

### **Note explicative :**

Adresse du bien : Grande Rue au bois 118 – 1030 Bruxelles / Cadastre : Section B, N° 522 L3 et 522 d3

#### **Situation existante du projet :**

Les deux bâtiments se trouvent dans une zone d'habitation. Ceux-ci sont entourés d'une zone mixte et d'une zone d'équipement d'intérêts collectifs ou de service public. Ils se situent dans une zone de revitalisation urbaine 2020.

Les bâtiments, à proximité immédiate, ont des hauteurs de maximum R+3 (voir plan d'implantation).

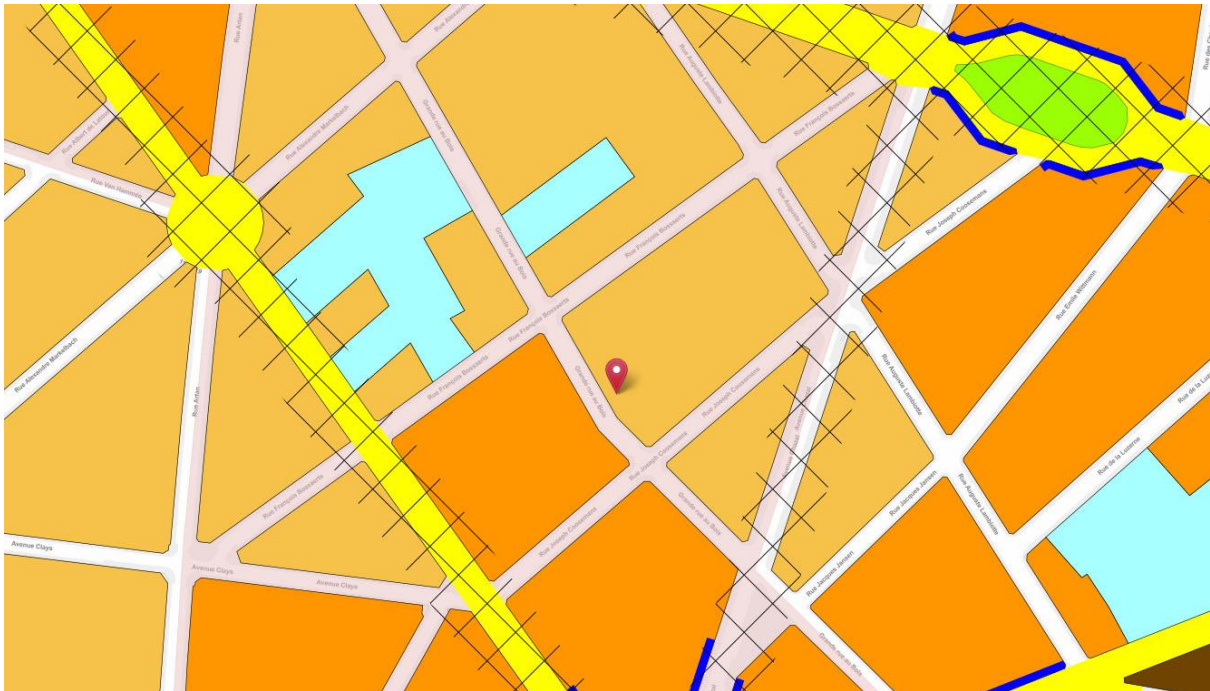
Le bâtiment avant R+3+grenier, en situation de droit, est composé de 3 logements une chambre, d'une mansarde et d'un grenier. Chaque logement dispose d'espace de vie et de locaux sanitaires. Le bâtiment en situation de fait est occupé par 4 logements, soit un par étage.

La façade avant, est en parement de ton orangé et possède ponctuellement un cimentage de ton clair ; elle dispose également d'un soubassement en pierre bleue. Au 1<sup>er</sup> étage, elle dispose d'un oriel et d'un balcon au 2<sup>ème</sup> étage. La partie mansarde (3<sup>ème</sup> étage) dispose d'habillage en ardoise ; le bâtiment dispose actuellement de châssis alu naturel datant de 1980 à 1985. Le rez-de-chaussée est composé d'un châssis en pvc de ton gris ainsi que la porte sectionnelle en alu ton bleu. La façade arrière est en cimentage de ton clair et de châssis en PVC blanc datant de 1988.

Le bâtiment arrière, en situation de droit, est un atelier de menuiserie accompagné de locaux accessoires sur le petit bâtiment latéral. Actuellement l'atelier est un entrepôt/dépôt de stockage de marchandise ; le bâtiment latéral est occupé par un logement.

La façade avant de l'atelier est en parement orangé et dispose de châssis bois et de porte sectionnelle en pvc blanc. Le bâtiment latéral possède une façade au parement peint en blanc et de châssis en pvc blanc datant également de 1988.

Chaque parcelle dispose d'une cour.



### **Le projet envisagé vise à :**

La demande concerne la mise en conformité du bâtiment avant et arrière, suite à la mise en demeure reçue par le demandeur en date du 24 décembre 2021.

Afin de répondre aux remarques de l'urbanisme, les points suivants seront corrigés :

#### **- Façade avant**

- nettoyage du soubassement en pierre bleue afin de retirer la teinte actuelle et réparation de celui-ci
- remplacement de la porte sectionnelle en aluminium à la place du bois en situation de droit : une porte à double vantaux actuellement n'est pas sécuritaire et ne pourra pas tenir dans le temps au vu de sa sollicitation par l'occupant de l'entrepôt arrière (mise en conformité)
- mise en conformité de la porte et du châssis PVC avec imposte ton gris (situation de fait) à la place du châssis et de la porte en bois prévu en situation de droit : le châssis fixe prévue en situation de droit ne permet pas une ventilation du logement au rez-de-chaussée et n'est pas fonctionnelle lors d'un déménagement/emménagement de gros mobilier
- nettoyage et remise en état des matériaux de façade avant afin de rénover cette dernière (réparation du cimentage de l'oriel, remise en état de la main courante du balcon au 2<sup>ème</sup> étage, retrait des panneaux bois afin de replacer les matériaux d'origine en ardoise au niveau de la mansarde)
- retrait de l'habillage en pvc blanc de la corniche en façade avant afin de retrouver le bois d'origine : nettoyage, réparation, remis en état
- les châssis en aluminium sont présent depuis 1980-1985





**- Travaux réalisés et à mettre en conformité**

- l'extension arrière du logement au rez-de-chaussée est à régulariser et semble apparaître selon Bruciel au moins en 1996 ; il en va de même que celle située entre le bâtiment arrière et le bâtiment latéral droit



- la toiture couvrant la zone de cour et jardin sera retirée

- mise en conformité du logement situé dans le bâtiment latéral droit, qui était annexé à l'atelier, anciens locaux accessoires à l'atelier : le changement de destination est sollicité

- mise en conformité du bâtiment arrière : changement de destination de l'atelier en situation de droit pour en faire un dépôt/entrepôt (situation de fait et projetée)

- la cour arrière, située devant l'atelier, sera nettoyée et retrouvera sa destination d'origine : elle sera dépourvue des immondices et de stockage de vieux encombrants en tout genre



Le demandeur profite de ce dossier de demande de permis d'urbanisme pour pouvoir réaliser un logement supplémentaire en lieu et place de la mansarde située au 3<sup>ème</sup> étage (voir plan situation projetée). Etant un étage sous combles, ce logement répond aux normes d'habitabilité.

Le grenier quant à lui reste un local accessoire aux logements.

Les caves restent également des locaux accessoires aux logements.

Les dérogations sollicitées sont énumérées dans l'annexe 1.

Les différents travaux réalisés à l'époque (entre 1980 et 1996) avant 2008, ne font pas l'objet selon nous de la proposition PEB.

Nous annexons également le relevé des compteurs Sibelga pouvant attester de la présence d'au moins 4 compteurs dans le bâtiment entre 1968 et 2005, ce qui permet d'appuyer notre demande de modifications du nombre de logements.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Maître d'ouvrage,

Architecte,

