



2 septembre 2026

NOTE EXPLICATIVE

Demandeurs :

(mandant)

Objet de la demande : Extension, isolation et réaménagement d'une maison unifamiliale située 18 Avenue du Lorient à Woluwe-Saint-Pierre.

La transformation concerne la reconstruction de l'annexe arrière au RDC, la réhausse du bâtiment pour s'aligner à la toiture du voisin le plus haut afin d'aménager une maison de 4 chambres.

I. La situation de droit :

Aucune situation de droit n'est reprise aux archives de Woluwé-Saint-Pierre.

II. La situation existante de fait :

La maison unifamiliale existante est composée :

- d'un rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, salle à manger, cuisine et véranda ;
- d'un étage comprenant deux chambres et une salle de bain ;
- d'un sous-sol constitué de trois caves ;
- de combles sous la toiture à deux pans en tuiles
- d'une façade arrière comportant des annexes dont une véranda en polycarbonate ;

L'état général du bâtiment nécessite une mise à niveau thermique, fonctionnelle et structurelle.

III. Objet de la présente demande (situation projetée) :

Le projet vise à :

- **Réorganiser le rez-de-chaussée** et remplacer les annexes existantes par une extension de qualité. Une extension arrière permet de regrouper cuisine, salle à manger et second salon en un espace unifié de 41,62 m², ouvert sur le jardin. Les nouvelles baies sont organisées pour offrir une meilleure lumière naturelle et une relation directe avec la terrasse sur plât (perméable). Un WC, un vestiaire et un espace d'entrée optimisé complètent le niveau.
- **Réorganiser le R+1.** Une chambre existante est conservée, un bureau (8.05 m²) est ajouté ainsi qu'une nouvelle salle de bain (4,46 m²) et des locaux techniques (WC, buanderie). Le tout est entièrement rénové avec nouvelles cloisons, sols et distributions techniques.
- **Rehausser la toiture avant et arrière**, permettant la création d'un nouvel étage. A cet étage seront aménagées 3 chambres et une salle de douche. Une nouvelle lucarne en façade avant ainsi qu'une lucarne traditionnelle sur le versant arrière recevant les deux chambres permettent d'apporter luminosité et le volume nécessaire pour exploiter l'espace en chambres.

Afin de permettre une transition douce et harmonieuse entre les voisins n°16 et n°20, nous proposons une toiture principale à demi-croupe coté n°20. Cette typologie de toiture est très présente dans le quartier, tout comme les types de lucarnes du projet.

- **Isoler la toiture et la façade arrière** afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.
- Une **toiture végétalisée** est aménagée sur le toit de l'annexe du rez de chaussée afin de palier à la surchauffe mais aussi à diminuer le débit d'eau lors de fortes pluies.
- Le caractère architectural ainsi que les choix des matériaux et leurs coloris s'inspirent totalement de ce qui existe dans le quartier proche, et particulièrement au niveau des voisins directs et en face de la maison.
 - o Cimentage et crépis de ton beige
 - o Toiture à la mansarde avec brisis
 - o Toiture à demi-croupe
 - o Tuile de terre cuite de ton rouge/orange
 - o Zinguerie naturelle
 - o Boiserie de ton blanc

V. Prescriptions et contraintes urbanistiques :

A. P.R.A.S.

Au P.R.A.S, le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

B. R.R.U.

Le projet est soumis à l'application du R.R.U.

VI. Demande de dérogation :

Titre 2 – Article 10 – éclairage naturel

Le Salon 2 (RDC), la Chambre 1 (R+1) et le Bureau (R+1) présentent une surface éclairante inférieure au minimum réglementaire d'1/5 de la surface de plancher, tel que prescrit à l'article 10 du Titre 2 du RRU.

Les ouvertures existantes sont conservées en façade avant (RDC) et au R+1 et leur dimensionnement ne permet pas d'atteindre le ratio 1/5. En situation existante, ces pièces sont déjà dérogatoires.

Malgré une surface éclairante légèrement inférieure :

- Les pièces disposent d'un apport lumineux naturel direct suffisant pour permettre leur usage courant ;
- l'orientation et la profondeur modérée des pièces permettent un bon éclairage ;
- les exigences de confort moderne sont rencontrées grâce à :
 - o des finitions claires,
 - o une distribution interne optimisée,
 - o une ventilation performante (simple flux ou double flux selon PEB),

- o la continuité d'un éclairage naturel dans les espaces principaux du logement (séjours, chambres du R+2).

La demande de dérogation est justifiée par des contraintes architecturales, structurelles et urbanistiques. Elle présente un impact négligeable sur la qualité du logement et permet de maintenir une cohérence architecturale.

Titre I – Article 4 – Profondeur

Le projet prévoit la réalisation d'une extension en façade arrière qui déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à la profondeur des constructions.

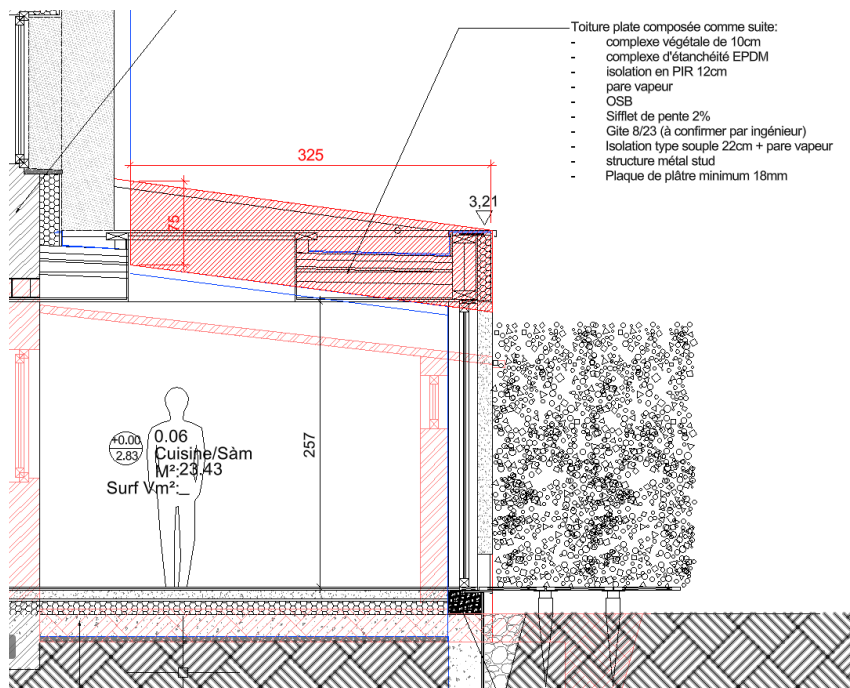
Bien que la nouvelle extension du rez de chaussée ne dépasse que de 40cm le profil existant du mur mitoyen n°20, en effet, l'extension projetée dépasse la profondeur du rez de chaussée du bâtiment sis au n°20 de 1,86m, et la profondeur du rez de chaussée du bâtiment sis au n°16 de 1,88m MAIS tout en s'alignant sur le profil existant du bâtiment mitoyen sis au n°16. En s'alignant à cette profondeur de mur mitoyen n°16 et en restant parallèle à la façade arrière principale, nous dépassons de 40cm le profil existant du mur mitoyen n°20 comme précité supra.

Dès lors, le projet excède de plus de 1,88 mètres la profondeur du mitoyen le moins profond, ce qui constitue une dérogation.

Toutefois, cette dérogation est limitée dans son impact. Le dépassement par rapport au mitoyen n°20 présente une hauteur restreinte de 75 cm, ce qui réduit significativement les incidences volumétriques perçues depuis la parcelle voisine. Par ailleurs, ce dépassement est situé au Nord de la parcelle du n°20 qui est déjà masquée par un grand Thuya.

Par ailleurs, l'alignement sur le mitoyen n°16 permet d'inscrire le projet dans une logique de continuité bâtie cohérente au sein de l'îlot, évitant la création de décrochements volumétriques incohérents en intérieur d'îlot. L'extension existante est d'ailleurs alignée au même endroit.

Au regard de ces éléments, la dérogation sollicitée apparaît comme mesurée et proportionnée, et n'est pas de nature à porter atteinte aux conditions d'habitabilité, d'ensoleillement ou d'intimité du bien voisin sis au n°20.



Titre 1 – Article 5 – façade

La création du pignon en façade avant, permettant d'harmoniser l'esthétique architecturale avec les voisins n°16 et n°20 ainsi que la hauteur sous plafond déterminée sous ce volume déterminant la hauteur sous corniche de ce pignon ; entraîne le rehaussement de la façade par rapport au pignon du n°20 ; ce qui déroge aux prescriptions de l'article 5 du Titre 1 relatif au maintien de la cohérence des gabarits.

En effet, on constate que le niveau sous corniche des deux pignons entre le n° 18 et le n°20 est de 68cm.

Ce rehaussement est nécessaire pour harmoniser l'esthétique architecturale avec les voisins n°16 et n°20. C'est d'ailleurs le n°20 qui nous a inspiré à réaliser une façade pignon.

Bien que légèrement supérieur au niveau de corniche du bâtiment n°20 (+/-68cm), la nouvelle façade :

- Reste cohérente avec les profils présents dans l'avenue,
- N'occasionne ni perte d'ensoleillement ni ombrage significatif,
- S'intègre dans son environnement par une volumétrie harmonieuse avec son contexte bâti.

Titre I – Article 6 – Toiture

Le projet prévoit une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière ; ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à la hauteur et au gabarit des constructions.

En effet, le volume projeté de la lucarne en façade avant dépasse le profil du bâtiment mitoyen sis au n°16 de 2,00 m en hauteur et de 2,76 m en profondeur.

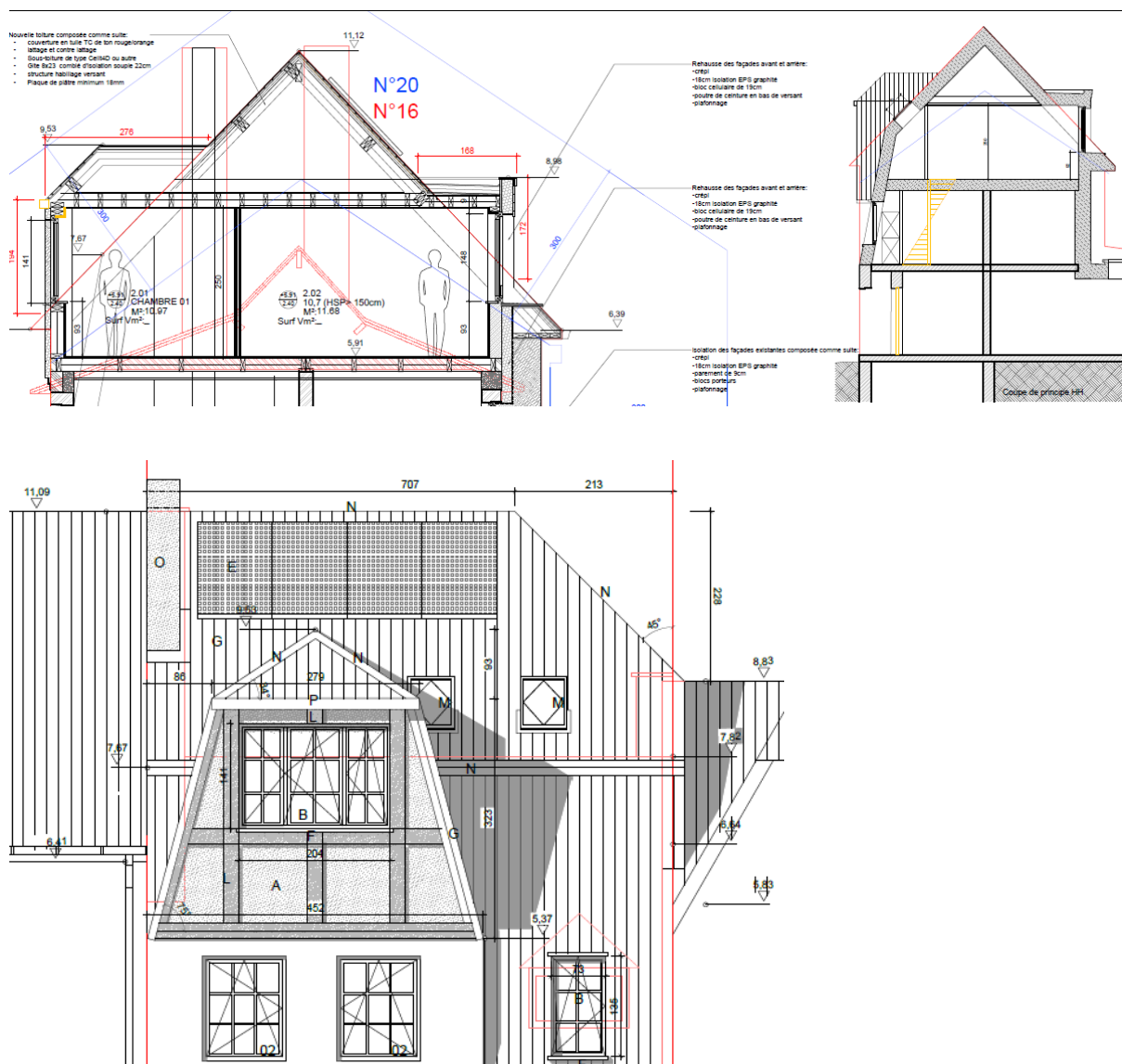
Cette intervention permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire (chambre n°4), contribuant à une amélioration qualitative et fonctionnelle du logement. Par ailleurs, la lucarne s'inscrit dans une composition cohérente de la façade avant et dans l'esthétique du caractère architecturale des maisons n°16 et n°20, respectant les alignements et retraits existants, et assurant une intégration harmonieuse dans le front bâti.

La lucarne avant s'inspire clairement du caractère architecture de la toiture du n°20 munie de deux versants et d'une demi-croupe tandis que la lucarne arrière s'inspire de la lucarne arrière du n°16 plus contemporaine orthogonale à toiture plate.

A noter que les voisins n°16 et n°20, ont tous deux des lucarnes en façades avant et arrière.

Au regard de son architecture harmonieuse et de sa volumétrie maîtrisée, ces interventions n'ont pas de nature à engendrer de nuisances pour les biens environnants, notamment en termes d'ensoleillement ou de vues. Au contraire, la nouvelle toiture permet de créer une connexion entre les toitures du n°16 et du n°20 d'une façon équilibrée et harmonieuse.

Dès lors, la dérogation sollicitée apparaît comme justifiée et proportionnée au regard des objectifs du projet et de son insertion dans le contexte bâti existant.



Au regard de ces éléments, la dérogation sollicitée, prenant place dans un bâtiment existant, apparaît comme mineure et proportionnée, sans impact significatif sur la qualité des espaces habitables.

VII. Choix des matériaux en harmonie avec le caractère architecturale des voisins directs et alentours

N°16 av du Lorient



- Toiture en croupe
- Lucarne en bardage bois blanc
- Cimentage de ton beige
- Menuiserie de ton blanc

n° 20 av du lorient



- Toiture en demi-croupe
- lucarne à deux versant munie d'une demi-croupe
- cimentage de ton beige
- liserets

N°19 av du Lorient



- Liserets

N°4 Av du Lorient

n°12 av du Lorient



- toiture à demi-croupe

n°13 av du Lorient



N° 16/18/20 av du Loriots : façade avant



N°20/18/16 av du Lorient : façade arrière



Vue aérienne de l'ilot av du Lorient



VIII. Illustration projetée à titre indicatif (Image produite par l'IA. Elle comprend les grandes lignes du projet mais aussi des erreurs. Elle ne remplace pas les plans) de la façade avant n°18



VII. Conclusion :

Le projet proposé vise à moderniser la maison tout en respectant son intégration dans l'environnement bâti.

Il remplace des volumes obsolètes par une extension cohérente, permet la création d'un étage supplémentaire sans impact disproportionné sur le voisinage, et améliore fortement le confort et la performance énergétique du bâtiment.

L'intervention s'inscrit pleinement dans les objectifs de rénovation durable du bâti bruxellois.