

Note explicative

Bâtiment sis CHAUSSÉE DE ROODEBEEK n°550 à 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

I. Propriétaire et demandeur



II. Historique

29/11/1950 : PU OCTROYE PU/686070 pour la construction de 26 maisons
14/02/1966 : PU OCTROYE PU/532621 pour la construction d'une annexe
2007 : achat du bien par Madame Anglada
15 mars 2016 : courrier d'autorisation d'installation d'une grue
Avril 2016 : Réhausse de la toiture avec isolation
05/10/2023 : Permis OCTROYE 18/CL3/1914786 pour exploiter un chantier de chemisage
29/11/2024 : Avis de reception de dossier incomplet reçu – PU/1960308/2024
08/04/2025 : Avis de reception de dossier incomplet reçu – PU/1960308/2024
04/06/2025 : Notification de refus du permis ET notification de la saisine par la région
23/09/2025 : Rendez-vous avec l'échevine Delphine de VALKENEER
25/09/2025 : Dépôt de la 2eme demande de PERMIS
24/10/2025 : Avis de réception de dossier incomplet – PU/2002869/2025
24/10/2025 : Envoi d'un mail à M. Calderone afin de signaler plusieurs incohérences dans l'avis d'incomplétude, notamment concernant :
– le cadre VIII de l'annexe 1 (emplacements de stationnement), impossible à compléter puisque la demande ne porte pas sur des stationnements ;
– des remarques PEB apparaissant pour la première fois ;
– et la demande de fournir "l'ensemble des remarques éventuelles en une seule fois".
Ce mail est resté sans réponse à ce jour.

III. Explicatif

La présente demande a pour objet :

Demande de permis de régularisation pour les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur de la maison unifamiliale

Situation de droit :

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que, dans les plans du permis d'urbanisme (PU) de 1950, relatifs à la construction des 26 maisons, seules celles situées à gauche étaient représentées. Les maisons de droite étaient leur parfait miroir. Par ailleurs, les plans de la façade avant et du sous-sol semblent comporter des erreurs ou être incomplets. En effet, la situation actuelle correspond exactement à celle construite initialement comme peuvent en témoigner les photographies mais également les maisons voisines comportant les mêmes différences.

Nous avons joint, en plus de notre recollement de la situation de droit, les deux plans tels que reçus de la part de votre service archives.

Modifications à régulariser :

Cette demande de permis vise à régulariser plusieurs modifications qui ont été réalisées dès la construction initiale, ainsi qu'au fil des années. Voici les modifications concernées :

1. La modification significative du sous-sol : il va de soi que cela remonte à la construction et que l'intégralité des maisons du lotissement n'ayant pas été représentées en plan, certaines différences peuvent apparaître.
2. Changement d'utilisation d'une chambrette au rez-de-chaussée + 1 en bureau : La « chambrette » disposait d'une superficie au sol de 6,38 m², une dimension plus adaptée à un espace bureau qu'à une chambre à coucher.
3. Transformation des combles en chambre parentale : Les combles ont été aménagés en espace parental. La chambre ainsi créée bénéficie d'une superficie totale de 14,16 m², dont 9,16 m² avec une hauteur minimale de 2,30 m, ce qui dépasse largement l'exigence minimale énoncée à l'article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 2.
4. Agrandissement de la terrasse arrière : Bien que la date exacte de cette modification ne puisse être déterminée, les abords arrière de la maison ont été modifiés pour inclure une terrasse de 32,44 m². Il est important de noter que la surface perméable de cour et jardin maintenue reste égale à 50 % de la surface de la parcelle, conformément aux prescriptions de l'article 13 du RRU, titre 1.

5. Le rehaussement de la toiture : La demande de complément du 29/11/2024 nous demande d'ajouter ce point à la demande de permis. Si nous comprenons qu'en raison de l'inscription du bien à l'inventaire Irismonument, l'arrêté de minime importance ne puisse s'appliquer ici, nous tenons à souligner que la cliente a effectué ces travaux en toute bonne foi, dans un objectif d'amélioration du logement (augmentation de l'isolation de la toiture). De plus, ces travaux ont été réalisés en parallèle avec ses voisins, par le même entrepreneur ayant effectué la quasi-totalité des réfections de toitures de la rue. L'administration était informée des travaux, comme en atteste l'autorisation accordée le 15 mars 2016 pour l'installation du matériel (camion et grue). Ni la demandeuse ni ses voisins n'ont été informés de la nécessité d'un permis préalable.

Art. 21/1. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme pour autant qu'ils n'impliquent pas de travaux de stabilité :

1° la pose, en toiture inclinée, d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires pour autant que :

Les matériaux et teintes des couvertures de finition initiaux soient maintenus ;

La pose n'entraîne pas une diminution de la superficie nette éclairante de la pièce régulièrement destinée au logement sous le toit ;

Les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé.

Madame Anglada n'a pris conscience de l'inscription de son bien à l'inventaire que récemment.

6. Pergola située à l'avant droit de l'habitation : La demande de complément du 1^{er} dossier nous demande d'intégrer cette pergola à la demande de permis. Nous précisons qu'il s'agit du support de la glycine existant depuis la construction du bâtiment en 1951. Ce support occupe une surface au sol de seulement 2,22 m², tandis que la glycine court naturellement le long de la façade. Il va sans dire que cette glycine est magnifique et représente un atout pour le bien et l'esthétique de la rue.



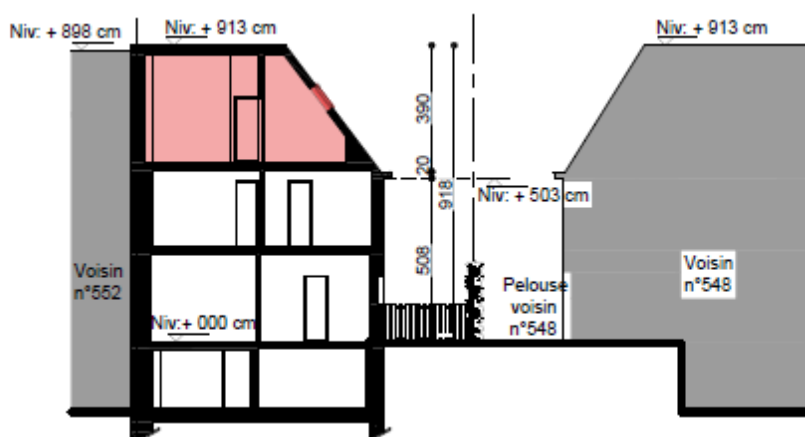
7. Avertissement des voisins : Madame [REDACTED] entretient de bonnes relations avec ses voisins. Ces derniers ont directement signé le document (Annexe 2) attestant de leur prise de connaissance, lequel est joint au dossier.

Demande de dérogation :

RRU TITRE I ARTICLE 6 : Toiture

Cette dérogation a été relevée par l'administration lors de la demande de complément. À l'analyse de la situation, nous précisons cette dérogation pour répondre à la demande de complément. Toutefois, la rehausse de toiture respecte le RRU.

En effet, selon l'article 6, la toiture ne doit pas dépasser de plus de 3 m la construction voisine la plus basse et ne pas dépasser la construction voisine la plus haute. Dans notre cas, la toiture du bien concerné dépasse de 15 cm la toiture du n°552, mais s'aligne avec celle du n°548.



Photographie prise à l'arrière du n°550 montrant les toitures des n°548 et 546

RRU TITRE II ARTICLE 10: superficie nette éclairante non respectée :

La superficie nette éclairante (SNE) pour la chambre 3 est de 0,50 m², contre les 1,18 m² exigés par le RRU. Une dérogation est requise à cet égard. Il est difficile de dater précisément cette intervention, qui pourrait être antérieure à l'entrée en vigueur du RRU. Par ailleurs, toutes les autres interventions sont conformes aux prescriptions du RRU.

Compte tenu du caractère minime de cette dérogation et de l'absence de nuisance engendrée, nous demandons l'octroi de cette dérogation.

De plus, sans pouvoir dater précisément le changement d'usage du grenier en chambre, nous ne sommes pas certains que celui-ci ne soit pas antérieur à l'entrée en vigueur du RRU.

Conclusion :

Il s'agit d'une demande de régularisation initiée par la demandeuse pour des interventions effectuées sur le bien, dont elle n'est pas l'auteure, ou du moins pas dans leur intégralité. Cette démarche volontaire traduit son engagement à se conformer aux réglementations en vigueur et à assurer la transparence vis-à-vis des autorités compétentes.

Les travaux réalisés n'ont pas altéré l'harmonie architecturale du quartier, ni porté atteinte aux règles d'urbanisme fondamentales. En effet, la plupart des modifications à régulariser sont soit préexistantes à l'acquisition du bien par Madame Anglada, soit des adaptations mineures visant à améliorer le confort et la performance énergétique du logement, tout en respectant l'esprit initial de la construction.

Concernant la rehausse de toiture, il est important de noter que la majorité des voisins ont également procédé à cette modification, ce qui tend à une uniformisation esthétique du quartier et contribue à répondre aux exigences actuelles en matière d'isolation et de performance énergétique. Cette évolution cohérente et homogène du bâti renforce l'harmonie architecturale locale tout en participant aux objectifs environnementaux de réduction des consommations énergétiques.

En ce qui concerne la pergola et la glycine, nous soulignons que cette dernière est un élément paysager remarquable et ancien, qui embellit non seulement la façade du bien mais participe également à la biodiversité du quartier. Le terrain est par ailleurs parfaitement entretenu et arboré, ce qui contribue à la qualité du cadre de vie environnant. De plus, la glycine étant antérieure à 1962, elle pourrait être considérée comme une situation de droit. Toutefois, bien que cette régularisation ne devrait en principe pas être nécessaire, nous avons accepté d'intégrer cet élément à la demande afin de répondre à l'avis d'incomplétude du premier dépôt.

Compte tenu du caractère limité de ces modifications et de l'absence d'impact négatif sur le voisinage ou le cadre réglementaire global, nous sollicitons une issue favorable à cette demande de régularisation. L'acceptation de cette demande permettrait non seulement de régulariser la situation juridique du bien, mais également d'apporter une reconnaissance officielle aux travaux effectués dans un souci d'amélioration et d'optimisation de l'habitat.

Précisions suite à l'avis d'incomplétude du 24 octobre 2025

Nous souhaitons également préciser que, le 24 octobre 2025, un avis d'incomplétude a été reçu, contenant plusieurs remarques nouvelles, dont une demande de compléter le cadre VIII de l'annexe 1.

Or, ce cadre ne peut être activé que si la case « emplacements de stationnement » est cochée, ce qui ne correspond pas à la réalité du projet : aucun emplacement n'est créé ni modifié.

Questions principales

Le projet va modifier ou impacter les éléments suivants :

Superficies et stationnement

☒ Superficies de plancher, affectations, utilisation et destination

Si le projet **MODIFIE** les superficies de plancher, les affectations, l'utilisation ou la destination, il est nécessaire de **COCHER CETTE OPTION**. Cela vous permettra de compléter les superficies de plancher dans l'écran suivant.
Dans le cas contraire, il ne sera pas possible d'indiquer les superficies de plancher du projet.

☐ Emplacements de stationnement (y compris emplacements de stationnement pour les vélos et les personnes à mobilité réduite)

Si le projet **COMPORTE** des emplacements de stationnement ou s'il **MODIFIE** le nombre d'emplacements de stationnement auto, moto, vélo, pour personne à mobilité réduite), merci de **cocher cette option**.

Infrastructures

Afin d'éviter toute ambiguïté et conformément au mail adressé à M. Calderone le même jour, nous avons indiqué que nous étions disposés à reformuler si nécessaire, mais pas à renseigner un cadre erroné.

Ce mail reprenait également l'ensemble des observations nouvelles, afin qu'un examen complet du dossier soit enfin réalisé sans répétition d'avis successifs.

À ce jour, ce message est resté sans suite.

IV. PEB

La procédure PEB complète concernant la rehausse de toiture est jointe à cette demande. Vous pourrez constater dans le dossier technique, et plus particulièrement dans le devis de l'entrepreneur, que les velux ont été maintenus et ne font donc pas partie de cette étude.

Nous avons précisé dans le 1er complément que les velux avaient été remis en place par l'entrepreneur lors du remplacement de la toiture, ce que confirme le devis établi à l'époque.

Cette justification n'ayant pas semblé suffisante, Madame [REDACTED] a pris quelques clichés des velux actuellement en place (voir mail ci-joint). Sur ceux-ci, on peut notamment lire « 07 » dans l'intercalaire du vitrage, ce qui correspond – selon les contact pris avec la société VELUX - à l'année de fabrication / pose.










04 VELUX **1.062,00 €**


- Démontage provisoire des fenêtres existantes et évacuation des raccordements
- Mise en place du complexe isolant ⇒ voir poste "Isolation"
- Remise en place des fenêtres existantes
- Etanchéité et finitions extérieures réalisées au moyen de 3 raccordements isolants de type *Velux EDW 2000 M04*


Extrait du devis daté du 01 janvier 2016 - concernant les travaux de toiture

Nous vous joignons également copie du mail confirmant l'exclusion de ces velux par votre service après envoi des photographies.



Calderone, Mauro



 Répondre
  Répondre à tous
  Transférer
 


À :  Pauline FAYT

Cc : epbdossierpeb;  PU4YOU | Permis d'urbanisme

Mer 18/06/2025 10:51

 **Marqué pour le suivi. Fin le 19/06/2025.**

 Vous y avez répondu le Jeu 19/06/2025 06:04

Bonjour Madame Fayt,


Nous revenons vers vous concernant l'ancien dossier de madame Anglada et en vue de l'introduction d'une nouvelle demande.

Concernant les plans envoyés, en effet, ils répondent bien aux attentes indiqués dans le dernier avis de réception incomplet. Toutefois ces plans doivent être reintroduits lors de la nouvelle demande.

Concernant la procédure PEB, veuillez préparer dans la nouvelle demande une note explicative PEB avec des photos récentes pour considérer que les velux soient bien de 2007. Ils seront dès lors exclus de la procédure PEB. Par contre, les nouveaux espaces du grenier (en situation de droit) seront considérés toujours de nouveaux locaux avec un besoin de ventilation hygiénique.

Bien à vous,

Mauro CALDERONE
Architecte
Service de l'Urbanisme – Dienst Stedenbouw
Woluwe-Saint-Lambert 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe



WOLUWE-SAINT-LAMBERT
SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE

Mise à jour du dossier PEB suite à l'avis d'incomplétude du 24 octobre 2025

Dans le cadre de cet avis d'incomplétude, nous avons procédé aux adaptations demandées :

- correction de la référence communale dans la déclaration PEB et dans le fichier .PEB ;
- ajout de la signature de Madame [REDACTED], bien qu'elle n'ait jamais été requise dans les précédents avis ;
- mise à jour du dossier technique, incluant les justificatifs disponibles et un explicatif complémentaire, conformément aux travaux réalisés en 2016.