

NOTE EXPLICATIVE IND.C : 21-05-2026*

MISES EN CONFORMITE DIVERSES & TRANSFORMATION DANS UN IMMEUBLE DE RAPPORT ET CHANGEMENT D'UTILISATION DU COMMERCE EN SALON DE COIFFURE.

Avenue Georges Henri, 295 – 1200 Woluwe-Saint-Lambert

SITUATION PLANOLOGIQUE :

RRU : Zone mixte ;

PRAS : Nihil.

SITUATION DE DROIT :

Immeuble résidentiel de gabarit R+2+toiture plate.

Composition du bâtiment principal :

- Niveau - 1 : Caves ;
- Niveau 0 : Magasin (Unité 1) + Logement (Duplex Unité 1) ;
- Niveau +1 : Logements (Duplex Unité 1 & Unité 2) ;
- Niveau +2 : Logement (Unité 3).

Bâtiment arrière : Hangar (Dépôt de charbon).

Immeubles contigus (Vue depuis la rue) :

- A gauche, le n°293 : Immeuble résidentiel (maison commerce) de gabarit R+1+ toiture à versants.
- A droite, le n°297 : Immeuble résidentiel de gabarit R+2+ toiture à versants.

Vue Google 3D 2024

Objet de la demande N°295 (Hangar)

Objet de la demande N°295 (Bât. Principal)



N°293

N°297

*Modifications de l'indice C en couleur Bleu

OBJET DE LA DEMANDE

A / SITUATION DE FAIT :

1/Mise en conformité des châssis au rez-de-chaussée en façade avant :

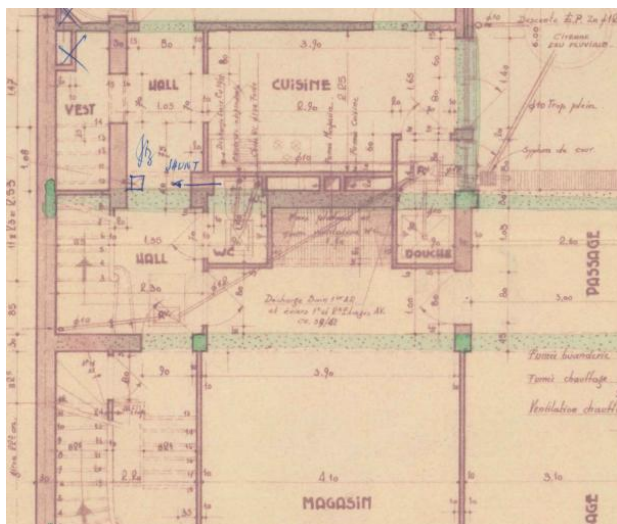
- Modification de la porte d'entrée de l'immeuble : matériau bois, avec impostes vitrés translucides/martelés, peinture de ton bleu nuit ;
- Porte d'entrée (d'origine) du magasin peinte de ton bleu nuit ;
- Châssis de la vitrine (d'origine) du magasin peinte de ton bleu nuit ;
- Modification de la porte de garage : matériau aluminium avec lattage visibles, peinture de ton bleu nuit.

Remarque : Toutes les portes/châssis ci-dessous ont été peintes de ton bleu nuit (Couleur sobre qui s'harmonise avec le reste de la façade).

2/Mise en conformité pour la division du logement/commerce (rez-de-chaussée) :

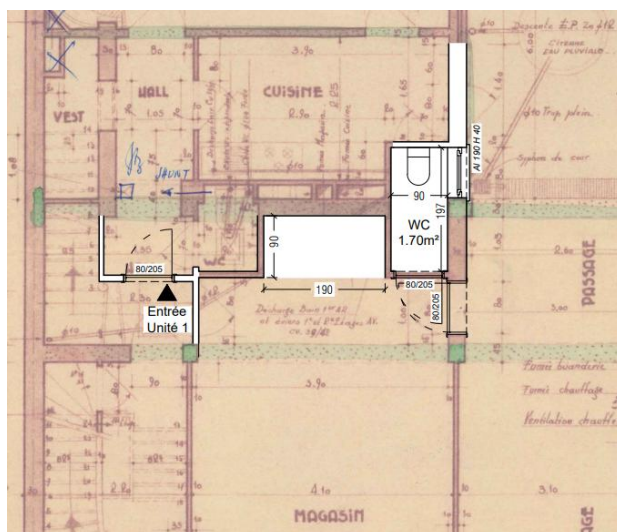
- La situation de droit prévoit un logement/commerce (Unité 1) ;
- La porte donnant accès au magasin depuis le hall d'entrée du logement a été fermée **(voir images A et B ci-dessous)** ;
- Le Logement 1 et le magasin sont séparés et deviennent respectivement l'Unité 1 et l'Unité 2 ;
- Une cloison a été réalisée dans le « Living » de l'unité 1 : remise en pristin état de cette pièce en situation projetée ;**
- La situation de droit prévoit une salle de douche dont l'entrée se fait par la cuisine du logement ;
- La salle de douche a été transformée en WC et l'entrée a été refermée ;
- L'entrée du WC se fait par le magasin qui n'avait pas de WC en situation de droit **(voir images A et B ci-dessous)** ;
- Le WC dispose d'une petite fenêtre (imposte vitré d'une porte) ;
- Cette porte est condamnée de l'extérieur et une cloison en gyproc a été réalisée du côté intérieur ;
- La baie de la cuisine qui donne sur le passage latéral (extérieur) a été refermée **(voir images C et D ci-dessous)**.

(A)



Situation de droit

(B)



Situation de fait

3/Mise en conformité pour le remplacement des châssis et la réalisation d'une isolation en zone arrière :

- Les châssis de la façade arrière ont été remplacés : matériau aluminium, de ton blanc ;
- Modification d'une allège au niveau du Living (côté mitoyen n°293) ;
- Isolation des façades arrière par un isolant de type polystyrène expansé (14cm) ;
- Enduit sur isolant de ton beige ;
- Date des modifications : 07-09-2023 ;
- Voir proposition PEB et facture des travaux en annexe.

Remarque : A titre informatif, les cheminées de la zone arrière ont été démolies.

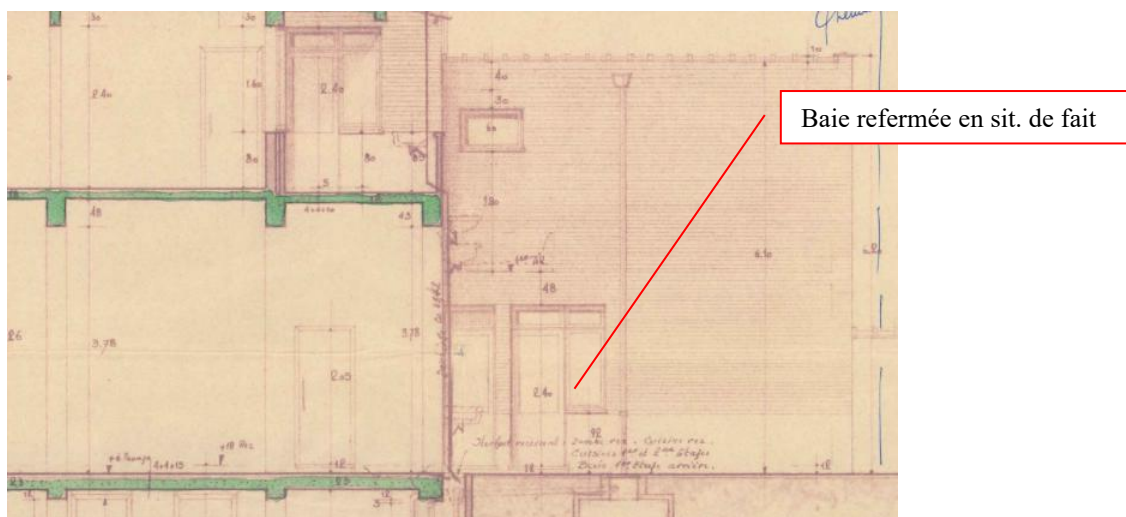
Dérogation : RRU, Titre I, articles 4 et 6, car l'isolation réalisée dépasse les en profondeur et en hauteur les immeubles contigus.

Motifs : Ce dépassement est minime (hauteur + 26cm et profondeur +14cm), permet une meilleure performance énergétique du bâtiment et ne gêne pas le voisinage.

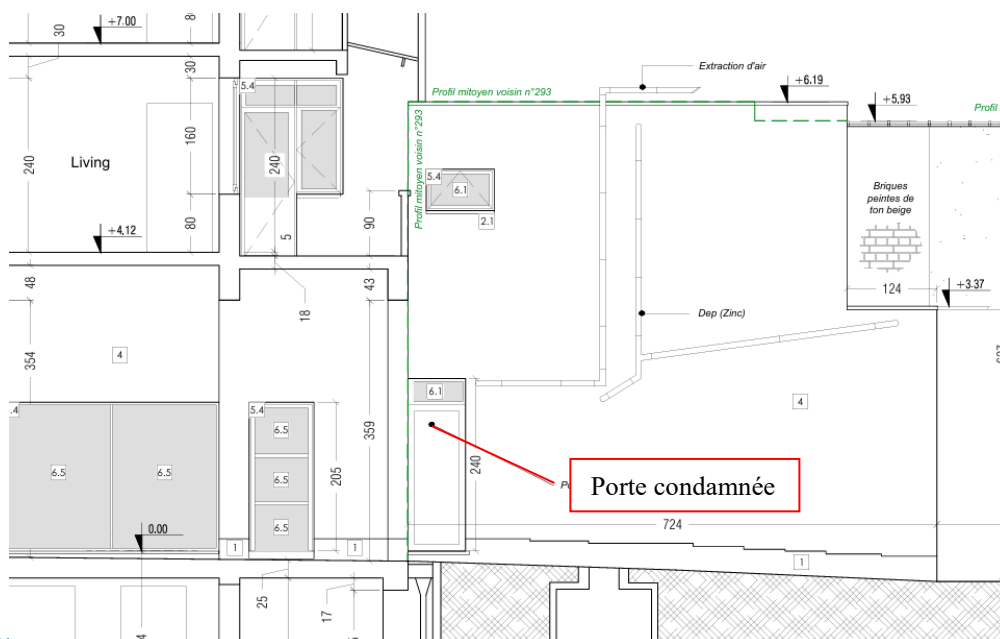
4/Observations supplémentaires :

- Aucune modification de volume n'a été réalisée (sauf isolation) ;
- La seule modification intérieure réalisée concerne le WC pour le magasin + fermeture de la baie de la cuisine de la situation de droit, **et une porte condamnée (voir images C et D ci-dessous).**

(C) Situation de droit



(D) Situation de fait



*Modifications de l'annexe C en couleur bleu

B / SITUATION PROJETEE :

5/Replacer la porte d'entrée du logement arrière (R/+1) => Retour en Pristin état :

5.1. Division du duplex (Unité 1) en deux logements :

- Le duplex prévue en situation de droit (Unité 1) a été divisé en situation de fait ;
- Création d'une porte d'entrée au rez-de-chaussée (dans le hall d'entrée prévu par la situation de droit) ;
- Et création d'une porte d'entrée à l'étage (dans le hall d'entrée de la situation de droit).

Projetée :

- Retour en pristin état afin de revenir à un duplex similaire à la situation de droit ;
- Création d'une porte d'entrée (EI30). Implantation de la porte : similaire à la situation de droit.

5.2. Mezzanine & Parking dans le hangar (bâtiment arrière) :

- Une mezzanine en bois a été réalisée en situation de fait afin d'y stocker du matériel ;
- Le hangar prévoit en situation de fait l'emplacement de deux garages ;

Projetée :

- La mezzanine sera déposée afin de retourner à un hangar en plan libre similaire à la situation de droit ;
- Le bâtiment arrière prévu comme Hangar par la situation de droit sera gardé tel quel, sans l'utiliser comme parking.

Mezzanine à déposer



5.3. Cour arrière :

-La cour arrière est utilisée comme emplacement de parking en situation de fait ;

Projetée :

-La cour arrière sera utilisée comme cour extérieure par les usagers, comme prévu par la situation de droit.

6/ Changement d'affectation du magasin/commerce en Salon de coiffure :

-Le type de commerce que prévoit la situation de droit au rez-de-chaussée est un magasin ;

-La situation projetée prévoit le changement d'affectation de ce magasin/commerce en **Salon de coiffure** ;

7/ Modifications des châssis en zone avant :

-Remplacement de l'ensemble des châssis de la façade avant (niveaux +1 et +2) ;

-Matériau et division similaire à la situation de droit (matériau : aluminium) ;

***Ventilation/Extraction :**

-Il est prévu un système de ventilation C : des aérations d'amenée d'air seront installées sur la partie supérieure des châssis.

-Voir étude PEB en attachement.

8/ Isolation du mur mitoyen n°293 :

-**Pour une question de confort (infiltration et pertes thermiques)** il est prévue d'isoler le mur mitoyen d'une épaisseur d'environ 8cm avec un enduit sur isolant de ton blanc/beige.

-Voir étude PEB en attachement.

Mur mitoyen à isoler

