

Bruxelles, le 29/12/2025

Note Explicative

Maîtres d'ouvrage :

Objet de la demande :

Lieu : Rue Léon Vande Woesteyne n° 17 à 1160 Auderghem.

1. Contexte et Motivation

La présente demande concerne une habitation unifamiliale « 3 façades », construite initialement début des années 60 (permis délivré en décembre 1959).

Le projet s'inscrit dans la continuité de la régularisation obtenue par le précédent propriétaire (création d'un escalier fixe vers le grenier). L'objectif est aujourd'hui d'agrandir le volume sous toiture par l'ajout d'une lucarne pour y aménager une suite parentale avec salle de douche, répondant ainsi aux besoins actuels d'habitabilité des demandeurs (famille avec 2 enfants).

La maison comporte à l'origine 3 chambres mais la troisième ne correspond plus aux critères de l'actuel RRU : ne faisant que 8m², elle a toujours de facto été utilisée comme bureau.

2. Description de l'intervention principale : Lucarne arrière

L'intervention privilégie la sobriété et l'intégration :

- **Implantation** : Le projet se limite exclusivement au **versant arrière** de la toiture, minimisant drastiquement l'impact visuel depuis la rue et l'espace public.
- **Matériaux** : Le volume sera habillé d'un bardage en zinc pré-patiné de ton foncé (gris anthracite) pour se fondre au mieux avec la toiture existante en tuiles noires.
- **Gabarit** : Le volume envisagé dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (dérogation RRU) mais reste en hauteur dans le maximum des 2m autorisés. L'isolation du reste de la toiture étant réalisée par l'intérieur, aucune rehausse du profil mitoyen existant de toiture n'est nécessaire.

3. Justification des choix architecturaux (Lucarne vs. Rehausse de façade)

Lors des différents échanges préalables avec le service de l'urbanisme, l'option d'une rehausse de façade a été suggérée pour éviter l'effet « lucarne sur lucarne », qui peut paraître a priori peu orthodoxe.

Toutefois, après une analyse approfondie et en concertation avec les maîtres d'ouvrage, **le choix de la lucarne a été maintenu pour les raisons suivantes :**

1. **Cohérence des proportions :** Une rehausse de façade créerait un volume massif sur deux niveaux, disproportionné par rapport au rez-de-jardin. L'exemple du 120 Av. Paul Vanden Thoren (permis de 1993) illustre, selon nous, cette rupture d'échelle préjudiciable à l'harmonie du quartier, ce que nous souhaitons éviter. (voir photo ci-après)
2. **Contexte existant :** Techniquement, le volume existant n'est pas une lucarne traditionnelle : c'est l'ajout sur le pignon et les façades d'une ligne de toiture qui donne l'illusion de cette articulation. Dans cette optique, l'ajout d'une lucarne s'inscrit de manière plus fluide dans la logique de la maison qu'une élévation totale du pignon.
3. **Raccord mitoyen :** La solution de la rehausse poserait des problèmes de raccord avec la corniche du voisin, qui lui conserverait sa corniche au niveau de l'actuelle « fausse » lucarne.

Bien que conscients que cette option puisse faire l'objet d'un débat en Commission de Concertation, les maîtres d'ouvrage privilégient cette solution qui leur apparaît comme la plus cohérente pour l'équilibre général de leur habitation et du quartier dans son ensemble.

Après analyse des différents aménagements des alentours, il ressort que de nombreux exemples ayant traité cette problématique de manière similaire existent. On citera pour simple information le 66 et 68 Av. Paul Vanden Thoren ou encore le n°13 de cette même avenue, qui a procédé de la sorte mais cette fois à l'avant et à l'arrière.

4. Demande de dérogation (RRU Titre 1, Art. 6 § 2)

Le projet implique un dépassement de la largeur maximale autorisée pour une lucarne (plus des 2/3 de la façade). Cette dérogation est sollicitée pour les motifs suivants :

- **Habitabilité :** Ce dépassement est indispensable pour rendre les combles fonctionnels, les parties sous pente sont actuellement difficilement exploitables et le seront encore moins une fois la toiture isolée correctement

(il n'y a pas d'isolation actuellement). Cela permet de réduire ces parties inhabitable de toiture tout en permettant de créer un volume qui s'articule de manière harmonieuse au reste de la maison. (Voir ci-après une perspective arrière du projet)

- **Impact visuel réduit :** L'alternative consistant à créer deux lucarnes conformes (avant et arrière) aurait été plus intrusive pour l'espace public.
- Depuis l'arrière, la toiture du voisin étant dans la continuité directe de la toiture existante, on ne perçoit pas directement la proportion des 2/3 par rapport à l'ensemble formé par les toitures des deux maisons.
- La hauteur de la lucarne respecte strictement le RRU (maximum 2m au-dessus du profil de toiture mesurés perpendiculairement).

5. Autres interventions (Façades et Isolation de la toiture)

Le projet intègre également une rénovation des menuiseries :

- **Châssis :** Remplacement complet par des châssis PVC gris anthracite texturé, divisions à l'identique, à l'exception :
 - Du châssis de la salle à manger (vers jardin) qui devient un coulissant 2 vantaux.
 - Du châssis du salon (vers rue) remplacé par un coulissant 2 vantaux.
 - De la porte d'entrée dont le dessin sera plus proche de celui d'origine.
 - De la porte de garage qui sera remplacée par une porte sectionnelle pourvue de deux ouvertures en partie haute (plus conforme également au design de 1959).
 - De la fenêtre contiguë à la cuisine, dont l'allège est abaissée pour s'aligner au plan de travail.
 - Des briques de verre du pignon, remplacées par un châssis oscillo-battant sablé (meilleure ventilation et isolation).
 - Du vélux en toiture avant qui est remplacé par un élément plus grand.
- **Façade avant :** Conservation du linteau bardé de bois existant et ajout de screens solaires sur les fenêtres du salon, bureau et chambre à rue.
- **Terrasse jardin :** Augmentation de la profondeur à 3,50 m pour améliorer la convivialité de l'espace extérieur.
- **Cuisine :** La cloison et la porte de séparation avec la salle à manger seront supprimées pour créer une cuisine américaine.

Perspective Nord Ouest



66 Av. Paul Vanden Thoren



68 Av. Paul Vanden Thoren



120 Av. Paul Vanden Thoren



Le maître de l'ouvrage:

L'architecte