GROUP ASSA ARCHITECTURE SRL
Venelle Mozart, N°59
1083 GANSHOREN
GSM : 0475.57.04.53
group.assa.architecture@gmail.com

COMMUNE DE
WOLUWE SAINT LAMBERT
Av. Paul Hymans, 2
1200 Bruxelles

C:\GAA-NOVEMBRE-2024\TEMP-BUREAU-RECENT.DWG\GEORGES-HENRI\GEORGES-HENRI-FORMULAIRES\GEORGES-NE-11-03-2026-SL.DOCX / SL

Bruxelles, le 11 mars 2026
17 juin 2026

NOTE EXPLICATIVE

Situation : Av Georges Henri, 5024, 1200 WOLUWE SAINT LAMBERT.

Objet de la demande :
Transformer la maison unifamiliale : la suppression du garage (inaccessible en raison de la non réalisation de la pente), démolition d'une annexe au rez-de-chaussée, construction d'une extension au 1er étage du coté de droite, construction d'une nouvelle lucarne à l'avant, remplacement des châssis, changement de la porte d'entrée, remise en état de la façade avant en briques rouges et modifié le bien à savoir : un bureau au sous-sol lié au duplex (bureau dans les combles en situation de droit), un logement duplex aux RDCH et 1er étage, ainsi que l'agrandissement du studio dans les combles et le transformer en 2eme unité. Division de la maison en 2 unités.

Madame, Monsieur,

La présente note explicative accompagne la demande de permis d'urbanisme relative à l'objet cité en rubrique.

1.Etat des situations :

1.1 Situation de Droit

Conformément :

- Aux plans d'archives,
- Au courrier officiel du 14/03/2024 transmis par le service Urbanisme,

Le bien comprend une maison unifamiliale avec un bureau au dernier étage et un local dénommé studio.

1.2 Situation de Fait

La situation existante de fait : c'est une maison unifamiliale avec un bureau au dernier étage et un local dénommé studio. Le garage tel que dessiné dans le PU 9390 est accessible car il présente une rampe, celle-ci n'a pas été réalisé ce qui constitue une différence entre la situation existante de Droit et la situation existante de Fait.

1.3 Situation Projetée

Le projet vise à réorganiser les affectations existantes avec une meilleure organisation spéciale.

Un duplex entre le RDCH et le 1er étage avec un bureau de profession libérale au sous-sol.

Au dernier étage il y a l'aménagement d'un deuxième logement en studio.

Transformations prévues :

- Transformation du garage (–87 cm de dénivelé) en bureau,
  en remplacement du bureau existant dans les combles, lequel est supprimé.
- Démolition de l'annexe existante (situation de droit) au rez-de-chaussée afin d'agrandir le jardin.
- Construction d'une extension au 1er étage, côté droit, alignée sur l'annexe existante.
- Réaménagement du logement du rez-de-chaussée et du 1er étage en duplex, conformément à l'organisation actuelle mais optimisée.
- Réaménagement et agrandissement du local existant dans les combles avec la création d'une 2eme unité séparé de logement (c'est un Studio).
- Construction d'une nouvelle lucarne en façade avant, remplacement et démolition de la lucarne existante,
  l'ensemble étant aligné sur la lucarne du voisin de droite.
- Remplacement de l'ensemble des châssis et de la porte d'entrée, afin d'améliorer la performance énergétique.
- Remise en état de la façade avant en briques rouges, dans le respect du caractère architectural existant.

1.4 Liste des modifications déjà apportées par le nouveau propriétaire

- Je vous précise que le propriétaire n'a apporté aucune modification.
- Le propriétaire attend l'octroi du permis afin de procéder aux travaux autorisés.

2. Description du projet

Le projet vise à améliorer la qualité fonctionnelle, l'organisation intérieure et l'habitabilité générale du bâtiment. Les interventions proposées concernent essentiellement la restructuration des volumes existants, leur mise en conformité, et la revalorisation architecturale des façades.

C'est la transformation de la maison en 2 logements (un duplex avec un bureau et un studio).

2.1. Aménagements extérieurs

• Démolition de l'annexe arrière au rez-de-chaussée

L'annexe arrière, reprise dans la situation de droit, est démolie afin d'augmenter significativement la surface de jardin et d'améliorer la qualité de l'espace extérieur pour le logement en duplex. Cette suppression permet un meilleur éclairage naturel du rez-de-chaussée et offre une cohérence fonctionnelle entre les pièces de vie et le jardin.

• Porte de garage et réaffectation du volume

Le Le garage tel que dessiné dans le PU 9390 est accessible car il présente une rampe, celle-ci n'a pas été réalisé ce qui constitue une différence entre la situation existante de Droit et la situation existante de Fait. Il y a un **dénivelé de –87 cm sans pente**, rendant matériellement impossible l'accès d'un véhicule. La porte de garage est donc déposée et remplacée par un châssis adapté, permettant de **réaffecter ce volume en bureau**.

2.2. Aménagement d'un 1er logement avec un bureau au sous-sol, rez-de-chaussée + 1er étage

Le bureau est intégré au logement du duplex, l'objectif est d'obtenir une organisation intérieure plus logique, plus confortable et plus conforme aux standards actuels.

- Aménagement vers la façade avant, avec adaptation du châssis pour garantir un éclairage suffisant et une bonne qualité de travail.
- Création d'un escalier entre le Duplex et le bureau.
- Création d'un local archives et d'un WC, implantés du côté le moins éclairé.
- Réorganisation optimale du sous-sol avec :
    - Deux caves privatives,
    - Un local compteurs maintenu et remis en état,
    - Un local entretien clairement identifié.

Rez-de-chaussée :

- Création d'un living spacieux en liaison directe avec le jardin.
- Implantation d'un WC séparé avec un sas et un vestiaire.

1er étage :

- Création de deux grandes chambres, bénéficiant d'un éclairage naturel optimal.
- Création d'une salle de douche fonctionnelle et contemporaine.

Escalier privatif :

- Installation d'un escalier privé reliant les trois niveaux, assurant une sécurité maximale et une conformité avec les normes d'habitabilité.
- Cette intervention permet de clarifier l'organisation interne du logement et d'éviter les circulations communes inutiles.

2.3. Réaménagement du dernier étage en un studio indépendant.

Le local studio est réaménagé, agrandit et amélioré, pour la création d'un 2eme logement.

- Démolition de la lucarne existante.
- Construction d'une nouvelle lucarne intégrée, identique et alignée à celle du voisin de droite, offrant :
    - 1,00 m de retrait latéral,
    - 1,21 m de hauteur.

Cette lucarne permet une meilleure luminosité et une volumétrie plus qualitative.

Double hauteur :

- Suppression du petit grenier pour créer une double hauteur, augmentant le volume intérieur, la lumière naturelle et la qualité de vie.
- Ce réaménagement améliore sensiblement la perception de l'espace, tout en restant dans le volume bâti existant.

2.4. Locaux communs

- Au sous-sol : une cave par logement, permettant une répartition claire et fonctionnelle des espaces.
- Création d'un local entretien de 1.08M2.
- Conservation et remise en état du local compteurs, garantissant le bon fonctionnement des installations techniques.

3. Volumétrie

Le projet respecte strictement les gabarits du bâti environnant et s'inscrit dans une logique de continuité des volumes existants, sans création disproportionnés.

• Démolition de l'annexe existante au rez-de-chaussée

L'annexe actuelle, reprise dans la situation de droit, est démolie afin d'agrandir le jardin et d'offrir une meilleure qualité d'usage aux habitants du 1er logement.
Cette intervention constitue une amélioration qualitative tant pour l'habitation que pour l'environnement immédiat, en libérant de l'espace en intérieur d'îlot et en renforçant la présence végétale.

• Extension du volume au 1er étage

L'annexe existante du premier étage est étendue latéralement vers la droite afin de permettre l'aménagement de la chambre 1 dans des conditions spatiales optimales.
Ce nouveau volume :

- s'aligne **parfaitement** sur l'annexe existante,
- **ne dépasse pas** en profondeur le bâtiment du voisin de droite,
- respecte l'équilibre volumétrique de la mitoyenneté gauche/droite.

• Hauteurs

Le dépassement en hauteur reste contenu et cohérent avec le tissu bâti :

- +51 cm par rapport au voisin de gauche,
- +65 cm puis +1,40 m par rapport au voisin de droite (variation liée aux niveaux existants).

Ces différences limitées s'expliquent par la configuration initiale des bâtiments et ne génèrent ni perte d'ensoleillement significative ni impact visuel disproportionné.
L'intervention assure une intégration harmonieuse dans le profil bâti de l'avenue et du jardin intérieur.

4. Isolation de la façade arrière

Afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et de répondre aux exigences du **régime PEB en vigueur**, le projet prévoit l'isolation complète de la façade arrière par :

- La pose d'un isolant de **12 cm**,
- Recouvert d'un crépi gris clair, discret et conforme aux principes architecturaux du quartier.

Cette intervention contribue à :

- Renforcer le confort thermique du logement sur l'ensemble des niveaux,
- Réduire les déperditions énergétiques,
- Améliorer la pérennité du bâtiment,
- Et valoriser la façade arrière, actuellement peu qualitative.

L'ajout de cette isolation extérieure ne modifie pas la volumétrie en profondeur d'une façon significative et n'engendre aucune atteinte aux constructions voisines.

5. Matériaux

Les matériaux proposés s'inscrivent dans une démarche de cohérence architecturale, de durabilité et d'intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant de l'avenue Georges Henri. L'ensemble vise à valoriser la façade avant tout en assurant une finition contemporaine et performante des nouveaux éléments.

- **Façade avant :** la brique existante sera soigneusement nettoyée afin de retrouver sa teinte d'origine, dans un ton rouge/brun, garantissant la préservation du caractère architectural de la maison et de l'harmonie de la rue.
- **Lucarnes latérales (gauche et droite) :** revêtement extérieur en ardoises grises, assurant une intégration discrète dans la toiture et une lecture homogène du versant.
- **Lucarne centrale :** finition en panneaux Multiboard gris anthracite, choix assumé pour distinguer l'intervention nouvelle tout en respectant la gamme chromatique existante.
- **Nouvelle Corniche :** réalisation en panneaux Multiboard gris anthracite, assurant une continuité esthétique avec la lucarne centrale et renforçant la cohérence du couronnement de façade.
- **Façade arrière :** finition en crépi de ton gris clair appliqué sur l'isolation, améliorant la performance thermique du bâtiment tout en donnant un aspect contemporain et lumineux.
- **Garde-corps en façade avant :** rénovation complète avec une finition conservée dans la même teinte de gris pour s'harmoniser avec les nouveaux châssis.
- **Châssis façade arrière :** remplacement intégral par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite, identiques à ceux du voisin de droite afin d'assurer une continuité architecturale dans la zone arrière.
- **Châssis façade avant :** remplacement également par des châssis et de la porte d'entrée en aluminium de teinte gris anthracite, reprenant le même ton que ceux du voisin de droite pour renforcer l'unité visuelle et la qualité esthétique de la façade principale.

6. Dérogations et motivations

Le projet présente certaines demandes de dérogation au RRU. Elles sont justifiées par la volonté d'améliorer la qualité d'habitation, l'intégration volumétrique du bien, ainsi que la durabilité environnementale du bâtiment. Toutes les interventions respectent l'esprit du bâti existant et ne modifient pas le nombre d'unités en situation de droit.

6.1. Dérogations liées à la volumétrie

• RRU – Titre I, articles 4 et 6 – Gabarit
La nouvelle extension au +1 entraîne une rehausse des murs mitoyens, impliquant un dépassement.

- De **51 cm** par rapport au voisin de gauche,
- De **65 cm** de hauteur sur une longueur de **87cm** et **1,40 m** de hauteur sur une longueur **56cm** par rapport au voisin de droite, selon les points de mesure.

Cependant, cette extension :

- S'aligne strictement sur l'annexe existante,
- Ne dépasse pas l'alignement du voisin de droite,
- Et permet une cohérence de volumes plus lisible qu'à l'état actuel.

Cette adaptation volumétrique poursuit un objectif fonctionnel : permettre l'aménagement correct de la chambre 1, garantissant des normes d'habitabilité actuelles (surface, hauteur, éclairage).

6.2. Dérogation liée à l'isolation

• RRU – Titre II, article 4 et 6 – Dépassement suite à l'isolation
L'isolation de la façade arrière (12 cm), indispensable pour atteindre les exigences PEB actuelles, crée un léger dépassement par rapport aux façades arrière voisines.
Cette dérogation est courante dans la Région bruxelloise et contribue clairement :

- À la réduction de la consommation énergétique,
- Au confort thermique,
- À la durabilité du bâtiment.

6.3. Dérogation aux locaux communs

• RRU – Titre II, article 16 – Local vélos et poussettes

Le projet concerne une rénovation d'un bâtiment existant, dont la structure interne et les dimensions ne permettent pas la création d'un local vélos conforme aux exigences du RRU, sans affecter gravement l'organisation des logements ou la stabilité des volumes existants.

Malgré cette contrainte structurelle, plusieurs améliorations notables sont apportées par le projet :

- création d'une cave par logement, permettant aux occupants de disposer d'espaces de stockage privatifs,
- aménagement d'un local entretien clairement identifié,
- maintien et rénovation du local compteurs,

- réorganisation complète du sous-sol pour une meilleure fonctionnalité intérieure,
- agrandissement du jardin arrière, améliorant la qualité de vie des occupants.

Le bâtiment est par ailleurs situé à proximité immédiate de plusieurs lignes de transports en commun, ce qui constitue une alternative de mobilité durable et conforme aux objectifs régionaux de réduction du stationnement vélo obligatoire dans les bâtiments existants lorsque des contraintes structurelles l'imposent.

Dans ce contexte, la demande de cette dérogation est justifiée, proportionnée et compatible avec l'esprit du RRU, qui prévoit une appréciation au cas par cas pour les bâtiments existants dont les contraintes physiques ne permettent pas d'intégrer toutes les prescriptions contemporaines.

• RRU – Titre II, article 17 et 18 – Local poubelles

La configuration existante du bâtiment ne permet pas la création d'un local poubelles conforme au RRU, faute de volume disponible sans réduction excessive de la surface de logement ou atteinte à la stabilité.

Il s'agit d'une dérogation ponctuelle, rendue nécessaire par la morphologie du bâtiment.

Il convient toutefois de souligner que le projet réalise un nombre important d'**améliorations positives** qui compensent largement cette impossibilité matérielle, notamment :

- la démolition de l'annexe du rez-de-chaussée afin d'agrandir le jardin et d'augmenter la perméabilité à l'eau,
- la rénovation complète de l'intérieur, améliorant les normes d'habitabilité,
- la revalorisation de la façade avant et l'amélioration énergétique du bâtiment,
- l'organisation intérieure optimisée du sous-sol avec des locaux clairement définis.

La dérogation demandée est donc fondée sur la réalité constructive du bâtiment, respectueuse du principe de proportionnalité et compensée par de multiples améliorations apportées au bien et à son impact environnemental.

RCB – Article 12 : lucarnes et hauteur totale supérieure à 1,25 m

Il existe déjà une lucarne en situation existante.
Le projet prévoit la modification de celle-ci**,** en reprenant un gabarit identique à celui de la lucarne du voisin de droite**,** avec une hauteur totale de 1,21 m (plus le bandeau de 15cm)**.**

7. Conclusion

Le projet proposé vise avant tout à réorganiser et améliorer la qualité d'habitation du bâtiment existant, tout en respectant l'équilibre du tissu urbain de l'avenue Georges Henri.

La situation actuelle correspond à une maison unifamiliale comprenant déjà un bureau et un local nommé studio en situation de droit. Le projet n'introduit pas une densification excessive mais procède à une clarification des affectations existantes, en organisant le bâtiment en **deux unités** de logement :

- un duplex comprenant également un bureau de profession libérale lié à ce duplex,
- un studio indépendant aménagé dans les combles.

Les interventions proposées améliorent significativement la qualité du bâtiment, notamment par :

- la réorganisation fonctionnelle des espaces intérieurs,
- l'amélioration de l'habitabilité des logements,
- la démolition de l'annexe existante permettant l'agrandissement du jardin,
- l'amélioration énergétique par l'isolation de la façade arrière et le remplacement des châssis,
- la revalorisation architecturale de la façade avant, dans le respect du caractère existant.

Les adaptations volumétriques restent mesurées et cohérentes avec les constructions voisines, et les dérogations sollicitées demeurent limitées, proportionnées et dûment motivées, notamment au regard des contraintes structurelles d'un bâtiment existant.

Dans ce contexte, le projet constitue une amélioration qualitative du bien, tant sur le plan fonctionnel, architectural qu'énergétique, tout en s'inscrivant dans une logique de rénovation et de valorisation du bâti existant.

La demande de permis d'urbanisme apparaît dès lors justifiée et cohérente avec les objectifs d'amélioration du cadre bâti poursuivis par le service urbanisme de la commune.

En vous souhaitant une bonne réception de la présente et en restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.



GROUP ASSA
ARCHITECTURE srl