

Dossier : Avenue Georges Henri 439, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Demande de permis d'urbanisme pour la transformation de l'annexe arrière au rez-de-chaussée et la modification des volumes annexes arrières ainsi que l'isolation de la toiture et de la façade arrière.

Date : 27/03/2026

NOTE EXPLICATIVE

Indice A 10/06/2026 Modification demande complémentaire

SITUATION EXISTANTE

Le bien concerné est une maison de rapport deux façades à toit en pente située avenue Georges Henri 439. Elle se développe sur 5 niveaux, avec un étage sous-sol, un rez donnant sur le jardin, un entresol, deux étages et un niveau sous combles.

L'ensemble comprend un appartement 3 chambres reprenant une partie en cave, le rez, l'entresol et une partie du 1^{er} étage.

Au premier étage, on retrouve du côté rue un studio et du côté jardin une chambre appartenant à l'appartement du rez, ainsi qu'une salle de bain.

Au deuxième étage et sous les combles se situe un appartement 1 chambre.

Le bâtiment n'est pas inscrit à l'inventaire.

En 1994, un permis a été accepté pour une modification dans l'appartement du rez.

La maison était reprise en maison unifamiliale mais dans le cartouche, on parle d'extension d'un appartement.

Les seuls plans obtenus auprès de l'administration nous montrent qu'il s'agissait d'une extension au rez en façade arrière pour créer un espace douche et un accès vers la cave où deux chambres avaient été installées. Cette situation est toujours d'actualité.

Le bâtiment se situe dans une zone RCU « Georges Henri »

L'historique Sibelga, nous montre l'existence de 3 compteurs électriques et gaz. Voir feuille annexe.

SITUATION PROJETEE

Les Maîtres de l'Ouvrage désirent entreprendre des travaux afin de répondre aux normes actuelles, tant au niveau de l'habitabilité qu'au niveau de l'isolation thermique.

Ils désirent également mettre le bâtiment en conformité.

Le projet tient compte des lignes directrices de la division de maisons unifamiliales approuvées le 16/03/2024 par le Collège des bourgmestres et échevins de la commune de Woluwe-St-Lambert

Cet immeuble présente une mixité de logement.

Appartement du rez en triplex : 3 chambres 161,5 m² avec jardin

Studio au 1^{er} étage : 40,5 m²

Appartement à l'étage 2 et sous toiture : 2 chambres 88,5 m²

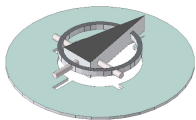
Total surface : 290,5 m²

Les caves n'ont pas été retenues dans ce calcul de surfaces.

Les poussettes et les vélos sont placés dans la zone du hall à l'entrée, celle-ci étant très large.

Pour l'appartement du rez, afin de rester dans un appartement 3 chambres, les chambres du sous-sol seraient supprimées et remplacées par des locaux de rangements.

On retrouverait une chambre au rez en façade côté rue et une chambre à l'entresol.



BUREAU D'ARCHITECTES NORD-SUD sprl

Guillaume A - Vandroogenbroeck S



La couverture en tuiles de l'annexe serait remplacée par une verrière afin d'amener plus de lumière dans la pièce centrale. La cuisine serait agrandie et ouverte sur l'espace séjour, la rendant plus conviviale, le séjour sera entièrement vitré.

L'escalier donnant sur le sous-sol sera enlevé et le vide sur le niveau -1 sera refermé avec une dalle de verre afin d'avoir un accès direct vers le jardin sur toute la largeur du séjour.

Les volumes de l'annexe à l'entresol et au niveau 1 seront modifiés et assainis afin de ne faire plus qu'un volume compact.

Ce volume, ainsi que la façade arrière de la maison seront isolés par l'extérieur (enduit sur isolant).

Les fenêtres de l'entresol seront modifiées afin de répondre aux normes des surfaces éclairantes actuelles. Au premier étage, le studio ne sera pas modifié. Il bénéficie de beaucoup de lumière par les grandes fenêtres existantes.

L'appartement du 2^{ème} étage et son espace sous les combles sera modifié de manière à accueillir une chambre supplémentaire sous les combles répondant aux normes d'habitabilité. Un chien assis sera créé du côté de la rue afin de libérer le versant jardin qui accueillera des panneaux solaires.

ISOLATION

Le maître de l'ouvrage désire améliorer son isolation en isolant la toiture par l'extérieur en système sarking. Les toitures plates du côté jardin seront isolées.

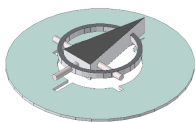
Les murs côté jardin seront également isolés avec un enduit crépi clair.

Les châssis seront remplacés afin d'être plus performant thermiquement et aussi pour avoir une meilleure performance d'isolation sonore.

Les châssis seront en bois triple vitrage pour la façade avant et en alu en façade arrière, double vitrage.

MISE EN CONFORMITE

Reconnaissance du bien en tant que maison de rapport.

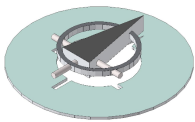


Dérogation du niveau sous plafond de la chambre à l'entresol.

DEROGATION

La hauteur n'est que de 2,2 m mais le volume est agréable. De plus, la surface vitrée sera augmentée pour répondre aux normes du RRU.





Dérogation local vélos.

Il n'est pas possible de créer un local fermé au rez-de-chaussée sans détériorer les volumes existants (moulures également) qui sont dans leur état d'origine mais vu les dimensions du hall, il est aisé de placer les vélos dans l'entrée.

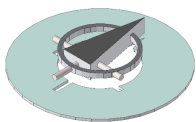


Dérogation par rapport à la hauteur de la lucarne en toiture côté rue.

Pour permettre de créer une chambre supplémentaire dans l'appartement duplex sous les combles, il faut réaliser une lucarne. Elle est conforme aux règles du RRU mais ne correspond pas aux règlement Communal sur la bâtisse de la Commune. Il faudrait avoir une lucarne d'une hauteur maximum 1m25 (Titre 1 : Autorisation de bâtir, article 12).

Cette configuration ne permet pas d'obtenir une vue horizontale à 1m50 de haut ni les surfaces éclairantes nécessaire.

Il est noté que la lucarne proposée d'une hauteur extérieure de 1m53 permettant d'assurer les 2m30 sous plafond ne sera pas visible depuis la voirie, la rue étant trop étroite.



Dérogation du volume, côté cuisine au rez-de-chaussée.

Le nouveau volume de la cuisine est 30 cm plus en avant côté jardin à droite par rapport à l'implantation de la cuisine existante.

Dérogation du volume annexe au 1^{er} étage.

Le volume dépasse de l'épaisseur de l'isolant par rapport à son voisin de droite.



**ELEVATION JARDIN
EXISTANTE**



**ELEVATION JARDIN
PROJETEE**