Avenue de la Cluse n°1, B-1200 Woluwe-Saint-Lambert

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Visant à **abattre quatre arbres sur la parcelle, régulariser l'aménagement d'un garage au sous-sol et les transformations apportées à la maison par rapport à la situation de droit, élargir la pente d'accès au garage, créer un accès carrossable latéral, étendre le rez-de-chaussée, réaliser des modifications intérieures, modifier le volume de toiture et isoler les façades de la maison unifamiliale.**

NOTE EXPLICATIVE DU 14.07.2025 – Révision du 02.06 .2026

1. OBJET DE LA DEMANDE ET DONNÉES DU PROJET

• Objet de la demande :	Extension et transformation d'une habitation unifamiliale	
• Localisation :	Avenue de la Cluse 1, 1200 Woluwe-Saint-Lambert	
• Parcelle cadastrale :	**21018B0104/00R012**	
• Superficie de la parcelle :	503 m2	
• Surface brute construite :	Situation de droit :	281 m2
	Objet de la demande :	315 m2
• Volume construit hors sol :	Situation de droit :	642 m3
	Objet de la demande :	808 m3

La présente demande concerne la transformation, avec extension, d'une maison unifamiliale sise avenue de la Cluse n°1 à Woluwe-Saint-Lambert, ainsi que la régularisation d'un garage au sous-sol de la maison, de travaux entamés pour la construction de l'extension en facade arrière et de modifications intérieures déjà partiellement réalisées.

1.1 Travaux réalisés sans permis — régularisations

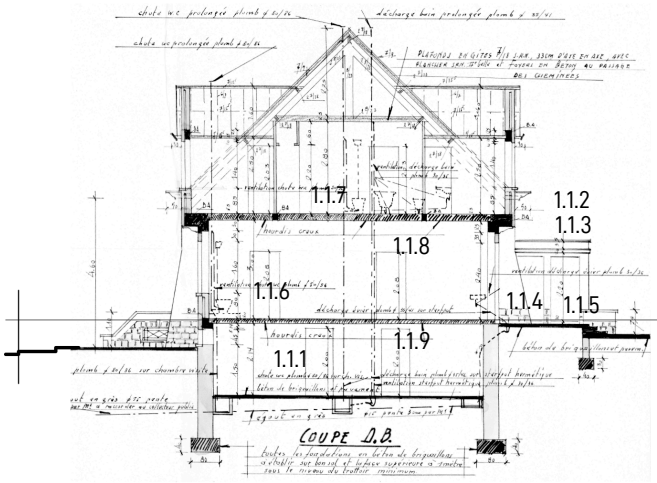
La présente demande concerne en premier lieu la **régularisation de travaux réalisés sans permis d'urbanisme valable**, constatés lors de la visite sur chantier du 18 décembre 2025. Ces travaux, déjà exécutés, constituent des modifications à la situation existante de droit (permis de bâtir de 1959) et sont reflétés dans les plans de situation existante de fait (PU-04) joints au présent dossier. Ils concernent notamment :

1.1.1 La régularisation du garage au sous-sol, avec aménagement d'une voie d'accès ;
1.1.2 Transformation de la couverture du volume annexe latéral au niveau du rez-de-chaussée : démolition de la toiture inclinée existante et réalisation d'une toiture plate (travaux entamés en vue de la réalisation de la situation projetée – cfr plan PU03) ;
1.1.3 Adaptation de la forme et des dimensions des baies du volume annexe latéral au niveau du rez-de-chaussée (travaux entamés en vue de la réalisation de la situation projetée – cfr plan PU03) ;
1.1.4 Construction partielle du mur de l'extension prévue sur les plans de la situation projetée – cfr plan PU03 – sur la facade latérale droite, du coté arrière ;
1.1.5 L'adaptation de la terrasse existante arrière (travaux entamés en vue de la réalisation de la situation projetée – cfr plan PU03) ;
1.1.6 La modification de la cage d'escalier, entre les niveaux -1, rez-de-chaussée et +1 (travaux entamés en vue de la réalisation de la situation projetée – cfr plan PU03) ;
1.1.7 La modification du cloisonnement intérieur au 1er étage (travaux entamés en vue de la réalisation de la situation projetée – cfr plan PU03) ;
1.1.8 Le renforcement de la dalle de plancher du 1er étage (travaux entamés en vue de la réalisation de la situation projetée – cfr plan PU03) ;
1.1.9 L'isolation du plancher du rez-de-chaussée, en vue de séparer le sous-sol du volume chauffé (PEB) (travaux entamés en vue de la réalisation de la situation projetée – cfr plan PU03).

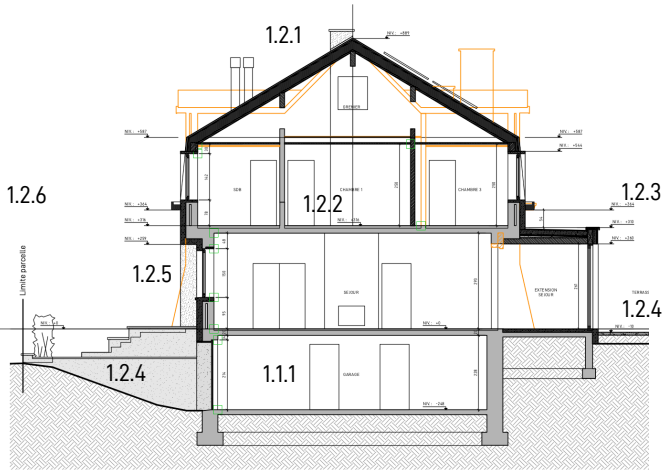
1.2 Travaux projetés — objet de la demande

La présente demande concerne en second lieu les **transformations et extensions projetées**, non encore entamées, telles que représentées dans les plans de situation projetée (PU-03). Ces travaux sont décrits en détail aux points 5.1 à 5.7 de la présente note et concernent :

1.2.1 La modification du volume de toiture ;
1.2.2 L'adaptation du cloisonnement intérieur au 1er étage ;
1.2.3 La construction d'une extension au niveau du rez-de-chaussée, coté arrière ;
1.2.4 L'élargissement de la rampe d'accès au garage et l'aménagement d'une terrasse en facade arriere ;
1.2.5 L'isolation des façades
1.2.6 L 'abattage de deux sapins et deux bouleaux dans la zone de recul, en limite de propriété (haute tige)



Coupe situation existante de droit – PU 1959



Coupe situation projetée

2. CONTEXTE URBANISTIQUE

- Affectation PRAS : Le bien est situé en zone d'habitation
- Plan particulier : PPAS n° 8 - Quartier Klakkedelle – abrogé
- Permis de lotir : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).
- Prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)
- Prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)
- Prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune (RCB 1957)
- Le bien n'est pas classé, ni situé dans un périmètre de protection ou de classement.
- Le bien n'est p a s inscrit sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.
- Le bien n'est pas repris à l' inventaire de l'état du sol.
- Pas d'arbre remarquable à proximité.

3. ANTECEDANTS DE LA DEMANDE

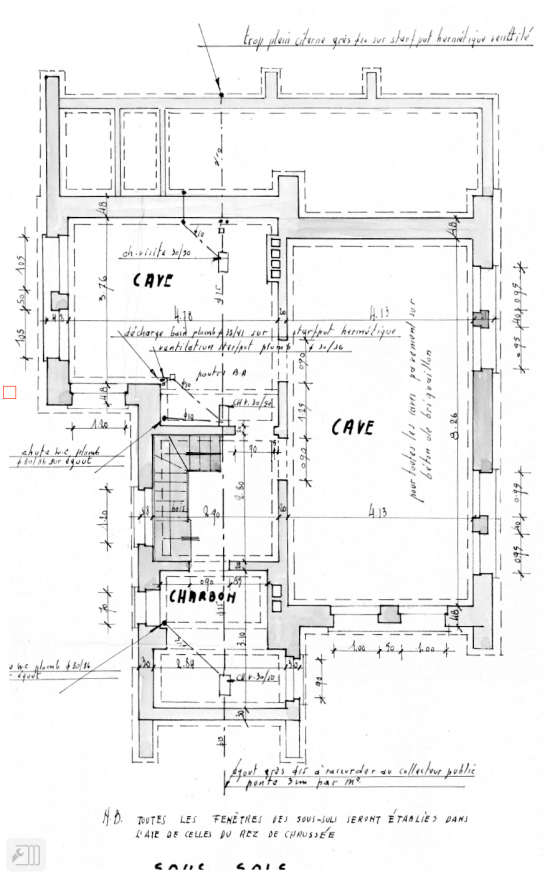
- permis d'urbanisme n°PU/531235 (réf. régionale) – 9579 (réf. Communale) délivré le 27 mai 1959 autorisant la construction d'une maison.
- Une réunion de présentation d'un avant-projet s'est tenue au guichet de l'Urbanisme de la Commune le 03 février 2025.
- Visite de chantier des services de l'urbanisme de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert du 18 décembre 2025.

4. SITUATION EXISTANTE ET REGULARISATION

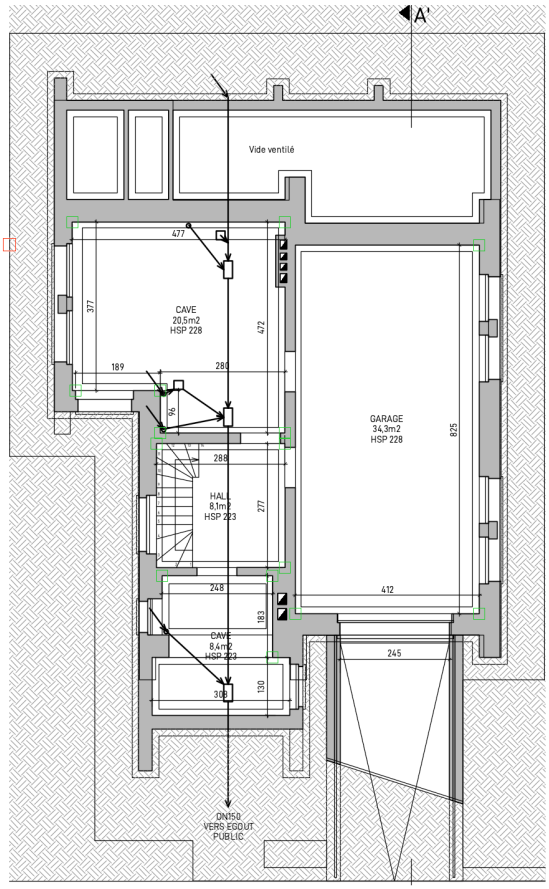
La situation existante de fait, telle que relevée et représentée sur les plans PU-04, se distingue de la situation de droit (permis de bâtir de 1959) pour deux raisons distinctes.

D'une part, le Demandeur a entrepris une série de travaux en vue de la mise en œuvre du projet défini sur les plans de situation projetée (PU-03), sans être en possession d'un permis d'urbanisme valable au moment de leur exécution. Ces travaux sont listés aux points 1.1.2 à 1.1.9 ci-avant. Ils ne font pas l'objet d'une description détaillée dans le présent chapitre, dans la mesure où ils s'inscrivent intégralement dans le cadre du projet tel que décrit au chapitre 5 ci-après, dont l'obtention du permis permettra d'en assurer la régularisation.

D'autre part, et indépendamment de ces travaux récents, la situation existante de fait diffère de la situation de droit par l'aménagement, à une date antérieure, d'un garage au sous-sol de la maison, à la place de la grande cave reprise sur les plans d'archives de 1959. La régularisation de cet aménagement fait également l'objet de la présente demande.



Plan sous-sol situation existante de droit – PU 1959



Plan sous-sol existant

Ce garage, dont la création semble remonter à la décennie suivant la construction de l'habitation, fait l'objet d'une demande de régularisation. En effet, les photographies aériennes consultables sur le site Bruciel révèlent la présence d'un aménagement minéralisé en zone de recul devant le garage actuel dès 1971. Ceci est également visible sur toutes les photos postérieures. La photo de 1961, quant à elle, ne présente pas une définition suffisante pour permettre une observation précise de cette zone.

L'analyse des pierres de parement met en évidence que les baies du garage avaient été prévues dans le projet initial : elles sont réalisées en arc, avec des clés saillantes caractéristiques. En revanche, plusieurs éléments — notamment les parements des murets latéraux de l'allée d'accès, les pierres de soubassement, la taille des seuils et d'autres détails constructifs — indiquent que l'aménagement de l'accès au garage a été réalisé peu de temps après la construction de la maison.



Source Bruciel.brussels

5. SITUATION PROJETÉE

La situation projetée, telle que représentée sur les plans PU-03, décrit l'état final souhaité de la maison à l'issue de l'ensemble des travaux. Elle se distingue de la situation existante de fait (PU-04) par les travaux restant à réaliser, non encore entamés, qui constituent l'objet principal de la présente demande. Ces travaux sont détaillés ci-après.

5.1 La modification du volume de toiture, sans modifications des niveaux du faîte et des corniches

La modification du volume de toiture est motivée par la nécessité de revoir le cloisonnement intérieur du 1er étage. D'une part en raison de la dimension des pièces (deux petites chambres en façade avant et arrière, deux petits greniers inexploitables...), et d'autres part parce que les pièces en façade avant et arrière présentent une faible hauteur sous plafonds (une partie est fort engagée sous la toiture) et que la géométrie et la structure des lucarnes en maçonnerie ne permet pas de modifications aisées (voir extrait de coupe de situation existante en page 1).

Le projet prévoit donc la démolition des deux lucarnes à pignon et la transformation de la toiture à deux versants en une toiture mansardée en façades avant et arrière.
Cette configuration permet de conserver le niveau actuel du faite et les niveaux des corniches avant et arrière, en offrant malgré cela une augmentation du volume intérieur, des dimensions de locaux plus adaptées au mode de vie actuel et des hauteurs sous plafonds conformes au RRU dans les trois chambres et la salle de bains.
L'espace sous toiture situé sous le faite n'est pas aménagé, il sera utilisé comme grenier.

5.2 L'adaptation du cloisonnement intérieur au 1er étage

Le projet prévoit l'aménagement de trois chambres (20-20-11m2) et d'une salle de bain. Ces travaux ont déjà été réalisés partiellement (cfr point 1.1.7 ci-dessus)

5.3 La construction d'une extension au niveau du rez-de-chaussée, coté arrière

Le séjour actuel est agrandi vers le jardin, sur l'emprise de la terrasse actuelle. Ce nouveau volume est couvert d'une toiture plate non aménagée. Une nouvelle terrasse est aménagée en façade arrière.
La profondeur du nouveau volume reste inférieure à la profondeur des deux voisins, les prescriptions du RRU en ce qui concerner la profondeur des constructions sont donc respectées.

5.4 La modification de la forme de toiture du petit volume secondaire le long de la façade latérale gauche

Le petit volume secondaire situé le long de la façade latérale gauche était couvert par une toiture inclinée à trois versants. Comme mentionné au point 1.1.2, cette toiture a d'ores et déjà été démolie et remplacée par une toiture plate, dans le prolongement de celle de la nouvelle extension prévue à l'arrière du bâtiment.

Cette intervention vise à uniformiser le langage architectural du rez-de-chaussée et à renforcer la cohérence volumétrique de l'ensemble.

5.5 L'élargissement de la rampe d'accès au garage

La largeur actuelle de la rampe d'accès au garage (245cm) est inférieure aux standards actuels. Le projet consiste à aligner les murets latéraux avec la façade du rez-de-chaussée, portant la largeur de la rampe à 395cm.

5.6 L'isolation des façades

Le projet prévoit l'isolation des façades existantes par l'extérieur. Les panneaux isolants, d'épaisseur 16cm, seront couverts d'une briquette peinte de teinte blanche. La partition horizontale actuelle (soubassement pierre / parement briques) est conservée, avec une peinture de teinte gris foncé en soubassement.

5.7 L'abattage de quatre arbres

La demande concerne également l'abatage de deux sapins situés en zone de recul, de part et d'autre de la maison le long des limites mitoyennes, et de deux bouleaux situés sur le coté latéral droit de la maison, le long de la limite mitoyenne.
L'article 28 du règlement communal sur les bâtisses prévoit que les plantations à haute tige sont interdites en zone de recul, l'abattage de ces quatre arbres permet donc de régulariser cette situation.

6. DEROGATIONS SOLLICITEES

• Règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 11 et 12 (accès carrossable latéral)

La situation existante de droit mentionne l'aménagement d'une allée carrossable permettant le parking d'un véhicule le long de la facade latérale droite de la maison. Cet aménagement, aujourd'hui disparu, est encore perceptible. On peut notamment constater, sur le muret de cloture à rue, les marques de la fermeture de cet accès dans l'appareillage des pierres constituant le muret de cloture. Le revetement en cassons de pierre n'a, par contre, pas été retrouvé sous les couches végétales du jardin actuel.

Le Demandeur souhaite pouvoir maintenir cette situation de droit en situation projetée, et ce malgré la disparition de cet aménagement au fil du temps.

Cette demande se justifie par la nécessité de faciliter l'accès au logement d'un parent âgé présentant une mobilité limitée. L'aménagement permettra d'assurer un cheminement aisé depuis la voirie jusqu'à la terrasse arrière, sans devoir emprunter les escaliers situés à l'avant du bâtiment.

L'accès sera réalisé avec des matériaux perméables et intégrés au traitement paysager, afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Cette adaptation, réversible, répond à un objectif d'accessibilité et de confort d'usage, sans porter atteinte à la cohérence urbanistique ni à la qualité du cadre de vie.

• Règlement communal sur les bâtisses, titre III, article 12 (lucarnes)

Le RCU prévoit que la hauteur des lucarne doit etre limitée à 1,25m de hauteur, or les lucarnes du projet, situées dans le brisis de la toiture, présentent une hauteur de 1,70m environ. Cette hauteur a été définie de manière à offrir une unité dans les proportions des baies des facades d'une part, et des dimensions agréables à l'intérieur des chambres. Une hauteur limitée à 1,25m aurait necessité une allège haute ou un linteau plus bas. Les lucarnes sont toutefois conformes au RRU.

• Règlement communal sur les bâtisses, titre V, article 30 (clôtures)

Les murets de clotures existants sont maintenus. Ils correspondent à la situation existante de droit, à l'exception des éléments suivants :
- la création du garage en sous-sol a nécessité la démolition partielle du muret devant la rampe d'accès.
- l'ouverture initiale dans le muret pour la zone de parking latérale a été refermée, les traces de cette fermeture sont encore visibles dans l'appareillage des pierres du muret.

• Règlement communal sur les bâtisses, titre XIV, article 93 (Mansard)

« Toitures à la mansarde. Le premier versant des toitures dites à la « Mansarde » ne peut avoir une inclinaison supérieure à 70° sur l'horizontale et sa hauteur ne peut dépasser 3,50 mètres; »

La pente du premier versant a une pente de 84° sur l'horizontale, ce qui permet de conserver les hauteurs de corniches, d'offrir des espaces intérieurs plus qualitatifs, avec un système constructif simple necessitant peu de modifications structurelles (on travaille dans le plan des lucarnes à pignon existantes, en récupérant une partie des maconneries).

6. PEB

Voir note séparée en annexe

Fait à Bruxelles, le 02 juin 2026,

Le Demandeur, L'architecte,