Olivier KELECOM
architecte

Dossier :
Concerne : Permis d'urbanisme – ***Extension arrière d'une maison unifamiliale 3 façades***
Clos du Manoir 6
1150 WSP

Maître de l'ouvrage :

Etterbeek, le 14 octobre 2026

Notice Explicative

I Information d'affectation

Le bien est situé dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS – WSP 0026 007 E dd 12-06-1974
Règlement communal RCUZ « Plateau de Stockel » 005 002 dd 05-05-2025
Références cadastrales : **21682C0174/00H020**
Parcelle d'une surface de 2 a 80 ca.

II Situation existante

Maison unifamiliale 3 façades dans un clos :

- Le niveau de vie est surélevé par rapport à la rue et est de type bel étage côté jardin.
- Subdivision classique avec entrée latérale et 2 pièces en enfilade.
- La cuisine est décalée vers l'arrière et laisse la place à une terrasse surélevé par rapport au voisin avec un escalier donnant sur le jardin.
- Cave sur toute la surface avec un garage côté rue et escalier donnant sur le jardin en façade arrière
- 1er étage comportant 3 chambres et une salle de bains
- Les combles ont été réaménagé en espace parental avec sa salle de bains – cet aménagement a fait l'objet d'un permis qui a été octroyé le 28-05-2020

Volume classique recouvert d'une toiture à 3 versants bordé d'une corniche débordante.

Matériaux :

- Brique de parement de couleur rouge-bordeaux avec un soubassement rouge-brun
- Corniche en bois peint en blanc
- Tuiles terre cuite noire
- Châssis en PVC imitation bois – double vitrage

    - Attention dans le dernier permis octroyé dd 28 mai 2020 il est clairement mentionné que les châssis en PVC seraient remplacés par du bois au prochain remplacement ! La permutation des anciens châssis bois par des châssis PVC imitation bois a été exécuté en 2005 – voir photo de l'intercalaire
- Eléments architecturaux accentuant :
    - Cadre en bois débordant pour les châssis du bel étage à rue
    - Encadrement des fenêtres de l'étage à rue en béton reconstitué ou pierre blanche

Cependant on peut constater que le code civil n'avait déjà pas été respecté au niveau des vues droites dans le permis délivré le 16-12-1985 - voir plans permis en annexe

III Description du projet

La demande de permis d'urbanisme comporte :
- Régularisation des châssis PVC imitation bois pour le volume principal de la maison
- Démolition d'une ancienne véranda
- Elaboration d'une extension arrière à toit plat sur la terrasse de bel étage par rapport au jardin
- Réhausse du mitoyen de 113 cm

Matériaux :
- Façade isolée recouverte de crépi de teinte blanc cassé – ce choix a été opéré pour éviter de rajouter une 3ème couleur de brique de parement. La différence de l'extension cuisine est clairement visible par rapport au volume principal !
- Châssis en aluminium à coupure thermique et double vitrage de teinte anthracite
- Profil de rive en aluminium – couleur anthracite

Des dérogations sont sollicitées :
RRU, titre 1, chapitre 2, article 6§1 : toiture
- Rehausse d'un mur mitoyen le long d'une terrasse arrière existante de 113 cm
- Différents arguments à invoquer :
    - la rue est en pente et notre bâtiment (il s'agit d'un bloc de 2 maison mitoyenne de 3 façades) est dans la partie haute
    - l'orientation de la façade arrière est au nord-ouest et donc la réhausse du mur mitoyen n'entrainera pas plus d'ombre sur la parcelle voisine

PPAS N°9, article 2.5 : toiture à versant
- le choix de la toiture plate est d'éviter une discordance par rapport à la situation existante et d'éviter d'empiéter de trop vis à vis du voisin

O. Kelecom
architecte

* *
*

POUR MR.ET MME. SIMONS
6, CLOS DU MANOIR
1150 WOLUWE ST. PIERRE
TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT
DE LA CUISINE

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE BATIR.

VINCENT CLAUS ARCHITECTE 02.6605664
1853 CHAUSSEE DE WAVRE B 1160 BRUXELLES

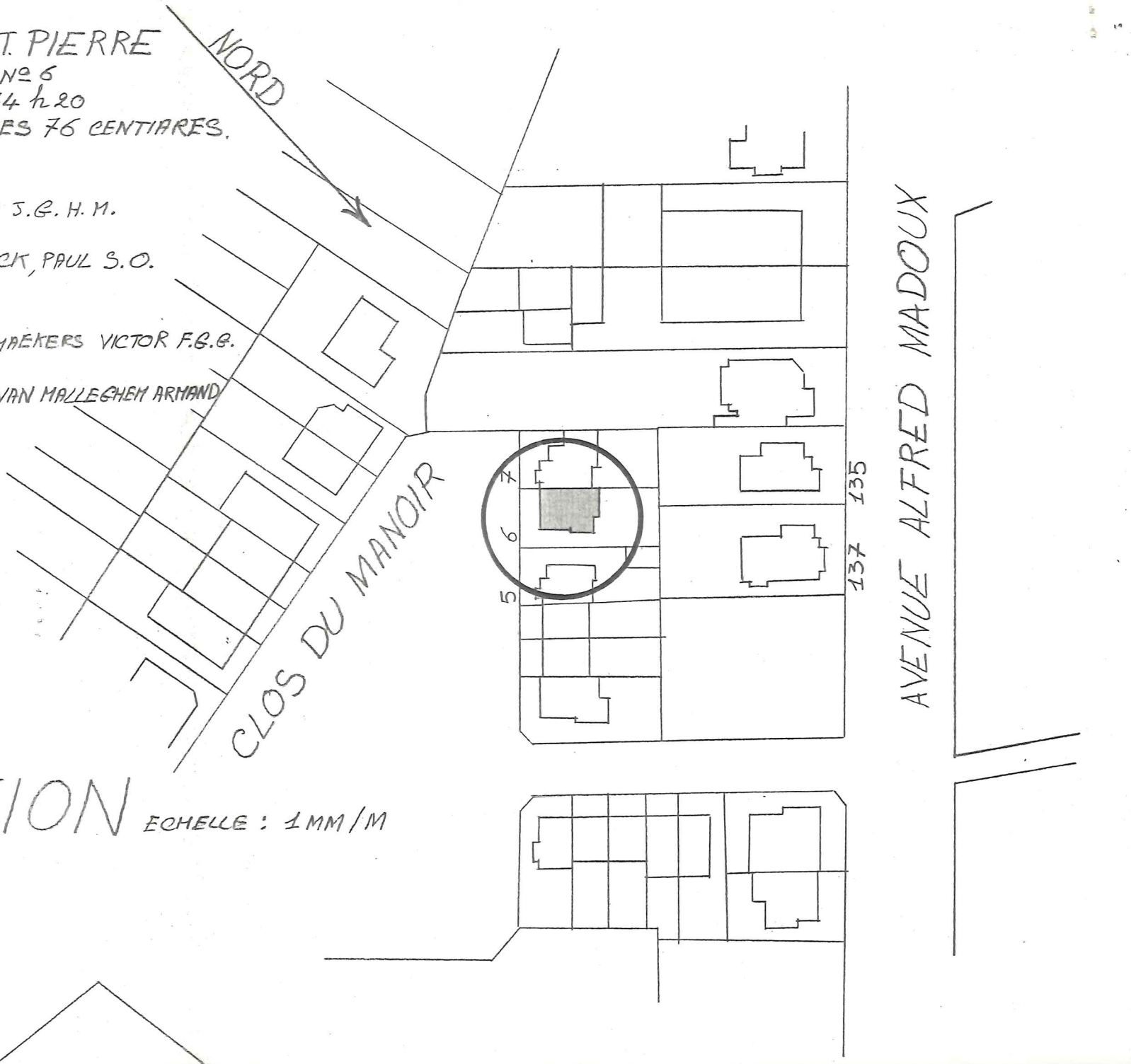
EXISTANT

ECHELLE 1/100 & 1/200

825 SIM 1	DATE 25.11.85	AB.

COMMUNE
DE WOLUWE ST. PIERRE
CLOS DU MANOIR, Nº 6
SECTION C Nº 174 h 20
SUPERFICIE : 2 ARES 76 CENTIARES.

VOISINS :
Nº 5 JACOB, MARIE J.B.H.M.
A L'ADRESSE.
Nº 7 TINANT-HAECK, PAUL S.O.
A L'ADRESSE.
AV. A. MADOUX
Nº 135 BAMPS-RAYMAEKERS VICTOR F.B.B.
A L'ADRESSE
Nº 137 CORBREUN-VAN MALLEGHEM ARMAND
A L'ADRESSE



SITUATION ECHELLE : 1MM/M



VUE LATÉRALE

MATERIAUX :
TOITURES : TUILES DE TERRE CUITE.
CORNICHES : PVC BLANC.
MURS : BRIQUES DE TERRE CUITE.
ROUGES CLAIRES SAUF CUISINE
ET SOUBASSEMENT ROUGES FONCÉES
CHASSIS BOIS VERNIS.
A L'ARRIÈRE : PETITES TOITURES
PLATES A BANDAUX EN BÉTON.

PERMIS DE BATIR ACCORDE

Annexé à l'arrêté n° 29185 du 16-12-1985
du Collège des Bourgmestre et Echevins de
Woluwe-Saint-Pierre.
Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Le Collège

Paul LOICQ,
Echevin de l'Urbanisme

POUR MR. ET MME. SIMONS
6 CLOS DU MANOIR
1450 WOLUWE ST. PIERRE
TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT
DE LA CUISINE

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE BATIR

VINCENT CLAUS ARCHITECTE 02.6605664
1853 CHAUSSEE DE WAVRE B 1160 BRUXELLES

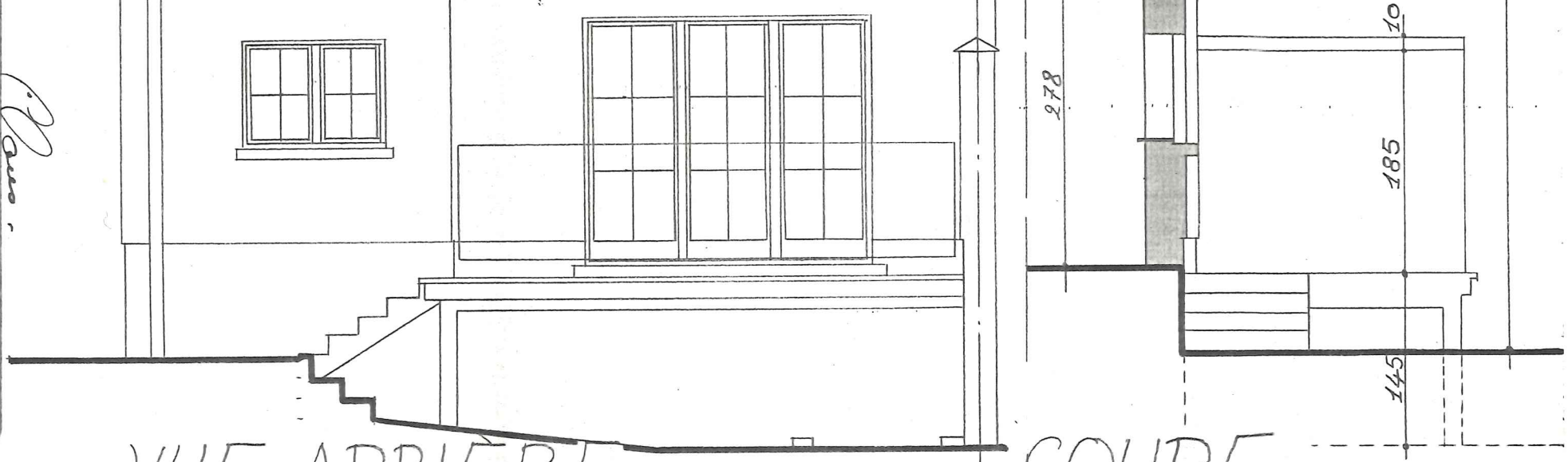
EXISTANT

ECHELLE	DATE	
2 cm/m	25.11.85	
SIM 2		AB.

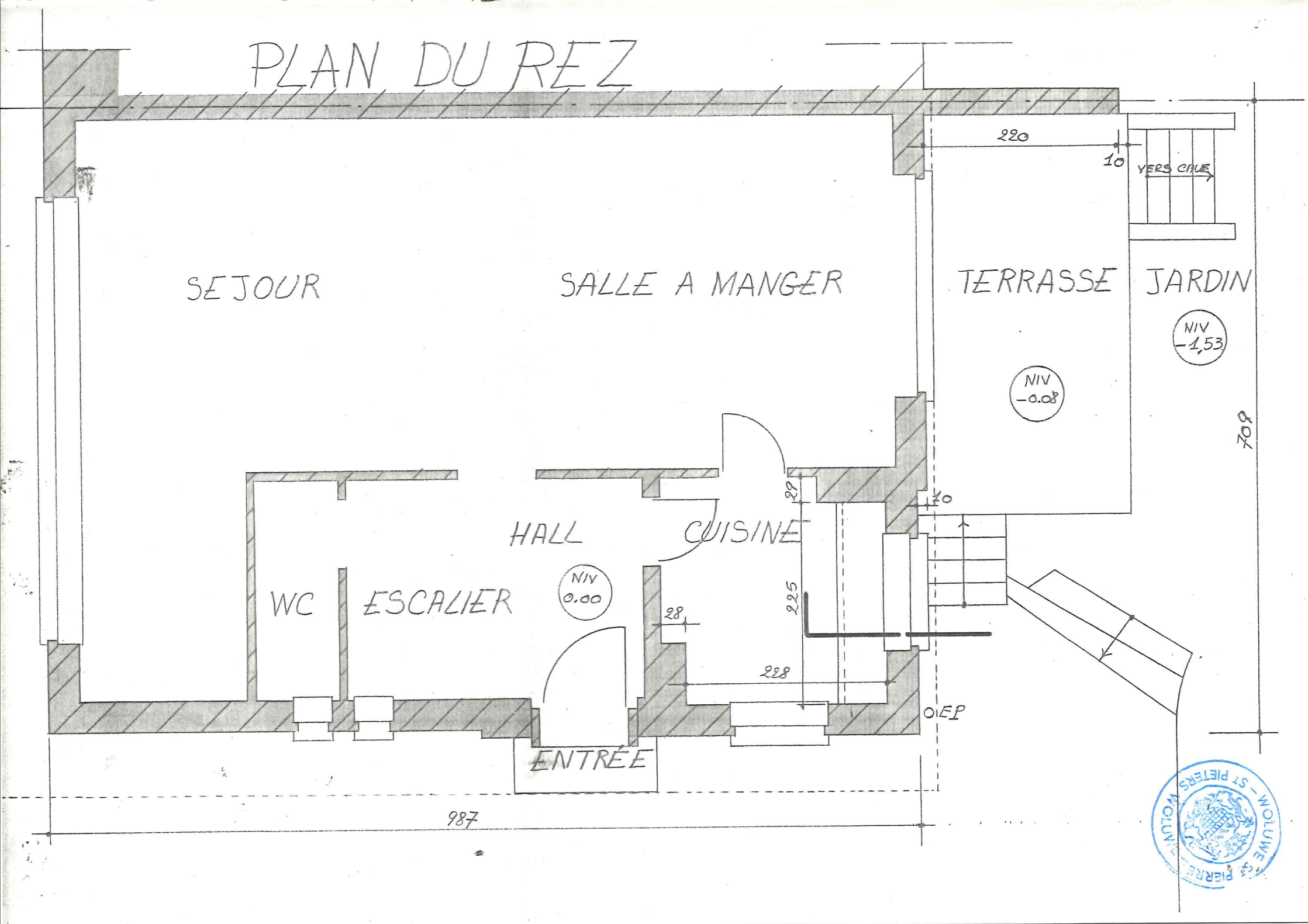
825

VUE ARRIERE

COUPE



PLAN DU REZ



WOLUWE - ST PIERRE

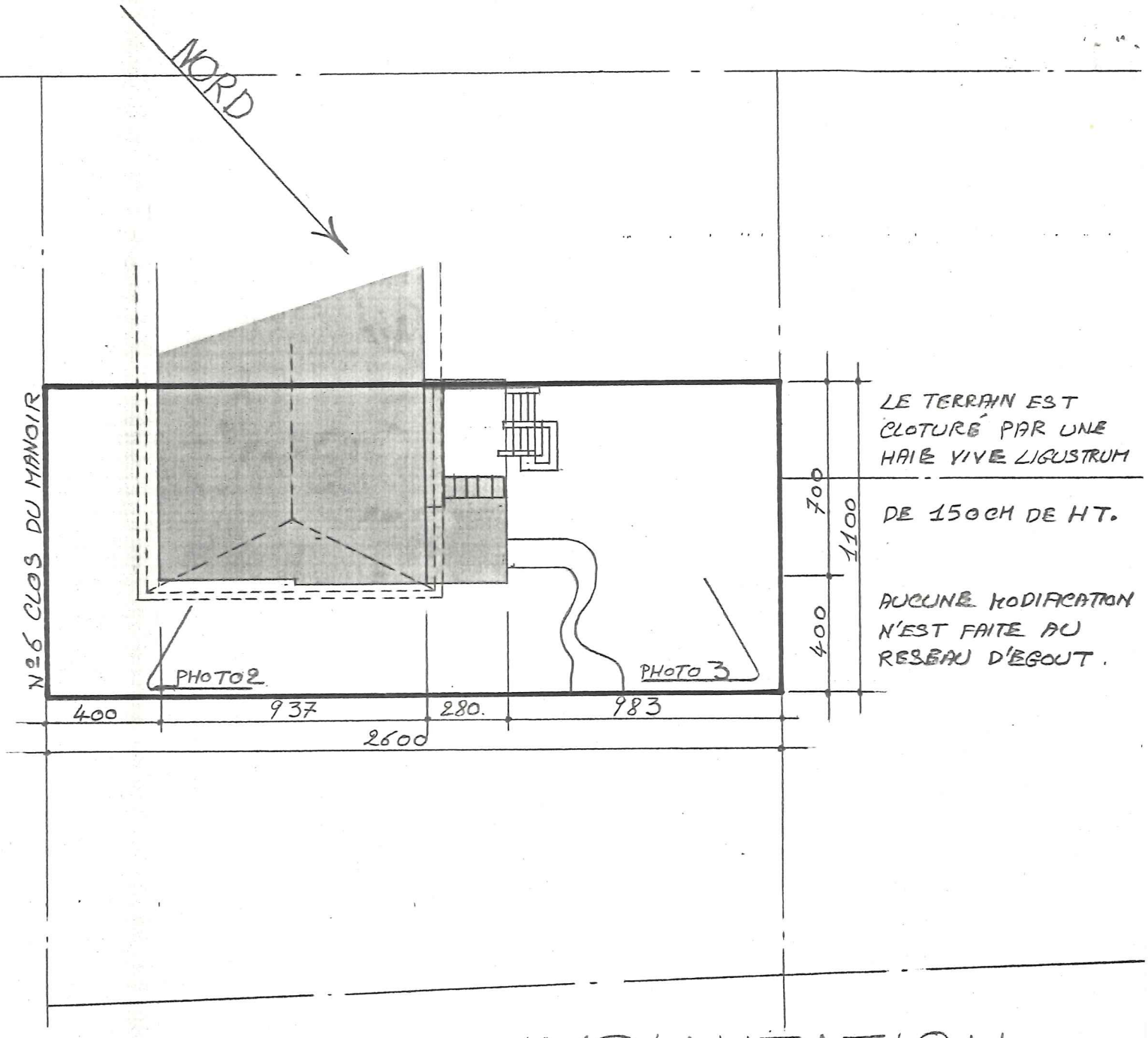
POUR MR. ET MME. SIMONS
6 CLOS DU MANOIR
1150 WOLUWE ST. PIERRE
TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT DE LA CUISINE

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE BATIR

VINCENT CLAUS ARCHITECTE 02.6605664
1853 CHAUSSEE DE WAVRE B 1160 BRUXELLES

TRANSFORME
ECHELLE 2CM/M DATE 25.11.85
825 SIM 3 AB

PHOTO 1



LE TERRAIN EST CLOTURÉ PAR UNE HAIE VIVE LIGUSTRUM DE 150CM DE HT.

AUCUNE MODIFICATION N'EST FAITE AU RESEAU D'EGOUT.

IMPLANTATION

ECHELLE : 0,5 CM/M.

VUE LATÉRALE

TOUS LES MATÉRIAUX UTILISÉS POUR LES AMÉNAGEMENTS SONT IDENTIQUES AUX EXISTANTS.

POUR MR. ET MME. SIMONS
6 CLOS DU MANOIR
1150 WOLUWE ST PIERRE
TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT
DE LA CUISINE

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE BATIR

VINCENT CLAUS ARCHITECTE 02.6605664
1853 CHAUSSEE DE WAVRE B.1160 BRUXELLES

TRANSFORME

ECHELLE 2CM/M DATE 25.11.85

825 SIM 4 AB

VUE ARRIERE

PLAN DU REZ

COUPE

SEJOUR

SALLE A MANGER

TERRASSE

HALL

WC

ESCALIER

CUISINE

JARDIN

EXISTANT

A RAGREER

A DEMOLIR

NOUVEAU

EP DEPLACEE

COUVRE-MUR.

NIV 0.00

NIV 0.08

NIV -1.53

HT.:90

HT.:45

HT.:90

220

10

278

20

60

70

20

84

225

27

28

460

35

9

987.

230.

1217.

COMMUNE DE WOLUWE ST PIERRE