

RAPPORT URBANISTIQUE – NOTE DESCRIPTIVE

Concerne :

Rénovation d'une maison unifamiliale.

Identification du demandeur :

Architecte :

AAFB – Atelier d'Architecture Frédéric de Bonhome SPRL

Situation :

Square Joséphine Charlotte 17, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Présentation des actes et travaux projetés :

1. Objet de la demande

La présente demande vise la modification d'un permis d'urbanisme relatif à la transformation d'une maison unifamiliale.

Les adaptations portent sur :

- L'extension de la terrasse au rez-de-chaussée, côté mitoyen n°18 ;
- Le rehaussement du mur mitoyen aux n°15-16 ;
- La suppression de la lucarne en façade arrière

2. Contexte administratif

Un permis d'urbanisme a été délivré le 20 janvier 2026 (réf. PU 18/SFD/1995506) pour la transformation du bien concerné.

Par la présente demande, le maître d'ouvrage souhaite apporter des modifications ponctuelles au projet autorisé.

Ces adaptations sont limitées et n'engendrent aucun impact significatif sur l'environnement immédiat ni sur les caractéristiques architecturales existantes, telles qu'issues du permis initial.

Elles respectent l'ensemble des prescriptions réglementaires en vigueur et ne nécessitent aucune dérogation.

3. Description des modifications

3.1. Extension de la terrasse arrière (côté mitoyen n°18)

La terrasse existante est prolongée de 95 cm au-delà du mur mitoyen, dans le respect des dispositions du Code civil, notamment en matière de hauteur. Ce prolongement reste conforme au gabarit des constructions existantes sur la parcelle voisine.

Il est à noter qu'un abri souterrain partiellement enterré, situé sur le terrain voisin, est accessible via un escalier positionné sous celui menant au jardin (voir coupe AA et profil du voisin).



Photo de la terrasse du voisin
au-dessus de l'abri souterrain

3.2. Transformation de la toiture verte en terrasse (côté mitoyen n°15-16)

En concertation avec le voisin concerné, le projet prévoit le rehaussement du mur mitoyen afin de remédier à une situation non conforme au Code civil chez lui concernant des vues existantes. En effet, la hauteur réglementaire de 1,90 m le long de son escalier n'est actuellement pas respectée.

Cette intervention permettra également la suppression de la toiture verte existante et son remplacement par une extension de la terrasse vers le côté voisin, dans le respect des prescriptions réglementaires applicables.



Photo escalier du voisin
derrière le mur mitoyen

3.3. Suppression de la lucarne en façade arrière

La lucarne existante en toiture arrière est supprimée et remplacée par trois fenêtres de toit de type Velux, de dimensions 180 x 140 cm.

Cette modification est conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, notamment en matière de surface minimale des locaux habitables et d'éclairage naturel.

4. Conclusion

Les modifications projetées sont de nature mineure et n'altèrent pas de manière significative le projet initialement autorisé. Elles respectent l'ensemble des prescriptions réglementaires en vigueur et ne requièrent dès lors aucune dérogation

Bruxelles, 29 mai 2026