

Annexe à une demande de permis d'urbanisme

Objet de la demande : Régulariser les modifications apportées à l'immeuble par rapport à la situation de droit (affectation du rez-de-chaussée, toiture principale, habillage de la lucarne et des corniches en façade avant, démolition de la lucarne arrière, hauteur des annexes au 1er étage), isoler les façades arrières et la toiture plate du 1er étage, supprimer l'auvent en façade avant, placer une nouvelle enseigne, transformer la façade avant et remplacer les menuiseries extérieures de l'immeuble.

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

Demandeur : IMMO NOTA SRL , représentée par Madame Nataliya Chepurenko

Architecte : ABERKANE Lyes

Date : 30/08/2025-16.10.25

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 comprend un sous-sol et trois niveaux hors sol.

Conformément au permis d'urbanisme n°15.493 délivré le 22 février 1994, il était affecté comme suit :

- Sous-sol : caves
- Rez-de-chaussée : bar et salle de restauration (exploitation Horeca)
- 1er étage : logement
- 2e étage : logement

2. Objet de la demande ;

La présente demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble par rapport à la situation de droit initiale et à introduire diverses adaptations destinées à améliorer la qualité architecturale, énergétique et fonctionnelle du bâtiment.

2.1. Affectation du rez-de-chaussée ;

Le rez-de-chaussée est désormais occupé par un espace culturel comprenant une salle principale à vocation artistique pouvant accueillir jusqu'à 50 personnes, destinée à des expositions, des cours collectifs de piano et des concerts ponctuels et une seconde salle aménagée pour des cours particuliers ou en petits groupes, principalement de piano.

2.2. Réfection de la toiture, des corniches et de la lucarne avant ;

Dans un souci d'amélioration du confort thermique et acoustique, la toiture principale a été refaite et isolée par l'intérieur. Les corniches et habillages de lucarne ont été rénovés dans le respect des matériaux d'origine (bois naturel) afin d'assurer la cohérence esthétique avec la façade existante.

Concernant la lucarne en façade avant, la comparaison avec la situation de droit montre que la hauteur de la lucarne reste inchangée. Les modifications portent uniquement sur les dimensions, la division du châssis et l'ornementation. En conséquence, il ne paraît pas nécessaire de solliciter une dérogation à l'article 12 du Titre III du Règlement communal sur les bâtisses.

2.3. Démolition de la lucarne arrière

La lucarne arrière, jugée trop étroite, a été démolie et remplacée par deux fenêtres de toit (Velux), permettant un apport de lumière naturelle et une ventilation améliorée de la pièce concernée.

2.4. Hauteur des annexes au premier étage

Les annexes situées au premier étage présentent une hauteur réduite de 40 cm par rapport aux plans d'origine. Cette modification n'altère pas la qualité des aménagements intérieurs, la hauteur sous faux plafond restant suffisante pour un usage confortable et fonctionnel.

3. Travaux complémentaires inclus dans la demande

Façade avant ;

- Suppression de l'auvent existant afin de dégager complètement la baie du rez-de-chaussée et de restituer la lecture architecturale d'origine.
- Démontage des enseignes existantes, jugées inesthétiques.
- Avancement de la porte d'entrée pour l'aligner sur le plan du châssis principal, améliorant ainsi l'esthétique et l'accessibilité.
- Remplacement de l'ensemble des châssis par des modèles en bois ton naturel, en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- Installation d'une nouvelle enseigne discrète au-dessus de la baie du rez-de-chaussée, permettant d'identifier le salon artistique sans altérer la façade. L'enseigne aura des dimensions de 400 x 60 cm et sera composée d'un panneau rigide en plastique portant des lettres découpées collées.

Façade arrière

- Isolation par l'extérieur afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment par un isolant EPS de 14 cm sur les murs, recouvert d'un enduit de finition et un isolant PIR de 12 cm en toiture.
- Remplacement des châssis par des modèles en PVC blanc.
- Ouverture de la cour couverte au rez-de-chaussée, actuellement non conforme, par démontage du toit existant, afin d'améliorer la luminosité naturelle et de rétablir la conformité urbanistique.

4. Dérogations sollicitées

Une dérogation est demandée aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), relative à l'isolation extérieure de la façade arrière, laquelle modifie légèrement la profondeur du bâtiment par rapport aux mitoyens. Cette intervention vise à améliorer le confort thermique et les conditions de vie des occupants, tout en respectant l'esthétique du bâti existant.

Fait à Bruxelles le ~~30/08/2025~~ 16.10.25.

Signatures :

L'architecte

Le demandeur