ARNIVO sprl

date Bruxelles, le 25.05.2026
référence 2306 VANDERAEY 159A - NOTE EXPLICATIVE – P.U.

objet **2306 VANDERAEY 159A – NOTE EXPLICATIVE – P.U.**
159A AVENUE VANDERAEY A 1180 UCCLE

Le demandeur est propriétaire de la maison unifamiliale depuis 2018.

La maison a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2024 octroyée le 22.04.2025. Ce permis n'a pas été mis en œuvre.

Le projet développé dans cette nouvelle demande de permis d'urbanisme vise à améliorer le logement existant, tant en terme d'habitabilité que d'isolation thermique.

Le projet peut se résumer comme suit :
- réaménagement de la zone de recul pour être conforme à la situation de droit décrite au permis d'urbanisme de 1959
- réaménagement du REZ (buanderie + chaufferie + vestiaire)
- agrandissement du R+1 vers le jardin
- transformation de la toiture à versants (aménagement grande chambre avec SDD)
- remplacement des châssis avant et arrière
- isolation thermique de la façade arrière

Le projet présente les dérogations suivantes au RRU :

Titre I - chapitre 2 - articles 4 et 6 – Profondeur et Hauteur toiture :
La modification du versant arrière de la toiture est plus profonde et plus haute que les constructions mitoyennes les plus hautes et les plus profondes.
Cette dérogation se fait en accord avec les voisins de gauche et de droite. Elle ne génère aucune nuisance sur le voisinage. Le volume ainsi crée au R+3 arrière permet d'aménager des espaces de qualité. Elle nous parait dès lors acceptable en l'état.

Titre II – chapitre 3 - article 10 – Eclairement naturel :
Les CHAMBRE 1 et 2 au R+2 présentent des superficies nettes éclairantes inférieures à 1/5 de la superficie de leurs planchers (1.7m2 et non 2.82m2 / 2.1m2 et non 2.76m2). Ces dérogations existent depuis la construction de l'immeuble. Elles nous paraissent dès lors acceptables en l'état.

Nous espérons que les transformations envisagées recevront l'approbation des autorités délivrantes.



pour ARNIVO sprl

Nicolas VOGELEER

adresse **ARNIVO sprl - Nicolas VOGELEER**
17 rue Cesar Franck - 1050 Bruxelles - T +32 / 477 28 18 60 - arnivo@skynet.be
tva BE 0536 149 088 - n° de compte bancaire 210-0248306-38