

NOTE EXPLICATIVE

Crock 12

Extension en façade arrière

Adresse du projet : Avenue Guillaume Crock 12, 1160 Auderghem

Objet de la demande de permis d'urbanisme

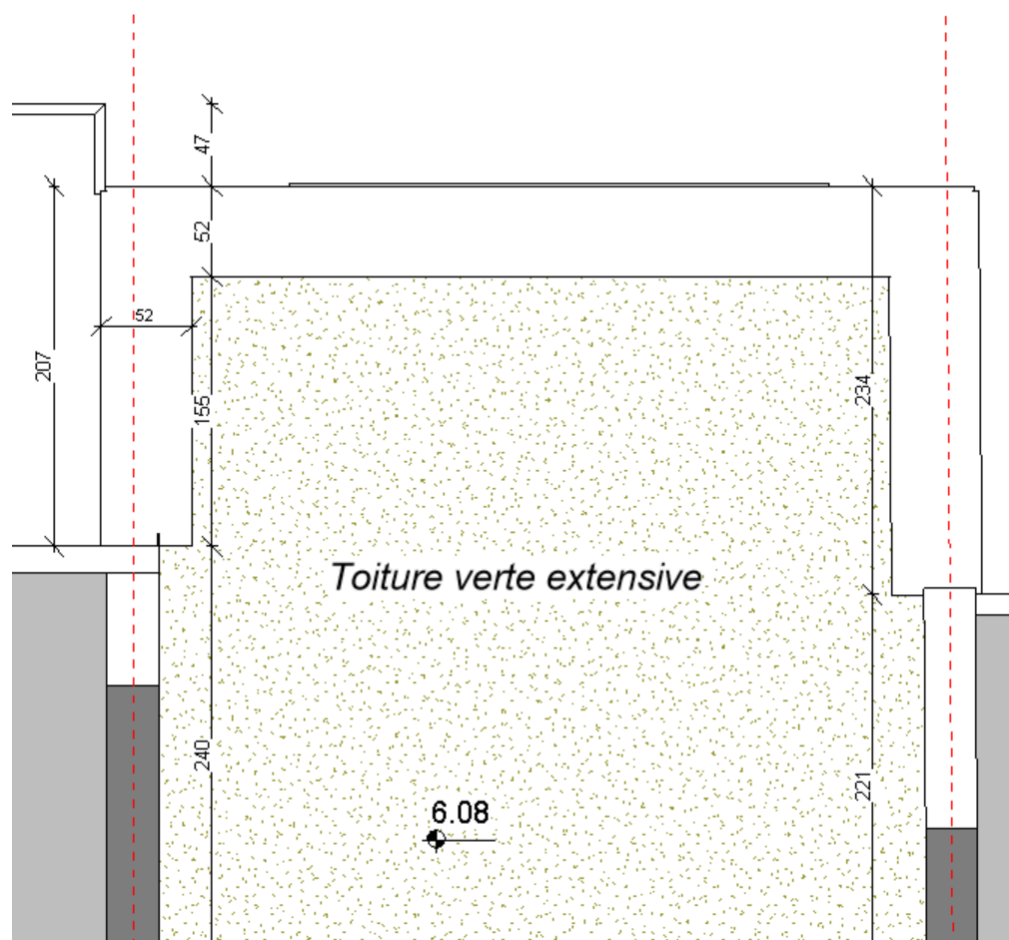
Projet d'extension au premier étage (façade arrière), d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et de réaménagement intérieur + suppression du balcon en façade avant.

L'objet de la demande consiste en :

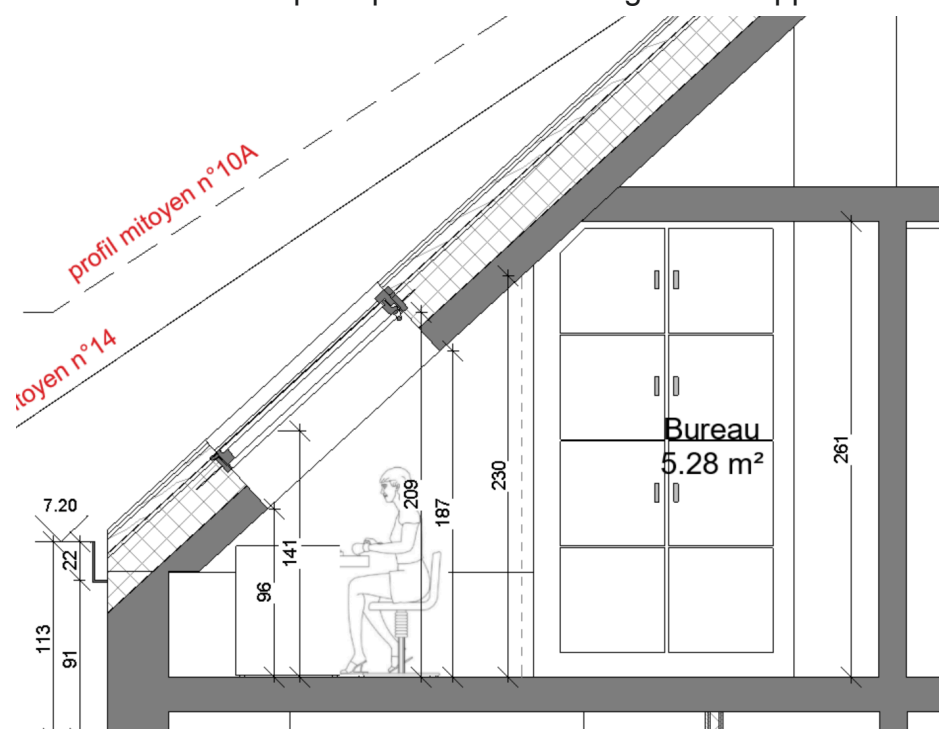
1. La construction d'une extension au premier étage, en façade arrière, sur la toiture plate existante.
2. La création d'une toiture verte sur cette nouvelle extension.
3. L'isolation de la toiture principale et de la lucarne existante, avec une finition en enduit.
4. L'isolation par l'extérieur de la façade arrière,
5. Le réaménagement intérieur avec l'ajout d'une salle de bain et d'un WC.
6. L'aménagement d'une terrasse perméable en recul de la façade arrière.
7. La suppression du balcon en façade avant
8. Régulariser le bureau et la salle de bain sous les combles

COMPLÉMENT D'INFORMATIONS SUITE A L'ARI DATANT DU 29/12/2025

1. Le reportage photo a été complété avec des photos de la façade avant ainsi que des environs.
2. Les renseignements relatifs au matériau de la toiture existante ont été ajoutés sur les documents graphiques. Il s'agit sur la partie "brisis" d'ardoise artificielle, pose horizontale de couleur grise et de tuile en terre cuite, en pose traditionnelle pour les deux versants.
3. La note explicative a été corrigé de façon à faire la distinction entre l'enduit sur isolant de couleur blanche de la façade arrière existante et l'ardoise sur isolant des nouveaux murs.
4. L'objet de la demande, dans le cadre III, intègre la mise en conformité des châssis en façade avant.
5. Nous ne sollicitons pas les dérogations à l'article 4, titre I du RRU car nous ne dépassons pas la profondeur du voisin le plus profond (n°10A) étant donné que celui-ci a une terrasse considérée comme un volume. Ce voisin (n°10A) est plus profond de 47 cm tandis que nous ne dépassons pas le voisin le moins profond (n°14) de 3 m (seulement 2,34 m).



Nous ne sollicitons pas la dérogation à l'article 3 du titre II pour la chambre 3 qui a une superficie nette de 5,28 m² à une hauteur sous plafond de 2,30 m. Le client souhaitait prévoir une chambre supplémentaire pour les invités mais opte finalement pour un bureau. Ce-dernier est confortable par le grand velux et son aménagement : une armoire encastrée, un bureau de travail et assez d'espace permettant du rangement supplémentaire.



6. La note explicative a été adaptée aux remarques.
7. La proposition PEB a été corrigée et complétée en intégrant les surfaces de déperdition lié à la suppression du balcon et du nouveau châssis.

LIMINAIRE

Le bien concerné est une maison unifamiliale dont l'agencement intérieur ne répond plus aux standards de confort actuels, notamment au niveau des sanitaires et de la performance énergétique.

En situation de droit, la maison dispose de 3 chambres, le premier est en façade arrière du rez-de-chaussée et les deux autres au premier étage. Il apparaît également une cour couverte avec une toiture vitrée. Le volume de celui-ci à évoluer en situation de fait pour agrandir la cuisine.

Les combles n'étant pas aménagés en situation de droit, cette demande entend la régulariser pour formaliser le bureau et la salle de bain actuelle.

Le projet ne vise pas à augmenter le nombre de chambres mais à améliorer la qualité de vie des occupants. L'objectif principal est quadruple :

- **Améliorer le confort** des chambres existantes en leur offrant des espaces mieux proportionnés.
 - **Créer les sanitaires manquants**, à savoir une salle de bain supplémentaire et un WC visiteur au premier étage.
 - **Augmenter drastiquement la performance énergétique** du bâtiment par une isolation complète de l'enveloppe arrière et de la toiture.
 - **Résoudre les problème lié à l'infiltration d'eau (balcon)**
-

DÉTAILS DU PROJET

1. Extension en façade arrière

L'extension se développe au premier étage, au-dessus du volume existant du rez-de-chaussée. Elle ne modifie donc pas l'emprise au sol du bâtiment. Cette volumétrie additionnelle permet de réorganiser l'étage pour y intégrer une nouvelle salle de bain et d'offrir une superficie plus confortable aux chambres, sans en changer le nombre.

Ce nouveau volume ne jure pas avec son environnement bâti en vue des gabarit voisin haut :



Le projet s'inscrit dans la morphologie de l'intérieur d'îlot. Comme de nombreuses parcelles voisines, le bâti a évolué avec des extensions arrière. Notre projet vise à s'aligner sur cette logique et à créer un front de bâtisse arrière cohérent, plutôt que de maintenir un "creux" visuel. L'intégration est harmonieuse et respecte l'échelle du quartier.

2. Amélioration environnementale et gestion des eaux

Un point central du projet est l'amélioration de son bilan écologique. L'ancienne toiture plate, imperméable, de l'annexe du rez-de-chaussée est remplacée par une toiture verte sur la nouvelle extension. Ceci représente une plus-value significative pour l'intérieur d'îlot en favorisant la biodiversité et en améliorant considérablement la gestion des eaux de pluie par rétention temporaire.

Par ailleurs, à l'arrière du bâtiment, une petite terrasse est aménagée sur des plots posés sur un lit de sable, garantissant une surface totalement perméable. Ainsi, le projet **n'augmente à aucun endroit la surface imperméabilisée** de la parcelle. Au contraire, les aménagements prévus apportent une amélioration significative à la situation actuelle.

3. Performance énergétique

La performance énergétique du bâtiment sera nettement améliorée grâce à une approche d'isolation complète :

- **Isolation de la toiture principale** et de la lucarne existante, permettant de traiter une source majeure de déperdition thermique.
- **Isolation de l'ensemble de la façade arrière** avec un enduit sur isolant de couleur blanche. Les nouveaux murs de l'extension auront, quant à eux, un complexe "ardoise sur isolant" qui garantira une enveloppe performante et durable.

DÉROGATION(S) DEMANDÉE(S)

Titre I, article 6 du RRU : Dépassement du profil mitoyen.

Nous sollicitons une dérogation à l'article 6 du Titre Ier du RRU car la nouvelle extension au premier étage dépasse le profil des constructions mitoyennes de 3,46 m et donc déroge de 46 cm.

Cette demande est justifiée par les arguments suivants, au regard du principe de "bon aménagement des lieux" :

1. **Cohérence avec l'environnement bâti** : Le projet s'inscrit dans la morphologie de l'intérieur d'îlot. Comme de nombreuses parcelles voisines, le bâti a évolué avec des extensions arrière. Notre projet vise à s'aligner sur cette logique et à créer un front de bâtisse arrière cohérent, plutôt que de maintenir un "creux" visuel. L'intégration est harmonieuse et respecte l'échelle du quartier.

2. **Amélioration qualitative et énergétique** : La dérogation est la conséquence directe d'un projet visant à améliorer de manière significative la qualité d'un logement existant et sa performance énergétique. Cet objectif d'intérêt public, encouragé par la Région, justifie un écart limité par rapport à la règle stricte, comme le démontre une pratique administrative constante des commissions de concertation.
3. **Absence de nuisances** : Le projet a été conçu pour ne générer aucune nuisance pour les propriétés voisines, que ce soit en termes de perte d'ensoleillement, de vues ou d'intimité.
4. **Plus-value environnementale** : Le projet propose une amélioration nette de la situation existante en remplaçant une toiture imperméable par une toiture végétalisée, ce qui est un atout majeur pour la gestion des eaux et la biodiversité en intérieur d'îlot.

En conclusion, nous estimons que le dépassement est mesuré et amplement justifié par les nombreuses qualités intrinsèques du projet, qui améliore à la fois le cadre de vie privé et le bilan énergétique et environnemental du bâtiment.

Titre I, article 10 du RRU : Eclairage naturel

Dans le cadre de ce permis, nous demandons également la dérogation à l'article 10 du chapitre 2 du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel.

Héritée de la situation de droit, le séjour en situation projetée ne dispose pas d'assez de surface éclairante. En effet, pour un séjour/salle à manger d'une surface de 26.94 m², la surface éclairante est identique à celle de la situation de droit et est de 1.56 m² (contre 5.39 nécessaires). Il est utile de préciser qu'une baie vitrée sépare la cuisine du séjour/salle à manger et qu'un éclairage naturel illumine la pièce depuis la façade arrière également. Couplée avec la surface éclairante provenant de la cuisine, le séjour/salle à manger à une surface éclairante largement au-dessus des prescriptions.

Titre I, article 10 du RRU : Eclairage naturel

Il en est de même pour la chambre 2, au premier étage. La superficie éclairante héritée de la situation de droit pour la même affectation (chambre) est insuffisante pour les prescription actuelle.

MATÉRIAUX

- **Façade arrière** : Ardoise sur isolant de couleur grise pour les nouveaux murs et enduit sur isolant de couleur blanche pour la façade existante.
- **Toiture de l'extension** : Toiture verte (végétalisation extensive).
- **Châssis** : Aluminium de couleur gris foncé en façade arrière et aluminium de couleur blanche en façade avant pour s'harmoniser avec l'existant.
- **Couvre-murs** : Aluminium / de teinte noire