

Bruxelles le 1^{er} juillet 2026

NOTE EXPLICATIVE : Explication et justification du parti pris.

Situation : Avenue des Rogations, 86 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Références cadastrales : 3^{ème} DIV. sect. cadastr. D 157 p 17

Demandeur :

La présente demande de permis d'urbanisme vise à remplir les trois objectifs suivants :

1. Agrandir les trois unités existantes, composées chacune d'une chambre, afin de diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble et d'améliorer la qualité des espaces de vie par la création de trois logements comprenant respectivement une, deux et trois chambres ;
2. Rénover cet immeuble de 1905 et composé de trois unités malmenées au fil des années par des aménagements malheureux ;
3. Améliorer considérablement les performances énergétiques de l'immeuble notamment grâce à cinq interventions majeures :
 - a. Le remplacement et l'isolation de la toiture ;
 - b. L'isolation de la façade arrière ;
 - c. L'isolation de la dalle de sol arrière et sous les surfaces dédiées au logement ;
 - d. Le remplacement de tous les châssis par de nouveaux châssis performants et amélioration de la ventilation des logements ;
 - e. La pose de panneaux solaires ;

Au sujet des extensions considérées et du type d'occupation

Il est tout d'abord demandé de pouvoir agrandir le logement du rez-de-chaussée en lui attribuant la partie arrière du sous-sol, transformant ainsi l'ancien appartement 1 chambre de 37m² en un généreux duplex. Cette unité de logement serait composée de 3 chambres à coucher pouvant accueillir une famille avec enfants. Elle s'articulerait autour d'un grand living baigné de lumière naturelle et s'ouvrant sur le jardin, comporterait un hall d'entrée avec WC invités et compterait deux salles d'eaux et un local buanderie. L'accès au jardin se ferait non plus par le sous-sol (peu confortable) mais grâce à un escalier accessible depuis le living. La cour basse actuelle, entièrement minéralisée, laisserait place à un jardin en espaliers, l'intervention ne supposant aucun impact en matière de minéralisation de la parcelle.

L'appartement du 1^{er} étage serait réaménagé de sorte à scinder les espaces de jour des espaces de nuit grâce à un espace « technique » central à l'intérieur duquel seraient implantés le hall d'entrée, le wc invités et la salle de douche. Le living, implanté côté jardin, serait doté d'une terrasse extérieure de +/- 7m².

En toiture, il est demandé de pouvoir remplacer la couverture existante par une nouvelle toiture composée d'un brisis et d'une toiture plate. Depuis la rue, cet ajout apporterait une certaine prestance à l'immeuble tout en rappelant des détails architecturaux déjà présents au sein de la rue. Cette intervention, à l'impact volumétrique limité, permettrait de transformer l'unité de logement existante en un agréable duplex de type deux chambres à coucher avec deux salles de douche. Les fonctions de nuit seraient implantées au 3^{ème} étage tandis que le 2^{ème} étage serait dédié à un confortable living baigné de lumière naturelle et disposant d'une grande cuisine avec îlot central donnant sur une petite terrasse.

En substance, il est précisé que les extensions envisagées ne visent pas à augmenter le nombre d'unités de logement au sein de l'immeuble mais bien à en améliorer le confort général et offrir des logements mixtes de qualité qui présentent des surfaces plus adaptées à leur utilisation projetée :

- Un duplex familial de trois chambres bénéficiant du jardin ;
- Un appartement d'une chambre avec balcon avant et terrasse arrière ;
- Un duplex de deux chambres avec terrasses arrière ;

Au sujet de la rénovation du bien

Les rénovations intérieures visent à offrir, à chacune des unités, des espaces agréables et confortables, baignés de lumière naturelle et s'orientant vers le calme d'un intérieur d'îlot. Les trois unités seraient toutes dotées d'un espace d'accueil avec hall d'entrée et WC invités, d'un espace buanderie, d'une terrasse ou d'un jardin et disposeraient toutes d'une cave privative au sous-sol.

Au niveau des espaces communs, il est envisagé de mettre à disposition des occupants un local à vélos accessible depuis la rue et pouvant accueillir jusqu'à 8 vélos afin d'encourager l'utilisation massive de la mobilité douce. Il est également question de centraliser les compteurs en un local de sorte à éviter une implantation anarchique qui confère à ces espaces un sentiment d'encombrement. Au sein même de ce local se trouverait un local nettoyage permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs

Finalement, il est demandé de pouvoir peindre la façade avant de sorte à revenir vers une composition harmonieuse. En effet, et pour l'heure, le parement de façade présente 3 tonalités de rouge différentes résultant de mises en peinture malheureuses. En outre, divers bandeaux d'origine (maçonnerie peinte en blanc) ont disparu. Il est aujourd'hui demandé de pouvoir uniformiser l'ensemble par la mise en peinture complète du parement et réhausse mitoyennes, la tonalité retenue étant le blanc. À ce travail s'ajoute le remplacement des châssis par de nouveaux châssis de couleur « *vert de gris* » (p.ex. : référence RAL 7038). Il est de notre avis que cette intervention offrirait un résultat élégant et intemporel s'approchant du caractère de plusieurs maisons présentes dans la rue.

Au sujet de la performance énergétique (PEB)

Le projet vise à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble datant de 1905 grâce aux interventions suivantes :

- Le remplacement et l'isolation de la toiture ;
- L'isolation de la façade arrière ;
- L'isolation de la dalle de sol arrière et sous les surfaces dédiées au logement ;
- Le remplacement de tous les châssis par de nouveaux châssis en bois certifié FSC ou PEFC en façade avant et châssis en aluminium en façade arrière ;
- La pose de panneaux solaires ;

Déroptions

Les dérogations suivantes sont sollicitées :

RRU Titre 1 – Chapitre 2 : Implantation et gabarit / Article 4 « Profondeur »

La dérogation est relative à la légère rehausse du mitoyen droit en zone de recul arrière et ce sur une hauteur approximative de 70cm. Cette rehausse est rendue nécessaire en vue d'implanter la toiture de l'extension arrière. Elle ne suppose aucun désagrément quelconque et ce tant au niveau de l'ensoleillement (hauteur de rehausse très limitée et orientation nord) qu'en matière de vues (hauteur de rehausse très limitée et fenêtre voisine implantée bien au-dessus du niveau considéré et n'offrant aucune vue sur cet espace).

RRU Titre 1 – Chapitre 2 : Implantation et gabarit / Article 6 « La Toiture »

La dérogation se rapporte à l'extension envisagée en toiture et supposant un débordement par rapport aux profils mitoyens existants. Il est ici précisé que les profils mitoyens voisins sont parmi les plus bas de la rue et ne représentent donc pas les gabarits généralement présents dans la rue.

RRU Titre 2 – Chapitre 2 : Superficie et volume / Article 3 « Normes minimales de superficie »

La dérogation concerne le living de l'appartement du 1er étage qui présente une superficie totale de +/- 24m² en lieu et place des 28m² demandés par le RRU. A toutes fins utiles, il est rappelé qu'il s'agit là d'une situation existant, que les surfaces sont conservées et aménagement amélioré puisqu'on voit aujourd'hui apparaître un hall d'entrée qui sépare le living des espaces communs et qui intègre le wc autrefois implanté en terrasse extérieure.

RRU Titre 2 – Chapitre 5 : Locaux de service / Article 16 « local commun à ordures »

Aucun local commun à ordures n'est envisagé et ce pour des raisons de salubrité. En effet, et en l'absence de concierge, il existe un risque que certains copropriétaires y déposent leurs déchets sans ensuite les sortir. Ceci pourrait rapidement entraîner des problèmes d'hygiène, de propreté et de nuisances.

RRU Titre 2 – Chapitre 5 : Locaux de service / Article 17 « local nettoyage »

Les espaces communs ne disposent pas d'un local nettoyage en soi mais bien d'un espace de rangement pouvant contenir balais, seaux et autres produits de nettoyage. Il est également envisagé de placer, dans le local vélos, un robinet de service servant tant pour le nettoyage des espaces communs que des vélos.

RCB – article 12 : Hauteur lucarne de toiture

La dérogation se rapporte à la hauteur de la lucarne de la façade principale qui présente une hauteur excédant les 125cm. Il est de notre avis que, de la sorte, la lucarne s'intègre davantage dans la composition de façade (proportions) et offre des vues vers extérieures plus qualitatives tout en permettant de respecter les exigences requises en matière de surfaces nettes éclairantes. Il est signalé que bon nombre de lucarnes de la rue présentent une hauteur supérieure à 125cm.

RCB – article 55 : Façades de lucarnes en bois

La façade comportant déjà bon nombre de matériaux, il est demandé de pouvoir assurer une certaine homogénéité en reprenant un matériau déjà présent et à proximité immédiate de la lucarne (corniche) : le bois. Cet habillage, plutôt « traditionnel » et présentant un certain relief, s'inscrirait parfaitement dans la composition actuelle. En outre, l'habillage proposé se retrouve à divers endroits de la rue et, à titre d'exemples, en vis-à-vis de la maison (n°89) et aux abords immédiats (n°37, 45, 46, 57, 62, 67, ...)