

## NOTE EXPLICATIVE

### Maîtres d'ouvrage

Florin-Andrei Nascar et Dorina Nascar, Rue de l'Energie 16, 1070 Anderlecht.

### Architecte

Alejandro CHICHIZOLA OLIVIERI,

## 1 - SITUATION DU BIEN

Adresse : Rue de l'Energie 16, 1070 Anderlecht

Donnée cadastrale

## 2 - INTRODUCTION

Pour une maison unifamiliale mitoyenne sise 16 rue de l'Energie, la présente demande consiste à améliorer la performance énergétique du bâtiment en isolant les façades par l'extérieur. Des modifications minimales seront faites au niveau structurel.

Le bien s'élève sur 2 niveaux avec un grenier sous les combles.

### 3.1 - SITUATION EXISTANTE

La situation existante du bien présente une habitation unifamiliale classiquement aménagée comme suit :

- Niveau +0 : Séjour-salon, salle à manger, cuisine, wc et salle de bain.
- Niveau +1 : 2 chambres.
- Niveau +2 : 1 chambre.
- Niveau sous toiture : grenier non aménagé et mezzanine donnant sur la chambre de l'étage inférieur.

Les maîtres d'ouvrage, propriétaires et habitants des lieux ont le souhait principal d'améliorer la performance énergétique du bâtiment en isolant le volume habitable par l'extérieur.

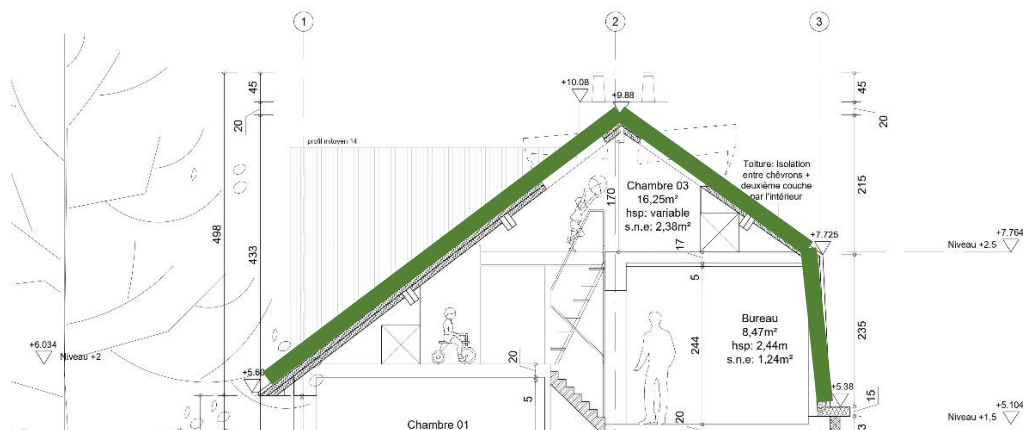
### 3.2 – LE PROJET

#### 3.2.1. Amélioration énergétique

Deux façades du bâtiment seront isolées conformément à la réglementation PEB en cours. L'isolation de la façade avant a été refusée par la commune, elle ne sera pas isolée.



La toiture sera isolée par l'intérieur afin de rendre habitable le volume situé sous les combles.

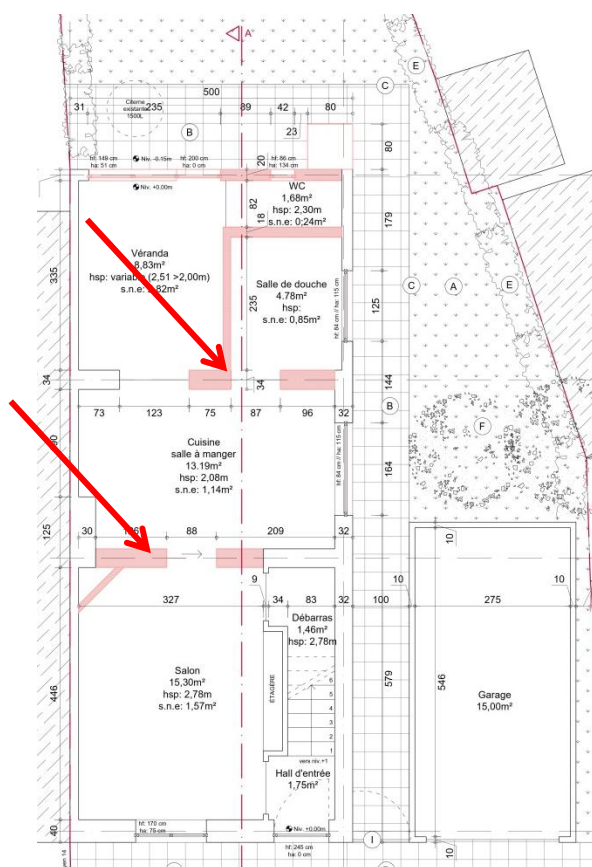


Situation projetée : étage sous les combles

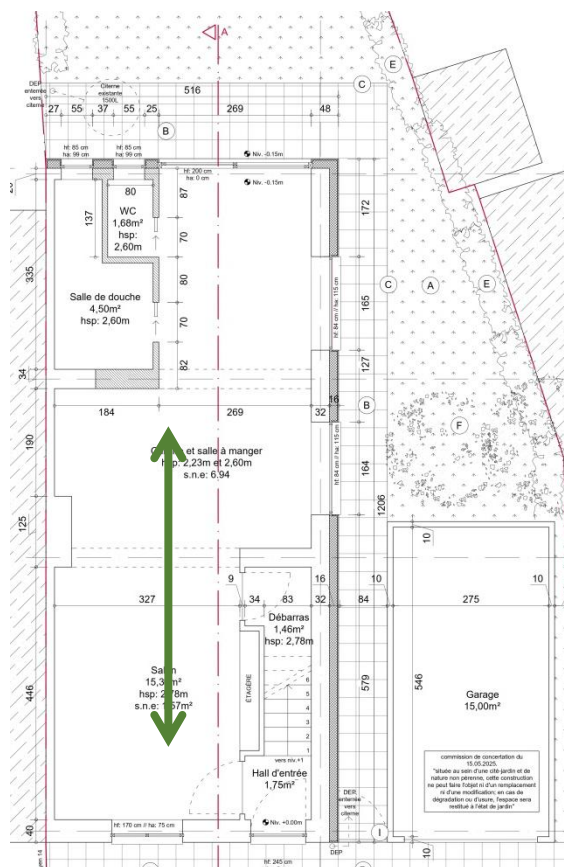
## 2.2. Aménagement intérieur

Des démolitions structurales sont envisagées :

- Au rez-de-chaussée : le mur structural qui sépare la cuisine du salon sera démoli afin d'aménager une grande pièce de vie au lieu de deux petites pièces indépendantes. L'éclairage naturel de la pièce centrale (cuisine) sera indirectement augmenté grâce à la démolition de ce mur.

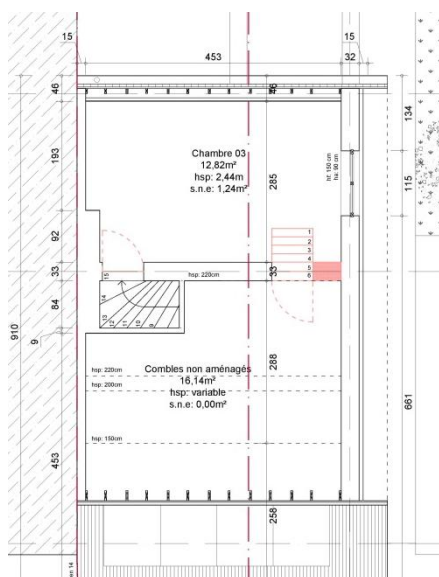


Situation existante : niveau +0

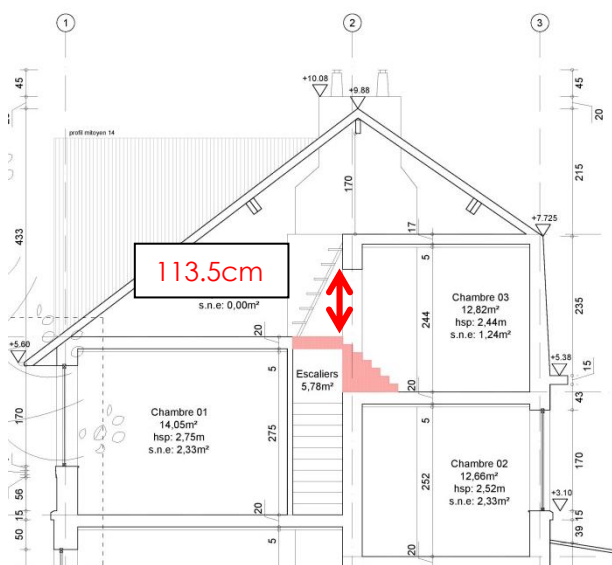


Situation projetée : niveau +0

- Au niveau +2 : l'escalier qui donne accès au volume sous les combles sera déplacé. En effet, les marches de l'escalier existant se situent dans le volume de la chambre 03 diminuant la hauteur du palier donnant accès à l'étage sous les combles.

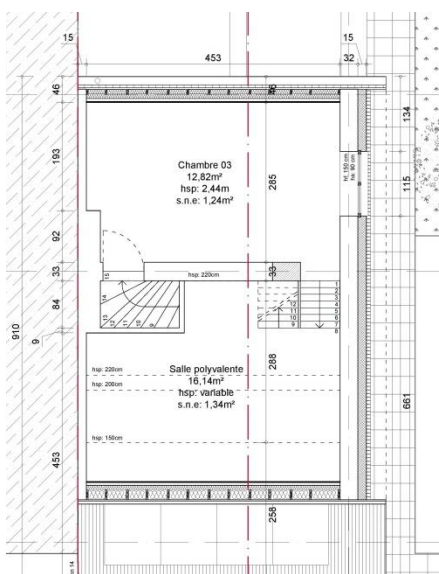


Situation existante : niveau +2

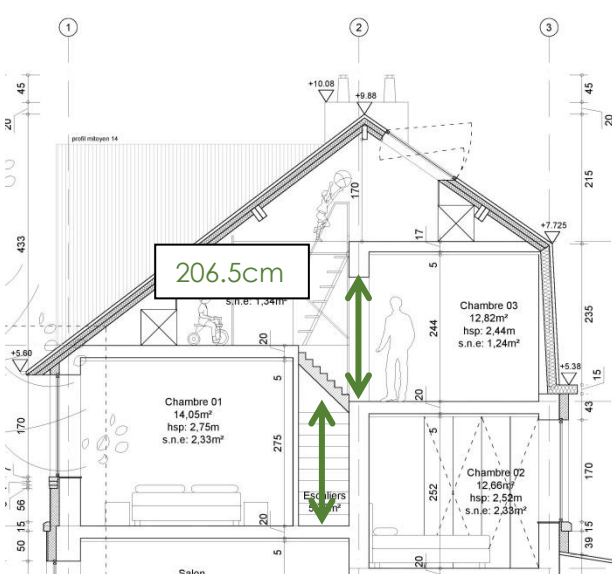


Situation existante : Coupe AA

Afin d'augmenter la hauteur du palier d'arrivée, l'escalier sera déplacé vers le volume sous les combles. En parallèle, l'escalier doit être déplacé vers la façade latérale afin de garder une hauteur de passage réglementaire par rapport à l'escalier qui connecte les étages inférieurs.

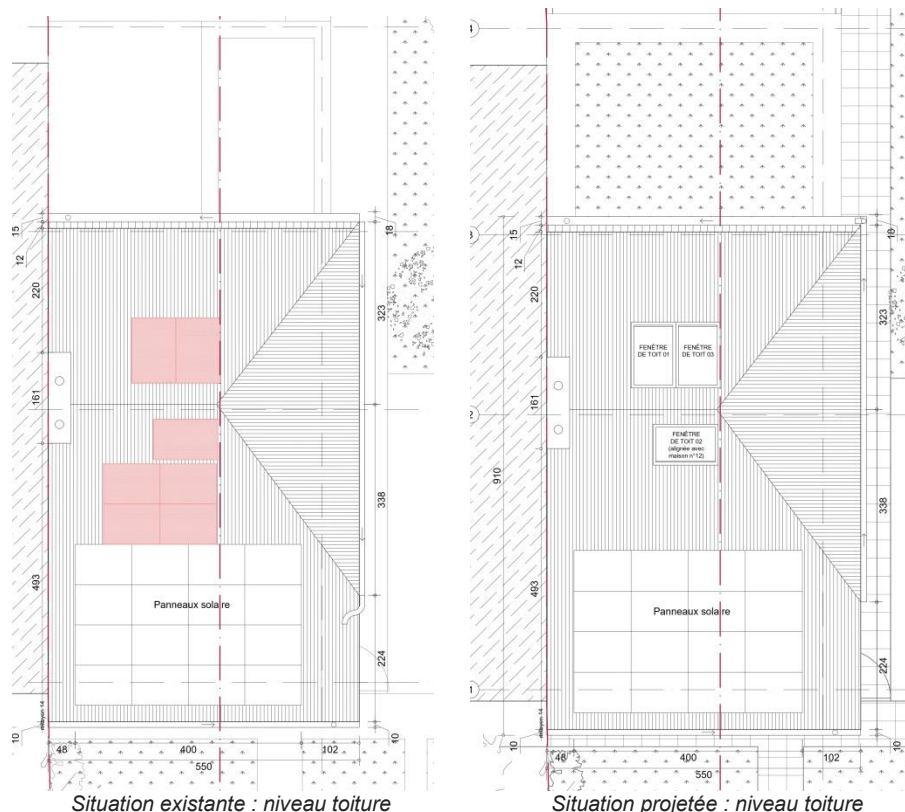


Situation projetée : niveau +2



Situation projetée : Coupe AA

- Au niveau toiture : trois fenêtres de toit seront exécutées afin d'augmenter l'éclairage naturel de la chambre 03 situé sous les combles.



### 3.2.3. Les teintes et les matériaux

Voir note explicative Patrimoine.

### 3.2.4. Energies renouvelables

Les maîtres d'ouvrage ont eu la volonté d'intégrer des notions de développement durable à leur projet. Toute la surface du versant avant de la toiture principale (côté sud) est consacrée à une installation photovoltaïque, la récolte d'électricité sera injectée dans le circuit de l'habitation et/ou stockée dans une batterie.

## 3.2 – DEROGATIONS & MOTIVATIONS & REGULARISATIONS

**RRU Titre I : Article 4 / §1. / 2° a) – La profondeur du profil mitoyen :** Suite à l'ajout de l'isolant en façade, les profils des mitoyens de la construction qui fait l'objet de la demande, dépassent les profils mitoyens des constructions voisines. Le projet consiste à l'isolation de la façade avant, arrière et latérale.

Nous demandons une dérogation de l'article 4 du Titre I du RRU pour améliorer les performances énergétiques (déperditions et apports de chaleur) du volume principale. La profondeur totale de l'habitation étant toujours inférieure à la limite des 3/4 autorisés de la longueur totale de la parcelle.

### **Dérogation au RRU – Titre I, article 4 - Profondeur de la construction – Placement d'un auvent en façade arrière**

Le projet prévoit l'installation d'un auvent léger en façade arrière, destiné à protéger la terrasse et l'accès au jardin.

Cet auvent constitue un élément réversible, non porteur et sans impact structurel sur le volume bâti. Son emprise supplémentaire est très limitée et ne génère aucune ombre portée significative sur les propriétés voisines. Il améliore la qualité d'usage du rez-de-chaussée en offrant une transition douce entre l'intérieur et l'extérieur.

Sur le plan environnemental, l'auvent contribue à la protection solaire passive, réduisant les risques de surchauffe estivale. Il protège également la façade isolée, ce qui prolonge la durabilité des matériaux. Nous sollicitons dès lors une dérogation pour cet élément, qui constitue un point mineur, proportionné, et qui ne porte pas atteinte à la qualité urbanistique du site.

### **Dérogation au RRU – Titre II, article 8 – Déplacement de la salle de bain et du WC dans l'annexe arrière**

Le projet modifié prévoit de déplacer la salle de bain et le WC dans l'annexe arrière, du côté mitoyen, ce qui constitue une adaptation par rapport au dossier initial.

Ce déplacement permet une organisation plus rationnelle du rez-de-chaussée : la façade latérale donnant sur le jardin est désormais libérée de tout volume technique, ce qui améliore nettement l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie. La circulation intérieure s'en trouve également optimisée. Le seul point à signaler est que le WC se retrouve séparé du séjour par une seule porte intérieure (au lieu de deux). Cette configuration se justifie pleinement au regard de la petite surface habitable caractéristique de ce type de maison. L'ajout d'une seconde porte aurait réduit la surface utile du séjour, ce que le maître d'ouvrage souhaitait éviter.

En contrepartie, la qualité sanitaire du logement est améliorée : les fonctions humides sont regroupées dans un espace ventilé (fenêtre en façade arrière et ventilation mécanique) et techniquement adapté. L'annexe arrière est par ailleurs déjà équipée pour accueillir les réseaux, ce qui limite les interventions structurelles.

Le volume de l'annexe reste inchangé : seule l'affectation intérieure est modifiée. La dérogation ne modifie ni l'aspect extérieur, ni la volumétrie, ni l'impact sur les voisins. L'usage proposé demeure parfaitement compatible avec la destination résidentielle du bâtiment.

### **Réaménagement du 2e étage – Transformation de la salle polyvalente en chambre**

Le projet prévoit de changer l'affectation de la salle polyvalente du permis de base en chambre, sans modification volumétrique.

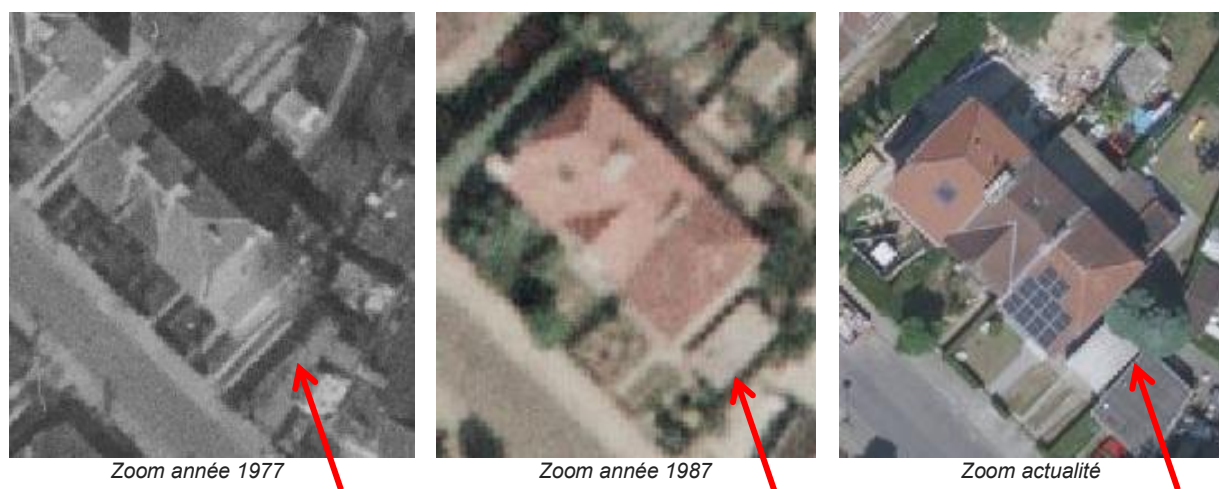
Le changement d'affectation n'entraîne aucune modification extérieure. Le niveau répond aux critères de hauteur sous plafond, éclairage naturel et ventilation, garantissant un espace conforme à l'usage de chambre. L'adaptation permet de répondre aux besoins d'une famille en croissance, améliorant la qualité d'habitabilité du logement.

Le RRU n'interdit pas l'utilisation des combles comme chambre, pour autant que les critères de salubrité soient respectés. Aucun impact n'est généré sur la structure, la stabilité ou la volumétrie. La transformation en chambre constitue une optimisation interne du logement, sans incidence urbanistique.



**RCU Anderlecht 2016 – Section 2, Article 51 – Aménagement : zones de retrait latéral – garage**

**existant :** Les maître d'ouvrage souhaitent conserver le garage existant situé dans la zone de retrait latéral de la maison. En effet, selon les documents disponibles sur le logiciel Bruciel, nous pouvons constater sur la photo de 1987 une construction qui correspond théoriquement au garage utilisé actuellement par les maîtres d'ouvrage. N'ayant pas d'ortho photos entre les dates de 1977 et 1987 nous pouvons extrapoler que le volume a été construit entre ces deux dates. Nous demandons une régularisation du garage ayant une date de construction de plus de 36 ans.

**Conclusion générale**

Les dérogations sont limitées, raisonnées, et ne portent pas atteinte :

- ni à la cohérence urbanistique du quartier,
- ni à la volumétrie du bâtiment,
- ni au confort des riverains.

Elles permettent au contraire :

- une meilleure habitabilité,
- une meilleure performance énergétique,
- une organisation intérieure plus cohérente,
- une mise en conformité qualitative du logement.

La demande de permis maintient donc un équilibre satisfaisant entre respect du RRU et amélioration du cadre de vie.