A architecture U _ X _ A _ U

Avenue Albert-Elisabeth 33-35

1200 – Woluwe-Saint-Lambert

NOTE EXPLICATIVE

11 juin 2026

Architectes
AUXAU Architecture SRL
Avenue de la Couronne, 212
1050 Bruxelles

Avenue de
la Couronne 212
B-1050 Bruxelles

+32(0)2 644 01 44
mail@auxau.com
www.auxau.com

KBC Banque
BE73 7350 6129 1860
TVA BE 0784 460 477

0. Objet de la demande :

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la construction d'une lucarne en toiture côté rue Bâtonnier Braffort.

1. Situation du bien concerné :

L'immeuble faisant l'objet de la présente demande se situe à l'angle de l'Avenue Albert-Elisabeth (33-35) et de la rue Bâtonnier Braffort, à 1150 Woluwe-Saint-Lambert. Il comporte les informations cadastrales suivantes : Division 3, 21673, Section D.

L'immeuble est de type mitoyen 3 façades et de gabarit R+2 avec une toiture à versant. Il s'inscrit dans un contexte aux typologies bâties variées composé aussi bien de maisons mitoyennes, d'immeubles de rapports aux gabarits similaires, ou de grands ensembles d'appartements. Il est mitoyen avec des immeubles de rapports aux gabarits similaires tant coté Avenue Albert-Elisabeth que rue Bâtonnier Braffort.

D'après le PRAS (Plan Régional d'Affection du Sol), l'immeuble se situe en zone d'habitation.

2. Situation de droit :

Un permis d'urbanisme a été accepté en 2014 (PU/542386) et portait sur la division de l'immeuble en trois unités distinctes, à savoir un café au rez-de-chaussée avec sa réserve au sous-sol, un studio au premier étage et un duplex aux deuxièmes et troisièmes étages.

Un dossier complémentaire a ensuite été introduit en 2015 (PU/560216) portant sur des transformations intérieures du duplex. Les modifications envisagées dans ce cadre n'ont toutefois pas été mises en œuvre.

La configuration effectivement réalisée et existante dans le bâtiment correspond dès lors à celle résultant du permis de 2014, laquelle est reprise sur la planche PU01. Il convient toutefois de préciser que certaines interventions structurelles initialement prévues dans ce permis, notamment des démolitions de murs porteurs aux premier et deuxième étages, n'ont pas été réalisées.

La situation de fait, reprise sur la planche PU02, reflète dès lors l'état actuel du bâtiment. Elle met en évidence certaines différences d'exécution par rapport aux intentions de transformation initialement prévues dans les documents de permis, sans que celles-ci n'aient d'incidence sur la situation de droit telle qu'autorisée par le permis de 2014. Elle ne modifie ni la division des unités, ni l'agencement général des logements, lesquels restent strictement conformes aux autorisations délivrées, tant en termes d'affectation que d'organisation fonctionnelle.

Dans cette configuration, le bâtiment présente une organisation claire des accès et des fonctions. Le café bénéficie d'une entrée indépendante directement depuis la rue, tandis qu'un second accès, situé au n°33 de l'avenue Albert-Elisabeth, permet de desservir les caves, les locaux techniques ainsi que les logements situés aux étages. Les espaces du sous-sol, comprenant notamment une réserve, des sanitaires et des locaux techniques, sont accessibles depuis

Avenue de
la Couronne 212
B-1050 Bruxelles

+32(0)2 644 01 44
mail@auxau.com
www.auxau.com

KBC Banque
BE73 7350 6129 1860
TVA BE 0784 460 477

cette entrée et sont correctement compartimentés au moyen de parois et de portes résistantes au feu, conformément aux exigences en vigueur.

La circulation verticale s'organise via une cage d'escalier principale desservant les différents niveaux. Depuis le palier du premier étage, le studio est accessible et se compose d'un espace de vie intégrant les fonctions de séjour et de couchage, ainsi que d'une salle d'eau.

Au-delà de ce niveau, la cage d'escalier est privatisée afin de desservir exclusivement le logement duplex. Celui-ci se développe sur deux niveaux : le deuxième étage accueille les espaces de vie, comprenant le séjour, la salle à manger, la cuisine ainsi qu'un WC séparé, tandis que le dernier niveau, aménagé sous toiture, comprend une chambre, une salle de bain et un local technique destiné aux installations de chauffage et de ventilation.

La présente demande de permis s'inscrit dans la continuité de cette organisation et ne prévoit pas de modification des distributions existantes. Elle porte uniquement sur la création d'une lucarne en toiture visant à améliorer les qualités spatiales et d'habitabilité de la chambre située sous combles.

Dans ce cadre, le projet vise une amélioration qualitative du logement une chambre, notamment par l'apport de lumière naturelle supplémentaire, la création de vues droites et l'optimisation du volume utile de la pièce sous toiture.

3. Souhaits des maîtres de l'ouvrage

Le maître d'ouvrage souhaite améliorer l'étage sous toiture en agrandissant visuellement et fonctionnellement la chambre. L'objectif est d'apporter davantage de lumière naturelle, d'ouvrir les vues et d'augmenter la sensation d'espace. Compte tenu de la situation en angle du bâtiment et de la présence d'immeubles voisins de gabarit plus important, la lucarne projetée permet de dégager des vues entre les constructions environnantes. Le projet vise ainsi à améliorer significativement la qualité du logement en termes de luminosité, de vues, de volume et de confort spatial.

4. Situation projetée

Le projet prévoit la création d'une lucarne en toiture, implantée côté rue Bâtonnier Braffort, en cohérence avec la configuration particulière de l'immeuble situé à l'angle de l'avenue Albert-Elisabeth n°33. L'implantation de cette lucarne a fait l'objet d'une réflexion attentive afin de tirer pleinement parti de cette situation d'angle. Le choix s'est porté sur le versant présentant la plus grande largeur de façade, permettant d'optimiser les dimensions de la lucarne tout en respectant les prescriptions du RRU.

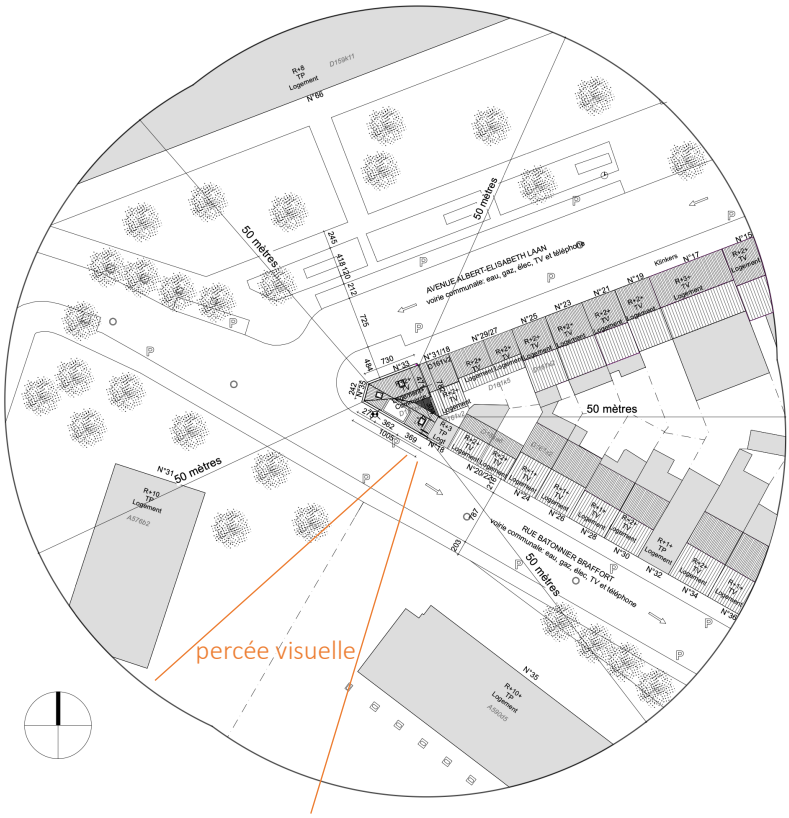
La lucarne est par ailleurs orientée au sud, ce qui permet de maximiser l'apport en lumière naturelle tout au long de la journée et d'améliorer significativement le confort du logement sous toiture. Son positionnement a également été étudié de manière à orienter les vues vers des percées visuelles qualitatives, notamment en direction des espaces végétalisés situés entre les immeubles voisins. À l'inverse, une implantation sur l'autre versant aurait engendré un vis-à-vis nettement plus direct avec les constructions environnantes, réduisant ainsi la qualité des vues et de l'éclairement naturel.

Cette intervention permet dès lors d'améliorer significativement l'habitabilité de la chambre située sous toiture, en augmentant le volume utile, en favorisant l'apport de lumière naturelle et en offrant des vues dégagées. La lucarne s'intègre de manière cohérente dans la volumétrie existante et dans le contexte bâti environnant, sans porter atteinte au voisinage.

Avenue de
la Couronne 212
B-1050 Bruxelles

+32(0)2 644 01 44
mail@auxau.com
www.auxau.com

KBC Banque
BE73 7350 6129 1860
TVA BE 0784 460 477



Plan d'implantation de la situation projetée

Les dimensions de la lucarne respectent les prescriptions du RRU, à savoir un dépassement limité à 2 m par rapport au profil de rive et une largeur inférieure aux deux tiers de la longueur de façade. L'intervention présente dès lors un impact limité sur le voisinage. Par ailleurs, en raison de la hauteur du bâtiment et de la présence d'un important bac de corniche, la lucarne ne sera pas perceptible depuis l'espace public, réduisant ainsi son impact visuel dans le paysage urbain.

Avenue de
la Couronne 212
B-1050 Bruxelles

+32(0)2 644 01 44
mail@auxau.com
www.auxau.com

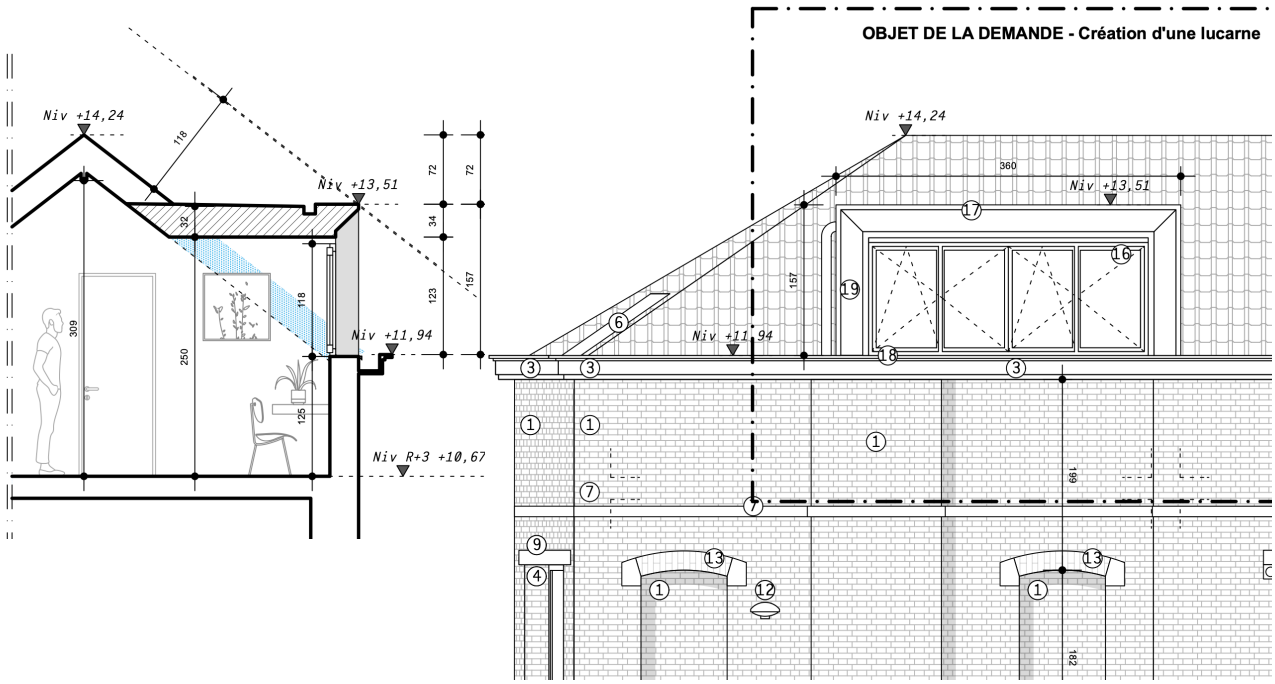
KBC Banque
BE73 7350 6129 1860
TVA BE 0784 460 477

5. Dérogation

Dérogation au RCU – Règlement communal sur les bâtisses 1984 – Commune de Woluwe-Saint-Lambert *Titre 3 – Article 12. Hauteur de lucarne* : le règlement impose une hauteur maximale de lucarne de 1,25 m, ainsi qu'un recul minimum d'1,00 m par rapport aux limites extérieures de la façade.

Le projet prévoit la réalisation d'une lucarne présentant une hauteur de 1,55 m au-dessus de la corniche existante.

Cette dérogation est sollicitée afin de permettre l'obtention d'une hauteur sous plafond de 2,50 m au niveau de la lucarne, garantissant ainsi une habitabilité conforme aux standards actuels et une amélioration significative du confort du logement sous toiture.



Coupe et façade de l'implantation de la nouvelle lucarne en toiture

Avenue de
la Couronne 212
B-1050 Bruxelles

+32(0)2 644 01 44
mail@auxau.com
www.auxau.com

KBC Banque
BE73 7350 6129 1860
TVA BE 0784 460 477

6. Matériaux

Une attention particulière sera portée aux travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment, conformément aux exigences de la PEB.

La lucarne en façade arrière sera habillée d'un zinc à joint debout de teinte rouge pigmento, choisi afin de s'harmoniser avec la couverture en tuiles rouges existante. Ce choix chromatique permet d'assurer une continuité visuelle avec la toiture tout en valorisant une lecture contemporaine de l'intervention. La teinte rouge, proche de celle des tuiles, favorise une intégration douce et cohérente dans la volumétrie de toiture, en limitant le contraste et en renforçant l'unité d'ensemble du bâtiment.

La menuiserie de la lucarne sera réalisée en bois, en double vitrage, en cohérence avec les menuiseries existantes de la façade, et conservera une teinte naturelle afin de s'accorder à l'habillage de la lucarne. Elle garantit à la fois performance thermique, durabilité et cohérence architecturale. Aucune autre modification n'est apportée aux façades du bâtiment.

7. SIAMU

Le projet ne prévoit aucune modification du compartimentage. Une visite du service incendie a été organisée par le client le 13/01/2026 afin de contrôler les travaux réalisés. Le rapport établi à cette occasion confirme qu'il n'y a plus d'observations à formuler concernant les travaux exécutés (voir annexe).

8. Conclusion

Le projet, respectueux de l'existant, propose une intervention contemporaine visant à améliorer les qualités d'habitabilité et à mettre les espaces aux normes actuelles de confort. Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration du bâtiment tout en assurant son intégration harmonieuse dans le contexte urbain environnant.

Le Maitre de l'ouvrage, L'architecte,

Avenue de
la Couronne 212
B-1050 Bruxelles

+32(0)2 644 01 44
mail@auxau.com
www.auxau.com

KBC Banque
BE73 7350 6129 1860
TVA BE 0784 460 477