière existante du n°29 (située 2 maisons plus loin sur la droite), dont les ouvertures en façades latérale aux 1^{er} et 2^e étages offrent des vues plongeantes importantes vers leurs propriété et notamment vers leur terrasse.

- Ils considèrent dès lors que la nouvelle annexe du rez-de-chaussée du n°31 (situé entre leur bien et la propriété du n°29), et la rehausse du mur de jardin, **permettra de réduire le problème de vis-à-vis avec l'annexe du n°29 et d'augmenter leur sentiment d'intimité et de privacité lorsqu'ils profitent de l'usage de leur terrasse.**



Photo A : annexe arrière n°29 – Vu depuis jardin n°31



Photo B : idem. Vis-à-vis direct depuis fenêtres latérales 1^{er} et 2^e étages annexe n°29

Situation du bien : Jean-Gérard Eggericx 31 – 1150 Woluwe-Saint-Pierre (Bruxelles)

Demandeur(s) : //////////////////////////////////////

Adresse : //////////////////////////////////////



Photo C : façade arrière n°31 – Vu depuis jardin n°33

Indiqué en rouge : Vis-à-vis direct depuis fenêtres latérales 1^{er} et 2^e étages annexe n°29

Hachuré en vert : Emprise approximative de la rehausse du mur de jardin prévue entre n°31 & n°33

4. Accord des propriétaires voisins (n°33 ET n°29) sur l' extension arrière du REZ

Le demandeur (propriétaire n°31) a reçu l'accord signé des propriétaires voisins des deux côtés (propriétaire de gauche n°33 ET propriétaire de droite n°29) pour cette nouvelle extension arrière au rez-de-chaussée et sur la rehausse des murs séparatifs y afférente.

- La rehausse des murs séparatifs au rez-de-chaussée est hachurée « **en vert** » sur les 2 plans signés respectivement pour accord par les 2 voisins (n°29 & 33).

→ **A noter** : L'isolation par l'extérieur du mur pignon côté gauche (séparation n°31 et 33) :

- Fait également partie de l'accord signé avec le propriétaire voisin étant donné que cette isolation par l'extérieur du mur pignon gauche du n°31 empiètera sur la propriété voisine (= côté n°33).
 - *L'isolation par l'extérieur du mur pignon est hachurée « en bleu » sur le plan signé pour accord par le voisin (n°33).*
- Fait également partie de la présente demande de permis étant donné que celle-ci représente une augmentation de volume visible depuis l'espace public.

★ **Les deux plans « signés pour accord » sont annexés à la présente demande de permis :**

- **Accord voisin de droite n°29** : = COUPE LONGITUDINALE n°31 (format A3 – éch. 1/50)
 - Nom du fichier : « Eggericx 31_Plan accord VOISIN 29_signé le 12-10-2025.pdf »
 - Titre du document : « **ACCORD VOISIN n°29 relatif aux travaux à réaliser par PROPRIETAIRE 31** dans le cadre de l'extension et transformation de son bien sis Rue Eggericx 31 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre »
 - Signé « pour accord » le 12-10-2025 par les propriétaires des deux biens (29 & 31)
- **Accord voisin de gauche n°33** : Voir document ci-annexé = COUPE LONGITUDINALE n°31 (format A3 – éch. 1/50)
 - Nom du fichier : « Eggericx 31_Plan accord VOISIN 33_signé le 12-10-2025.pdf »
 - Titre du document : « **ACCORD VOISIN n°33 relatif aux travaux à réaliser par PROPRIETAIRE 31** dans le cadre de l'extension et transformation de son bien sis Rue Eggericx 31 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre »
 - Signé « pour accord » le 12-10-2025 par les propriétaires des deux biens (33 & 31)

★ **Les deux accords seront complétés par une convention écrite et "officiellement enregistrés" pour être opposables aux tiers**

→ Les accords respectifs des 2 propriétaires voisins, **déjà formalisés par la signature du plan y relatif pour chacun d'eux**, seront également complétés, chacun, d'une convention écrite (« convention d'accord sous seing privé ») qui, une fois signée, sera dument enregistrée auprès du Bureau de Sécurité Juridique Bruxelles 5 afin que l'accord soit opposable aux tiers, notamment aux futurs propriétaires des biens concernés.

- Ces démarches sont actuellement en cours et seront finalisées, à tout le moins, avant la mise en œuvre des travaux visés par ces accords (pour chacun des deux bien voisins concernés).

Bruxelles, le **30/10/2025**

Le(s) demandeur(s) :

//

L'architecte :

Monsieur Gaël de Sauvage

pour AR4U – Architects for you SRL