NOTE EXPLICATIVE

Version complétée du 26 septembre 2026 qui annule et remplace celles des 27 juillet et 16 septembre 2026

LOCALISATION

5 avenue Grandchamp – 1150 Woluwé St Pierre
Cadastre : 3ème division section D n°333 S2

SITUATION URBANISTIQUE

L'immeuble se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS
Aucun PPAS ni lotissement ne concerne cette parcelle.
Depuis mai 2025 l'immeuble se situe dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné : Plateau de Stockel et y est repris en catégorie 3 correspondant aux immeubles qui présentent un intérêt d'accompagnement des valeurs patrimoniale, architecturale, urbanistique et paysagère spécifique du quartier. Les transformations de l'immeuble datant d'avant l'entrée en vigueur de ce RCUZ, ses prescriptions ne s'y appliquent pas de manière contraignante.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Cet immeuble à appartements de l'architecte Luc Coppé a été construit en 1938 (permis de bâtir accordé le 20/04/1938 à Mr Namèche. Le 1er avril 1941, l'immeuble a été vendu à Mr Grès (grand-père et arrière grand-père des propriétaires actuels).
Les immeubles mitoyens lui sont postérieurs et ont été construits quelques années plus tard pour la maison modeste de droite (n°3) et en 1961 pour l'immeuble à appartements de gauche (n°7) de l'architecte G. Boël.
Lors de sa construction de l'immeuble en 1938, quelques modifications ont été réalisées par rapport au plan du permis de bâtir. Ces modifications (dont la réalisation de caves supplémentaires à l'arrière à l'emplacement du vide ventilé au sous-sol, la position de la fenêtre en façade arrière et la suppression de la fenêtre en façade latérale de la grande chambre en annexe au rez, 1er et 2ème étage, la réalisation d'une petite terrasse à l'arrière de la petite chambre au 1er et 2ème étage avec modification du châssis de fenêtre en une fenêtre et porte mi-vitrée et rehausse du mur mitoyen 3/5 sur la profondeur de ces terrasses, des modifications des cheminées, …) ont été annotées manuscritement sur le plan du permis de bâtir qui constitue la situation de droit, en 1941 lors de la vente de l'immeuble par Mr Namèche à Mr Grès.

L'immeuble se compose de caves et d'un garage au sous-sol, d'un appartement une chambre au rez-de-chaussée, de deux appartements deux chambres aux premier et deuxième étage et comprenait au troisième étage sous toiture : trois mansardes et un grenier qui ont été transformés en un studio en 2006-2007, offrant ainsi une variété de types de logements de tailles différentes dans l'immeuble.

OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME DE REGULARISATION

Cette demande de régularisation urbanistique est introduite en vue d'une sortie d'indivision.

Elle porte principalement sur les travaux réalisés en 2006-2007 par la troisième génération de la famille Grès, propriétaire de l'immeuble, à savoir :

- L'aménagement d'un logement supplémentaire, un studio dans la toiture existante au troisième étage en remplacement des trois mansardes et du grenier existants.
  L'immeuble disposant de suffisamment de caves pour offrir un espace de rangement à chaque appartement, il n'était plus nécessaire ni utile de conserver ces mansardes et grenier
  La lucarne en façade avant existante depuis la construction a été maintenue dans ses dimensions initiales.
  Une nouvelle lucarne a été créée dans le versant de toiture arrière afin de répondre aux exigences du

RRU (titre 2 : art. 3 normes minimales de superficie, art. 4 hauteur sous plafond, et art. 19 éclairement naturel).
L'ensemble de la couverture de toiture a été remplacée et isolée. Les anciennes tuiles en terre cuite rouge dont plusieurs étaient cassées/fissurées ont été remplacées par des tuiles Sneldek gris foncé. Cette modification de teinte a été dictée par un souci d'homogénéité de teinte entre les tuiles des versants de toiture avant et arrière et les joues des lucarnes avant et arrière en ardoises artificielles sans amiante de même ton. Dans les environs de l'immeuble, d'autres toitures étaient déjà de teinte gris foncé (notamment les n°8, 27, 28 et 35 avenue Grandchamp).
Une belle terrasse a été aménagée sur la partie de la toiture plate ne couvrant pas la chambre en annexe du 2ème étage, de manière à offrir à ce nouveau studio un bel espace extérieur. La porte-fenêtre s'ouvrant sur la terrasse depuis cette nouvelle lucarne est située à 1,35 m de l'axe de mitoyenneté 3/5 respectant les servitudes de vues obliques de l'article 679 du code civil en vigueur à l'époque. Pour éviter des vues droites sur les propriétés voisines depuis la terrasse, malgré qu'elles seraient plus théoriques qu'effectives puisque vers l'immeuble n°7 elle donne sur une toiture plate inaccessible et vers l'immeuble n°3, en 2006, le seul espace extérieur à l'arrière de la maison n°3 était la cour du rez-de-chaussée située 11,80 m plus bas que le sol de la terrasse du n°5, des palissades pare-vue en roseau ont été placées et fixées à tous les garde-corps délimitant la terrasse du studio au troisième étage du n°5 (voir photos 5 et 6).
Si ces palissades en roseau ne sont pas tolérées par l'urbanisme malgré la non opposition de l'ancien et de l'actuel propriétaire de la maison voisine du n°3 (qui a d'ailleurs utilisé une palissade similaire pour la terrasse qu'il a aménagé par la suite à l'arrière du premier étage (voir photo 7), il est proposé de les enlever et de placer le long du garde-corps côté n°3 une palissade en poteaux à rainures verticales latérales entre lesquels seraient insérés par empilement des panneaux pleins composite imitation bois, tel qu'illustré ci-dessous. Les poteaux d'une hauteur de 2,10 m, étant fixés au sol dans le plancher de la terrasse existante et solidarisés par l'arrière au garde-corps existant. Jusqu'à présent cette solution n'a pas été privilégiée car elle porterait davantage ombrage aux occupants de la maison n°3 plus basse et encaissée.



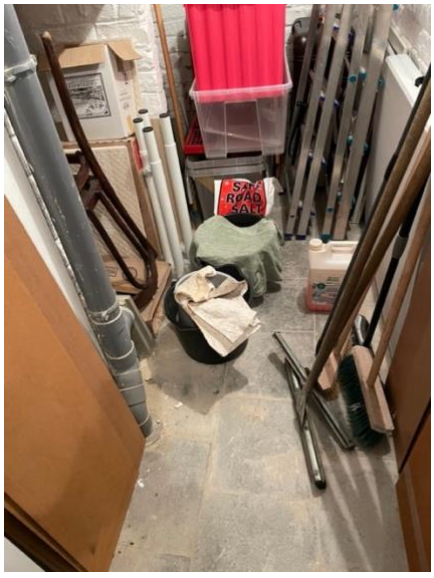
- Ce permis de régularisation porte également sur le bardage isolé du pignon de droite. Pour remédier à des problèmes d'humidité, l'héberge du pignon de droite orienté aux pluies dominantes au-dessus de la toiture de la maison n°3 a été isolée par l'extérieur et bardée d'ardoises artificielles sans amiante à la même époque. La teinte beige des ardoises a été fait de manière à se rapprocher au mieux de la teinte du cimentage qui recouvrait ce pignon avant son isolation. Ce travail s'est fait en concertation avec le propriétaire de la maison voisine qui a demandé de profiter des travaux pour supprimer la souche de sa

cheminée avant, hors service et en mauvais état, qui était adossée à ce pignon et d'isoler la souche de son autre cheminée conservée, le long de ce pignon (voir lettre avec accord du voisin en annexe).

- Le permis de régularisation porte aussi sur l'aménagement d'une cave à vélos accessible par l'extérieur (bas de la descente d'accès au garage) sous le perron d'entrée de l'immeuble et une partie de l'ancienne cave à charbon en façade avant, conformément à l'article 17 du RRU – titre 2.
  Le nombre d'emplacement de parcages privés situés hors de la voie publique n'a pas été modifié depuis la construction de l'immeuble et ne comprend qu'un seul emplacement de parking couvert dans le garage du sous-sol. L'article 5 du titre 8 du RRU précise que pour les immeubles à logements multiples la règle générale d'un emplacement de parking par logement ne s'applique pas aux constructions existantes, même en cas de changement de nombre de logements. De plus l'immeuble est desservi par les transports en commun de la STIB : bus 36, trams 8, 39, 44 – métro Stockel (ligne 1) et le nouveau studio est occupé principalement par une population jeune (jeune travailleur ou étudiant) ne disposant généralement pas de voiture personnelle.

- Quelques autres transformations intérieures qui ne nécessitaient pas de permis d'urbanisme à l'époque ont également été réalisées en 2006-2007 dans les trois autres appartements (suppression de corps de cheminée inutiles depuis l'installation du chauffage central, déplacement de la baie de porte d'entrée des appartements du 1er et 2ème étage, démolition de la cloison entre la cuisine et la salle-à-manger au 1er et 2ème étage, suppression de l'ancien monte-charge et déplacement du w.c. des trois appartements existants à son emplacement et d'une buanderie-chaufferie à l'emplacement des anciens w.c. aux 1er et 2ème étage) ainsi que le placement de deux Velux (dans le haut de la cage d'escalier pour permettre son désenfumage en cas d'incendie, et dans la salle de douche du studio) et la démolition d'une cloison entre les deux anciennes caves à charbon sur le côté de l'escalier vers sous-sol.
  Chaque appartement dispose d'une cave (cave 0 pour l'appartement du rez-de-chaussée ; cave 1 pour celui du premier étage ; cave 2 pour celui du deuxième étage et cave 3 pour le studio sous les combles). La cave 4 est destinée au personnel de l'entreprise de nettoyage qui entretient toutes les semaines les parties communes de l'immeuble, pour y entreposer son matériel de nettoyage et les fournitures destinées aux parties communes de l'immeuble, conformément à l'article 18 du RRU – titre 2





- L'aménagement de la zone de cour et jardin a également été revue en 2006 pour pratiquement tripler la surface perméable en pleine terre existante depuis la construction de l'immeuble et permettant ainsi l'aménagement d'un petit jardin planté et ombragé alors qu'initialement la zone était une grande cour dallée avec uniquement deux parterres le long des murs mitoyens latéraux.



Entre 1938 et 2006



Depuis 2006

Depuis lors, la commune de Woluwé St Pierre a édicté un règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) pour le « Plateau de Stockel » qui est entré en vigueur le 15 mai 2025 et dont les prescriptions n'étaient donc pas connues au moment des travaux.

- Dans les années 1980 – 1990, les châssis de fenêtre en bois peint de la façade avant, équipés de simples vitrages ont été remplacés par des châssis en PVC brun (profilés de 55 mm de largeur à trois chambres) avec du double vitrage thermobel. Lors de ce remplacement, le grand châssis fixe du bow-window de la pièce de séjour situé parallèlement au front de bâtisse des trois appartements a été remplacé par un châssis divisé en trois parties, à savoir deux parties fixes latérales et un simple ouvrant central. Cette modification a été dictée par une facilité de nettoyage de la face extérieure des vitrages de ces châssis (quasi impossible ou très périlleuse sans ouvrant), tout en conservant une division cohérente avec les largeurs des autres ouvrants de cette façade (châssis des mansardes au 3ème étage, double porte-fenêtre des cuisines au 1er et 2ème étage et châssis ouvrants des retours latéraux et obliques des bow-windows des trois appartements. Le volet mécanique du bow-window du rez-de-chaussée a également été supprimé à cette époque.





En 2006, les châssis en bois à simples vitrages de la façade arrière ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ainsi que les châssis de la lucarne avant du 3ème étage mais en PVC brun (profilés de 70 mm de

largeur à cinq chambres avec du double vitrageThermoplus Starlite k=1,1), en respectant pour tous ces châssis, les divisions d'origine des châssis en bois.

En 2006, la porte extérieure du garage à quatre vantaux en bois qui était devenue très vétuste a été remplacée par une porte sectionnelle à panneaux sandwich de teinte brune (comme les châssis), plus maniable et moins encombrante. La porte extérieure de la nouvelle cave à vélos a été réalisée en harmonie d'aspect, de matériau et de teinte avec la nouvelle porte sectionnelle du garage.

La porte d'entrée de l'immeuble est toujours la porte d'origine en bois peinte en brun et équipée de simple vitrage.

La régularisation porte également sur le remplacement de ces châssis ainsi que des portes du garage et de la cave à vélos.

DEROGATIONS SOLLICITEES

- Code bruxellois de l'aménagement du territoire – art. 98§1 – modification de l'aspect de la construction ou emploi d'autres matériaux sans modification des volumes de la construction existante
  - Remplacement des tuiles en terre cuite rouge par des tuiles Sneldek gris anthracite, de même teinte que les ardoises habillant les joues des lucarnes
  - Bardage isolé de l'héberge du pignon mitoyen droit avec des ardoises beige (ton de l'ancien cimentage).
  - Remplacement des châssis de fenêtres et porte-fenêtres en bois à simple vitrage par des châssis en PVC à double vitrage en façade avant et arrière. Pour le châssis principal des trois bow-window : la modification de division pour remplacer le châssis fixe par un châssis divisé verticalement en trois parties : deux fixes latéraux et un simple ouvrant central.
  - Remplacement de la porte de garage en bois à quatre vantaux par une porte sectionnelle en caissons à double paroi en métal émaillé brun.
  - Placement d'une descente d'eau pluviale en façade avant (voir ci-dessous).
- RRU – Titre 1 – Article 16 – Collecte des eaux pluviales

  Lors de la construction de l'immeuble en 1938, les eaux pluviales du versant de toiture avant de l'immeuble étaient évacuées vers la façade arrière par une conduite longeant le mur mitoyen 3/5 à l'intérieur des combles en contournant les cheminées. Lors de l'aménagement d'un studio dans les combles, cette conduite a été supprimée et une nouvelle descente d'eau pluviale a été placée le long de la façade avant qui se situe dans la zone de recul.

  L'ancienne citerne d'eau pluviale située sous le pavement de la zone de cour et jardin le long de la façade latérale de la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée était fort dégradée et crevée en plusieurs endroits provoquant un ruissellement continu d'eau dans la cave 3 et des remontées d'humidité dans la façade latérale de cette cave et de la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée, la citerne a été condamnée et remblayée au sable et avec des briquaillons provenant des démolitions du chantier. A cette époque le coût de l'eau de distribution était très faible et sans accès à la zone de cour et jardin par des engins de terrassement, il n'a pas été possible de la remplacer par une nouvelle citerne d'eau pluviale enterrée.
- RRU – Titre 2 – Article 10 – Eclairement naturel.

  La superficie nette éclairante des châssis des chambres des appartements du rez, du premier et du deuxième étage est depuis la construction de l'immeuble légèrement inférieure à la norme prévue ultérieurement tant au titre VI du règlement général des bâtisses de l'agglomération bruxelloise en 1975 qu'à l'article 10 du titre 2 du RRU (17% au lieu de minimum 20 % pour les chambres le long du mitoyen 5/7 et 19% au lieu de minimum 20% pour les chambres le long du mitoyen 3/5). Lors de la construction de l'immeuble, le RGB de 1975 et le RRU de 2006 n'existaient pas encore et ne peuvent donc pas s'appliquer pour ces chambres qui n'ont subi aucune modification de leur éclairement naturel depuis l'entrée en vigueur de ces deux réglementations. Pour rappel les modifications manuscrites sur le nombre, la taille,

la position des baies de ces chambres datent de la construction de l'immeuble en 1938 et ont été corrigées manuellement sur les plans du permis de bâtir lors de la vente de l'immeuble le 1er avril 1941.

- RRU – Titre 2 – Article 16 – Ordures ménagères
  Chaque appartement dispose à côté de sa cuisine d'un espace extérieur (balcon ou terrasse) pour y entreposer ses poubelles tout en restant invisibles depuis l'espace public. La société de nettoyage qui entretient toutes les semaines les parties communes de l'immeuble n'a pas dans ses attributions la sortie des poubelles. Celles-ci sont sorties par les occupants de chaque appartement avant les collectes publiques.
- RCUZ « Plateau de Stockel » - Article 31§1 – Perméabilité du sol et relief
  La surface perméable plantée en pleine terre de la zone de cour et jardin réaménagée en 2006 se rapproche mais n'est que de 53 % (au lieu de 60%) de la surface totale de la zone de cour et jardin prescrite depuis 2025 dans cette réglementation communale.
- Code civil – livre 3 – article 132
  Une palissade en roseaux le long des garde-corps de la terrasse du 3ème étage a été placée. Côté n°3, elle pourrait être remplacée le cas échéant par une palissade de 2,1 m de haut en matériaux composites.

NON APPLICATION DE LA REGLEMENTATION PEB

Toutes les modifications étant antérieures au 2 juillet 2008 (voir 2 factures en annexe), la réglementation PEB ne s'applique pas à ce permis de régularisation.
Néanmoins lors de l'aménagement du studio en toiture, toutes les toitures plates et inclinées de l'immeuble ont été isolées, de même que le pignon droit.

Annexes :

1. Lettre d'accord du voisin pour bardage du pignon mitoyen droit
2. Deux factures des travaux confirmant leur réalisation avant l'entrée en vigueur de la réglementation PEB