

NOTE EXPLICATIVE

Concerne :

Extension et aménagements intérieurs d'une maison d'habitation unifamiliale deux façades.

Situation de l'immeuble :

1200 Woluwé-Saint-Lambert, clos du Dragon 4 (cadastré 4DIV - D9y32)

Demandeurs :

Architecte :

Affectation :

Maison d'habitation unifamiliale

Composition de l'immeuble :

L'immeuble se compose d'un niveau en sous-sol et de trois niveaux hors-sol :

- * Sous-sol : caves et garage
- * Rez-de-chaussée : pièces de jour (séjour, cuisine, toilette, hall d'entrée)
- * Etage +1 : pièces de nuit (3 chambres, salle de bains, palier d'étage)
- * Etage +2 : pièce de nuit (1 chambre, grenier, palier d'étage)

Objet de la demande :

Demande d'un permis d'urbanisme

Projet de construction, au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade arrière d'une annexe d'un seul niveau à usage de pièce de jour. Cette extension est couverte par une toiture plate dans laquelle est intégrée une coupole vitrées à deux versants. Un châssis coulissant en aluminium à 2 vantaux s'ouvre sur le jardin. Y compris la démolition des deux châssis en façade arrière pour permettre la liaison entre la construction existante et l'extension.

Régularisation urbanistique des travaux déjà réalisés

- * Au rez-de-chaussée, la démolition partielle du conduit de fumée et l'ouverture d'une baie dans la cloison entre le séjour et la cuisine pour créer un passe-plats et offrir une vue entre les pièces de vie.
La démolition partielle du conduit de fumée et l'ouverture de la baie sont déjà réalisées.
- * A l'étage +1, la suppression de la trappe d'accès au grenier et la pose d'un escalier intérieur vers l'étage +2 dans le prolongement de celui existant.
L'escalier est déjà placé.
- * A l'étage +2, l'aménagement dans le volume sous-toiture d'un palier d'étage, d'un grenier et d'une chambre à coucher, y compris la pose de deux fenêtres de toiture dans chacun des versants.
L'isolation thermique des versants de toiture a été faite par l'intérieur.
Les aménagements intérieurs et les fenêtres de toiture sont déjà placées
- * En façade avant et en façade arrière, la pose de menuiseries extérieures en matière synthétique (porte et châssis) de ton blanc.
Les menuiseries extérieures sont déjà placées.
- * En façade avant et en façade arrière à l'étage +1, la pose en applique devant les linteaux de volets roulants en matière synthétique de ton blanc posés en applique.
Les volets roulants sont déjà placés.
- * En façade avant et en façade arrière, la pose de fenêtres de toiture de ton noir dans les versants de toiture.
Les fenêtres de toiture sont déjà placées.

Situation juridique :

- * PRAS : Affectation : Zone d'habitation à prédominance résidentielle
- * PRDD : Pôles de développement prioritaires (Reyers), Zones de verdoisement (zone de protection de la ville verte de seconde couronne)
- * Plan de secteur 1979 : Zone d'habitation
- * Permis d'urbanisme : PU/532075
- * Règlement communal sur les bâtisses : WSL TCU 000 001
- * Publicité : Général

Dérogations sollicitées :

RRU - TITRE I - Article 4 "PROFONDEUR"

L'annexe à construire dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

Motivation :

- L'annexe présentera une profondeur extérieure de 355 cm offrant une profondeur intérieure d'environ 320 cm qui crée un nouvel espace de vie bénéfique à celui existant en apportant de la lumière naturelle et s'ouvrant entièrement sur le jardin engazonné.
- L'annexe permettra d'augmenter la qualité de vie de la famille actuellement composée de 4 personnes en offrant une plus grande surface habitable aux pièces de vie du rez-de-chaussée (salon, salle à manger et cuisine) tout en permettant de nombreuses options d'aménagements et d'occupations.
- L'annexe permettra de mieux répondre aux besoins liés au télé-travail en offrant un plus grand espace disponible pour y aménager une zone professionnelle.
- L'annexe presque entièrement vitrées en façade arrière, s'ouvre généreusement sur le jardin engazonné tout en préservant l'intimité offerte par les haies bordant les limites de la propriété.
- L'annexe est munie en toiture d'une coupole autorisant un apport de lumière naturelle important à l'intérieur.

RRU - TITRE I - Article 6 "LA TOITURE"

Pour les annexes, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.

Motivation :

- En l'absence de construction de référence, hors muret de séparation, la hauteur de l'annexe est déterminée pour obtenir une hauteur libre sous-plafond similaire à celle existante dans le séjour en tenant compte de l'épaisseur des éléments structurel de la toiture et de la remontée latérale en acrotère.

Date : 29 août 2025