

NOTE EXPLICATIVE

Demandeur de permis d'urbanisme : Madame Ping Cheng

Adresse de la demande : Rue Vervloesem, 109 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Objet de la demande : Régulariser le remplacement de la porte de garage et transformer l'habitation existante, et de construire une deuxième maison unifamiliale sur la parcelle

Date du document : 30 septembre 2025

Contexte existant :

La parcelle du demandeur se situe dans un quartier résidentiel. Une habitation trois façades est présente sur la parcelle avec un jardin à l'arrière et sur le côté droit. Une habitation voisine mitoyenne est présente à gauche et à droite également une habitation trois façades en recul par rapport à la limite parcellaire.

La parcelle du demandeur est située dans un quartier résidentiel.

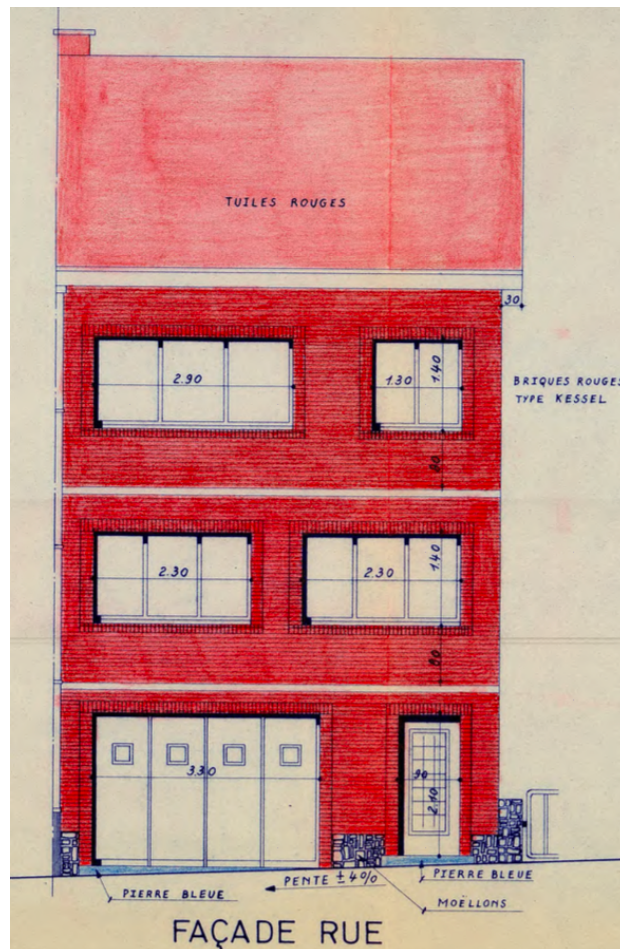
Actuellement, une habitation à trois façades occupe la parcelle, entourée d'un jardin à l'arrière et sur le côté droit. À gauche, une habitation mitoyenne se trouve en proximité immédiate, tandis qu'à droite, une autre habitation à trois façades est située en retrait par rapport à la limite parcellaire.

Programme :

Le projet proposé vise à améliorer la fonctionnalité et l'esthétique de l'habitation existante par plusieurs interventions :

1. **Réaménagement Intérieur et Aménagement du Grenier :** Le réaménagement des espaces intérieurs vise une meilleure optimisation des volumes de vie existants. Par ailleurs, le grenier sera transformé en suite parentale, offrant un espace de repos intime et confortable aux occupants. Cette transformation impliquera le remplacement complet de la charpente et de la couverture de toiture. Une lucarne sera créée en façade à rue afin de garantir un apport de lumière et d'agrandir visuellement l'espace sous combles. Deux fenêtres de toit seront également placées du côté du jardin pour apporter un éclairage naturel à la future salle de bain. Le projet prévoit également un exhausse de 36cm du faite du toit afin de permettre un aménagement optimum des espaces.
2. **Construction d'un Volume Secondaire :** Un nouveau volume sera érigé en façade arrière, sur la terrasse existante, au premier étage. Ce volume sera accessible par un escalier extérieur, facilitant l'accès direct au jardin situé au niveau de la voirie publique. Cette aménagement favorisera la fluidité des mouvements entre l'intérieur et l'extérieur.
3. **Construction d'une Habitation Unifamiliale :** En complément de l'aménagement de l'habitation existante, le demandeur souhaite construire une nouvelle habitation unifamiliale, accolée à la troisième façade de la maison actuelle. Ce nouveau bâtiment sera composé :
 - Au rez-de-chaussée : d'un garage, d'une chaufferie et d'une réserve.
 - Aux étages : des pièces de vie, comprenant cuisine, salon, salle à manger, chambres et salles de bain.

4. Le projet intègre également la régularisation de la porte de garage en façade avant, remplacée par un précédent propriétaire sans obtention de permis. De teinte sombre, en harmonie avec les châssis existants, cette porte s'intègre de manière cohérente à l'ensemble de la façade, sans porter atteinte à l'esthétique globale du bâtiment.



*Situation de droit de la façade à rue
 (permis n°10.543 délivré le 19/11/1962)*

Intégration au Quartier

Le projet a été pensé afin de respecter le gabarit des habitations voisines, garantissant ainsi une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant. Les matériaux sélectionnés pour la nouvelle construction seront similaires en nature et en couleur à ceux de l'habitation actuelle, créant ainsi un ensemble architectural cohérent.

En conclusion, ce projet d'aménagement vise à répondre aux besoins des occupants tout en préservant l'harmonie du quartier, en s'intégrant de manière respectueuse dans son environnement immédiat.



Axonométrie du projet

Dérogations sollicités et mentionnées dans le cadre X de l'annexe 1 :

- Règlement régionale d'urbanisme
 - o Titre I
 - Article 3 - « *Implantation* » : § 2. *Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé.*
 - ➔ La limite parcellaire latérale côté droit présente un tracé non rectiligne et non perpendiculaire à la voirie. Afin d'optimiser la conception des espaces intérieurs de la nouvelle habitation et d'assurer un aménagement fonctionnel des pièces, il a été choisi d'implanter le bâtiment de manière rectiligne par rapport à la façade avant. Cette implantation garantit la cohérence structurelle et facilite la mise en œuvre technique, tout en préservant une intégration harmonieuse dans le tissu bâti environnant. L'écart sollicité résulte donc de contraintes géométriques propres à la configuration de la parcelle.
 - Article 4 – « Profondeur maximale hors-sol des constructions »
 - ➔ Cette dérogation concerne uniquement les deux escaliers permettant l'accès au jardin depuis la maison existante et la nouvelle habitation.
L'impact est limité et de faible ampleur, les escaliers étant de dimensions réduites et implantés à environ 4 m de la limite de propriété. Ils ne génèrent dès lors aucun impact visuel significatif pour le voisinage.
 - Article 5 - « Hauteur de la façade avant »
 - ➔ La hauteur de la façade avant de l'habitation existante sera très légèrement augmentée (de 5 à 6 cm) afin de permettre la mise en œuvre d'une nouvelle structure de corniche et la pose d'une sablière adaptée. Cette modification entraîne une hauteur totale légèrement supérieure à celle de la hauteur de référence la plus basse (habitation voisine n°107). Toutefois, cette différence est minime et ne modifie pas de manière perceptible volumétrique existante du bâtiment depuis l'espace public.
Cet dérogation est déjà présente dans la situation existante et le projet l'accentuant de manière minime et pour des raisons purement techniques liées à la réfection de la toiture et de la corniche.
 - Article 6 - « La toiture »
 - ➔ La hauteur du faîte de la toiture de la nouvelle construction dépasse celle du profil mitoyen le plus haut. Pour ce projet, la pente de toiture de la nouvelle habitation a été définie afin de s'harmoniser avec celle de l'habitation existante et de se conformer à la toiture à

rue de l'habitation voisine n°115. Cette pente a été privilégiée car elle offre une lecture plus homogène du front bâti et se révèle plus harmonieuse que celle de l'habitation n°107.

En raison de la différence d'inclinaison entre la toiture avant (à rue) et la toiture arrière de l'habitation n°115, le niveau de faîte de cette dernière se situe légèrement en dessous de celui de la nouvelle construction. Ce choix permet néanmoins d'aligner les pentes visibles depuis l'espace public, ce qui est essentiel puisque l'entièreté de la toiture du projet sera perçue depuis celui-ci.

La solution retenue répond ainsi à un double objectif : assurer une intégration architecturale harmonieuse dans le tissu urbain.

- Règlement communal sur les bâtisses

○ Titre III - « Hauteur et disposition générale des constructions »

▪ Article 12

➔ Le Règlement impose que les lucarnes aient une hauteur totale maximale de 1,25 m et soient implantées à au moins 1 m des limites extérieures de la façade.

Dans le cadre du présent projet, la lucarne de l'habitation existante a été implantée de manière à être parfaitement alignée avec les fenêtres situées à l'étage inférieur. Ce positionnement a été retenu afin d'assurer une composition harmonieuse de la façade, tant pour la lecture architecturale que pour l'intégration esthétique dans l'ensemble du volume bâti.

La dimension de la fenêtre de la lucarne a été définie en fonction des besoins en lumière naturelle de la chambre qu'elle dessert, conformément aux exigences du RRU relatives à l'éclairage naturel. Par ailleurs, le gabarit de la structure a été adapté pour permettre l'isolation complète de la lucarne en respectant la législation en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB).

La lucarne prévue pour la nouvelle habitation mitoyenne s'inscrit dans la même logique architecturale et proportionnelle que celle de l'habitation existante, afin d'assurer une lecture unitaire et équilibrée du projet depuis l'espace public. De nombreux cas similaires sont présents dans le quartier.

○ Titre X - « Murs en élévation et façades – Plaques indicatrices – Numérotage des immeubles »

▪ Article 55

➔ Nous avons prévu une structure en bois pour l'extension de l'habitation existante, qui sera implantée sur une terrasse existante. Cette solution permet d'alléger le poids de la construction et de limiter les travaux nécessaires pour renforcer la stabilité de la terrasse. Ainsi, elle préserve l'intégrité de l'ouvrage existant tout en

minimisant l'intervention. Au regard de ces contraintes techniques, l'utilisation du bois est justifiée et motive la demande de dérogation.

Dérogations supprimées

- *Article 3, Titre II du RRU (chambre aménagée dans le grenier de l'existant)* : La chambre principale à une superficie calculé à partir d'une hauteur sous plafond de 1,50m de 14,10 m². La superficie a été indiquée dans les plans.
- *Article 10, Titre II du RRU* : Les plans ont été adaptés afin de respecter cette prescription.