

Annexe à une demande de permis d'urbanisme

Objet de la demande : Demande de permis d'urbanisme pour changement d'affectation du rez-de chaussée, aménagement d'un appartement en duplex au 1er et 2ème étage, modification de la façade avant, remplacement des châssis et isolation de la façade arrière

Situation : Rue Georges Henri 294, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Demandeur : IMMO NOTA SRL , représentée par Madame Nataliya Chepurensko

Architecte : ABERKANE Lyes

Date : 30/08/2025

Note explicative

Nous vous soumettons par la présente une demande de permis d'urbanisme pour le bâtiment situé Avenue Georges Henri 294 à Woluwe-Saint-Lambert.

1. Situation de droit du bâtiment

Le bâtiment concerné est composé d'un sous-sol et de trois niveaux, et a été affecté à une exploitation commerciale suivant le permis d'urbanisme n°15.493 du 22 février 1994 :

- Sous-sol : caves
- Rez-de-chaussée : bar et salle de restauration
- 1er étage : cuisine du restaurant
- 2e étage : bureaux du restaurant

2. Objet de la demande :

Le projet consiste à changer l'affectation du bâtiment afin d'aménager à la fois un espace culturel et résidentiel :

a) Rez-de-chaussée : salon artistique

Transformation de la salle principale en espace artistique pouvant accueillir jusqu'à 50 personnes. Activités prévues : expositions, cours de piano collectifs et concerts ponctuels. Une seconde salle sera aménagée pour des cours particuliers ou en petits groupes, principalement de piano.

L'objectif est de créer un lieu culturel accessible au public, tout en respectant les normes de sécurité et de capacité.

b) 1er et 2e étages : appartement en duplex

- 1er étage : composé d'un living avec cuisine ouverte, bureau, salle de douche et WC
- 2e étage : composé de deux chambres

Cette transformation permettra de créer un logement moderne et fonctionnel tout en préservant la structure existante du bâtiment.

c) Sous-sol

- Les caves existantes resteront inchangées.

3. Modifications architecturales :

a) Façade avant :

-Suppression de l'auvent existant afin de retrouver la visibilité complète du niveau supérieur de la baie du rez-de-chaussée.

-Démontage des enseignes existantes, jugées inesthétiques.

-Avancement de la porte d'entrée pour l'aligner avec le châssis principal, améliorant l'esthétique et l'accès.

-Remplacement de tous les châssis par des châssis en bois ton naturel, plus harmonieux avec l'architecture existante.

-Installation d'une enseigne discrète au-dessus de la baie du rez-de-chaussée pour identifier le salon artistique sans nuire à la façade.

b) Façade arrière :

-Isolation par l'extérieur pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.

-Remplacement des châssis par des modèles en PVC blanc.

c) Toiture Régularisation du toit : suppression de la lucarne arrière et de la cheminée, et installation de deux Velux pour éclairer naturellement les niveaux supérieurs.

d) Cour arrière : La cour couverte au rez-de-chaussée, actuellement en infraction, sera **ouverte** en démontant le toit existant, permettant ainsi une meilleure luminosité et conformité avec la réglementation.

4. Justification du projet

Ce projet a pour objectif :

- de redonner une nouvelle fonction culturelle et sociale au bâtiment,
- de créer un logement de qualité dans un contexte urbain dense,
- d'améliorer l'esthétique et la sécurité du bâtiment,
- de renforcer la performance énergétique et le confort des futurs occupants.

Nous veillerons à ce que toutes les interventions respectent les normes urbanistiques, de sécurité et environnementales en vigueur dans la commune.

Fait à Bruxelles le 30/08/2025.

Signatures :

L'architecte

Le demandeur