

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME – NOTE EXPLICATIVE

OBJET DE LA DEMANDE

Étendre le logement du 2^{ème} étage aux combles
Isoler la toiture par l'extérieur
Mettre en conformité la façade avant.

ADRESSE DU BIEN CONCERNE

Rue du Vignoble, 23, 1190 Forest

PARCELLE CADASTRALE

Bruxelles, 2ème division, Section C, numéro 223Z10

DATE : 4/12/2025

SIGNATURE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

1. Étendre le logement du 2^e étage aux combles :

Dans la situation actuelle, le 2^e étage est aménagé en studio et le 3^e étage en greniers mansardés. La demande vise à réunir ces deux niveaux en un seul logement (duplex), afin de le rendre habitable pour une famille.

Concrètement, il s'agit de :

- transformer les mansardes en deux chambres et une salle de bain ;
- installer une cloison et une porte d'entrée RF dans la cage d'escalier pour fermer le duplex ;
- ajouter de nouveaux Velux, de dimensions plus grandes, afin d'apporter davantage de lumière naturelle dans les futures chambres.

Veuillez également noter que la situation projetée prévoit de réaménager en salon la chambre actuellement située au 2^e étage, afin d'étendre le séjour.

2. Isoler la toiture par l'extérieur

Il s'agit de poser un sarking sur les chevrons existants après dépose de la couverture en tuile. Cette isolation relèvera le niveau de la toiture existante de 13cm, par des panneaux sarking de 12cm d'épaisseur. La couleur des nouvelles tuiles restera identique à celle des tuiles d'origine (terracotta).

Maison de gauche (n°25 rue du Vignoble)

L'isolation par sarking implique une demande de dérogation, car la maison dépassera de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas (maison de gauche), ce qui contrevient à l'article 6 du RRU, Titre 1. Voici des arguments qui motivent cette demande de dérogation:

- Dans la situation existante, notre maison dépasse la maison de gauche de 3,96m. La situation est donc **déjà dérogatoire**. La différence par rapport à la situation existante sera de 13cm, ce qui sera **très peu perceptible depuis la rue**.
- Le PEB actuel est au plus mauvais : G. Cette isolation est destinée à **améliorer le PEB de la maison**, dans un contexte où il est hautement souhaité et bientôt obligatoire que les logements répondent à des normes d'isolation énergétique. Or la déperdition de chaleur se fait principalement par le toit. Il serait possible d'isoler par l'intérieur mais cela impacterait l'habitabilité des combles. Une isolation par l'extérieur semblerait donc la plus judicieuse.
- Par rapport à la majorité des maisons de la rue, la **maison de gauche présente une hauteur assez basse**. Si l'on prend pour référence la hauteur moyenne des maisons de la rue, notre maison, même après la rehausse d'isolation, se situera à bien moins de 3m au-dessus de la moyenne des maisons de la rue.

Maison de droite (n°21 rue du Vignoble)

La situation concernant la maison de droite ne nécessite quant à elle pas de demande de dérogation.

Selon le RRU, Titre 1, article 5, la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Il en va de même pour la toiture, comme indiqué à l'article 6.

La rue du Vignoble est une rue en pente. Conformément à l'article 6 du RRU Titre 1, fig. 9B, il convient donc de définir *la hauteur de référence la plus élevée* à partir du milieu de la façade de la maison mitoyenne (autrement dit, au niveau moyen du trottoir).

Dans la situation projetée (en comptant l'épaisseur d'isolation de 12cm, soit une surélévation de notre toiture de 13cm), notre façade et notre toiture **ne dépasseront pas cette hauteur de référence mitoyenne la plus élevée**. Cette situation est donc conforme (voir photo 2).

Veuillez par ailleurs noter que, les pans de toitures des deux maisons présentant des inclinaisons différentes, **le faite de notre maison restera inférieur à celui de la maison de droite (n°21)**. De plus, du point de vue des piétons, cette surélévation de 13cm sera invisible puisqu'elle sera **cachée par la corniche**. Plus de détails sont repris en page 4 du dossier de réalisation.

3. Mettre en conformité urbanistique:

La maison a été achetée en 2024 par de nouvelles copropriétaires. Elle comporte des infractions urbanistiques réalisées par l'ancien propriétaire de l'ensemble de la maison. Les gaz des chaudières à condensation des 1er et 2e étages s'évacuent actuellement par des buses en façade à rue. Dans le cadre de la rénovation du toit qui fait l'objet de cette demande de permis d'urbanisme, il s'agit de rediriger ces évacuations dans un conduit de cheminée, et d'enlever les buses en façade.

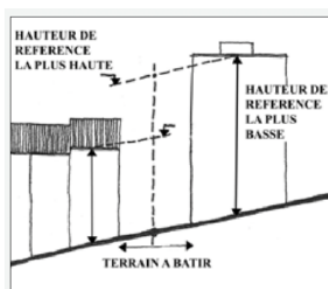
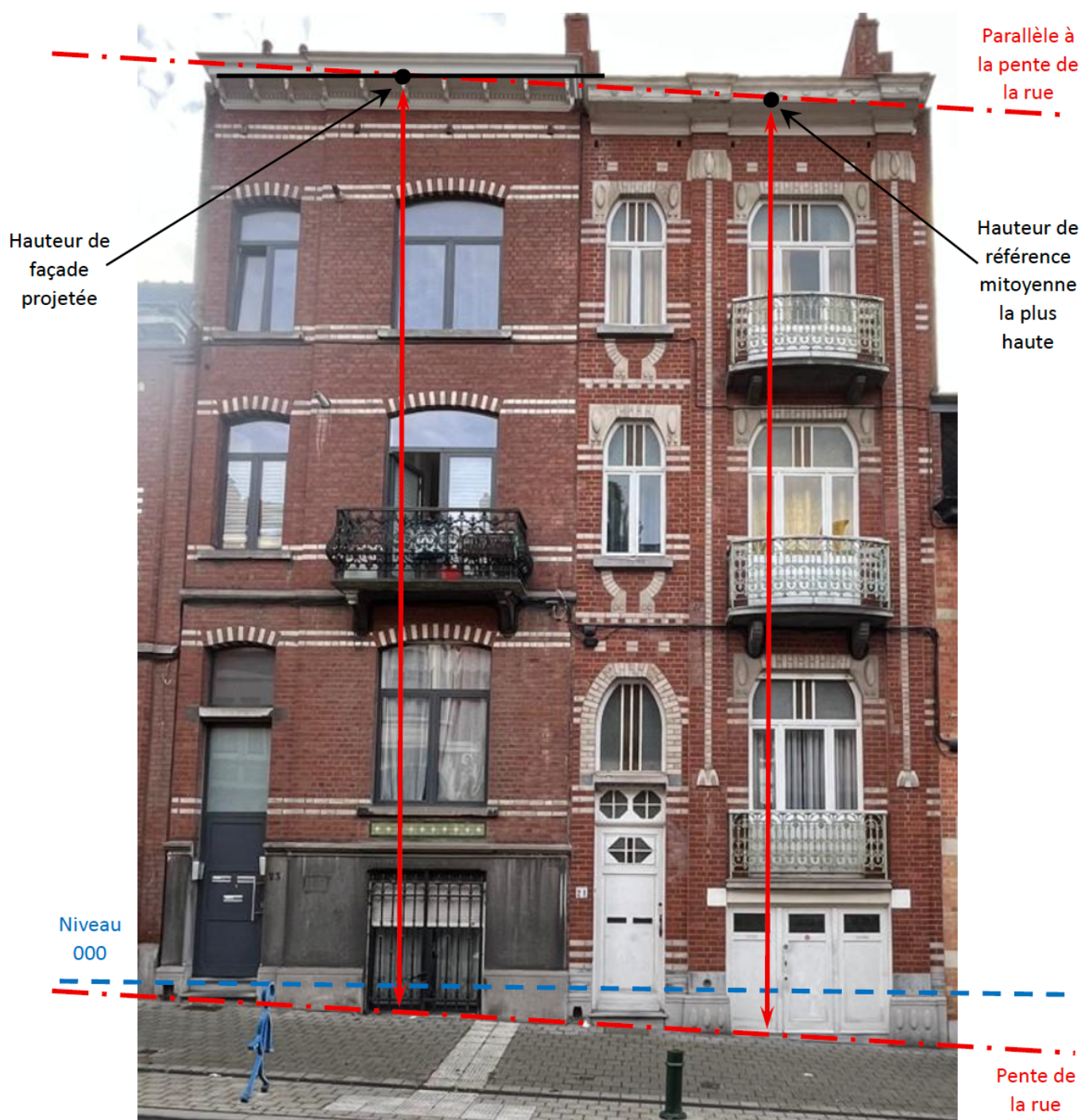


Fig. 9B : détermination des hauteurs de référence en terrain en pente.