

Bruxelles, le 3 juin 2025

Administration communale Woluwe-Saint-Lambert  
Service de l'urbanisme  
Avenue Paul Hymans, 2  
1200 Bruxelles

NOTE EXPLICATIVE RELATIVE AUX ACTES ET TRAVAUX PROJETES

CONCERNE : Mise en conformité de la rehausse et du nombre de logements de l'immeuble de rapport situé Avenue Georges Henri, 484-486 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous introduisons demande permis de régularisation de la rehausse et de la modification du nombre de logement dans l'immeuble repris sous rubrique.

1. Contexte urbanistique :

Le bien se situe dans une zone mixte et le long d'un axe structurant au PRAS, est compris dans le règlement communal d'urbanisme de Woluwe-Saint-Lambert, est compris dans le règlement zoné Quartier Georges Henri et n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ni d'un permis de lotir.

2. Objet de la demande :

Dans les années nonante, lors de la division des parcelles RACHIN, une demande de permis d'urbanisme a été introduite, le 20 octobre 1992, sous la référence PU1837000. Cette demande avait pour objet l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée, 1 garage de 3 emplacements et 5 logements. Elle prévoyait également la rehausse du bâtiment (pour y aménager un logement en duplex) en respectant le profil du bâtiment contigu (le n°488). Un accusé de dossier complet est établi le 10 novembre 1992. Sans suite de la part de la commune, les travaux sont réalisés en 1993.

Or, à la grande surprise du propriétaire, le 5 avril 2022, ce dernier reçoit une notification de décision de « classement sans suite » du dossier PU1837000.

Ces travaux ont été réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000. Pour preuve les photos de chantier et des compteurs ci-dessous.



Compteur de gaz de 1993



Photos du chantier en 1993



cave compteurs

La demande de 1993 était en dérogation au RCU en ce qui concerne la hauteur et la largeur des lucarnes (voir motivation au cadre X de l'annexe 1). Nous demandons donc la mise en conformité de ces éléments.

En complément de la régularisation du permis de 1993 ; en comparant les plans de la situation existante de droit (PU 2115 du 08/07/1927) et ceux de la situation existante de fait, nous constatons les différences suivantes :

- Remplacement et changement de division des châssis en façade à rue
- Remplacement de la porte d'entrée
- Remplacement de la porte de garage (par une porte sectionnelle)
- La pose de publicité sur la porte de garage
- L'aménagement d'un auvent en façade à rue
- Le percement d'une baie en façade latérale

Nous sollicitons la régularisation des éléments repris ci-dessus :

- Le matériau choisi pour le remplacement des châssis en 1993, 1997 et 2002 (soit avant le RCU de 2013 interdisant l'emploi du pvc) ont été mis en œuvre pour faciliter son entretien et les nouvelles divisions remplacent les ouvertures à guillotine n'étant pas étanche à l'air.
- Le choix de la porte sectionnelle a été dicté par une utilisation récurrente de la porte par ouverture télécommandée et le besoin d'une largeur de passage plus importante que les portes à deux vantaux.
- Les publicités autocollantes sur les panneaux seront enlevées
- La pose d'un auvent sur la terrasse permet de l'utiliser ... en cas de météo pluvieuse.
- La baie, dans le mitoyen permet l'éclairage naturel de la pièce mais devra toutefois être équipée d'un vitrage opalin empêchant les vues indirectes.

Dans l'attente d'un avis favorable nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.