

Projet : Rue du Duc n°84 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre**Maitre d'ouvrage : Mr Mehdi Jabri****Note explicative du projet :**

Faisant suite à son achat récent (juin 2026), le propriétaire introduit cette demande de permis d'urbanisme en vue de à transformer un atelier mécanique en un immeuble de logements.

La situation de droit pour ce bien est un atelier avec un logement annexe.

Il s'agit d'un édifice en mitoyenneté dont la façade avant est à front de voirie et ne présente pas de zone de recul. La parcelle présente une surface de 193m². La parcelle de droite n'est pas bâtie à ce jour mais a fait l'objet d'une demande de permis pour la création d'un immeuble de logements. Ce permis a été délivré le 12/06/2026.

En situation existante de droit, le volume principal à front de voirie est un rez-de-chaussée + 1 étage et une toiture à deux versants. En fond de parcelle, une bâtisse est présente, son gabarit est un rez-de-chaussée + 1 étage et une toiture plate. Entre le volume principal et cette bâtisse, la parcelle est occupée par une cour couverte. Aucune citerne d'eau de pluie n'est présente sur le site.

Le projet envisagé s'organise comme suit :

- Le bâtiment principal est réhaussé de manière à s'aligner sur les gabarits existants dans la rue. En effet, quasiment l'ensemble des bâtisses (situées sur le même trottoir ou en face) présentent un gabarit de R+2+TàV. Seule l'immeuble sur la parcelle du projet et son voisin de gauche présentent des gabarits inférieurs.
- L'immeuble est réorganisé en 4 unités de logement. Ces 4 unités se présentent sous la forme de 4 grands appartements allant du 2 chambres au 3 chambres pour des surfaces de 115m² à 145m². Les 3 logements des étages inférieurs sont proposés avec un espace extérieur (soit un jardin soit un balcon).
- Au rez-de-chaussée, le projet prévoit la création d'un appartement de 3 chambres pour une surface de +/-145m². La cour couverte existante est démolie au profit d'une terrasse et d'un jardin. La bâtisse en fond de jardin est réduite en gabarit (R+1+TP → R+TP) et accueille une chambre complémentaire permettant l'aménagement d'un espace « kangourou ». Au 1^{er}, au 2^{ème} étage et au 3^{ème} étage, le projet prévoit la création de deux appartements avec 2 ou 3 chambres pour une surface de +/- 125m². Chaque logement dispose d'un balcon extérieur. Chaque logement dispose d'un wc indépendant, d'un vestiaire, d'une réserve importante au sein du logement ainsi que d'un espace buanderie.
- Le sous-sol est réorganisé afin de se rapprocher au maximum des impositions du RRU :
 - Un local poubelles et entretien est créé.
 - Un espace de stockage est créé pour chaque unité de logement.
 - Le rangement des vélos et poussettes est prévus dans le hall d'entrée de l'immeuble

Le projet déroge aux règlements suivants :

- **RRU, titre 1, article 5 (hauteur de la façade) et 6 (toiture)** en ce qui concerne la réhausse prévue au niveau de l'édifice principal. Ces dérogations nous semblent acceptable compte tenu des éléments suivants :
 - Le niveau de référence imposé par le voisin de gauche n°82 n'est pas représentatif des gabarits présents dans cette rue. Le volume du n°82 est anormalement bas, l'ensemble des bâtiments dans la rue présente un gabarit de R+2+TàV, voir supérieur
 - Le projet prévoit une réduction du volume construit global, une diminution de l'emprise bâtie générale et une réduction de la hauteur des murs mitoyens.

- **RRU, titre 8, article 6 (emplacement de parking)**
En effet, le projet ne prévoit aucune création de place de parking. Cette dérogation nous semble acceptable compte tenu des éléments suivants :
 - Le bien est situé dans une zone extrêmement bien desservie en transport en commun
 - Le bien jouit, à proximité immédiate, d'une large proposition en véhicules partagés ou en mode de déplacement doux (vélos ou trottinettes électriques)
 - Le projet prévoit la création d'un espace de rangement des vélos sécurisés