Note explicative

MISE EN CONFORMITE IMMEUBLE MIXTE
Division mitoyenne 92 avenue Prékelinden
Vitrine commerce
Changement d'affectation étages de bureau en logement unifamilial
Eléments techniques toitures

338, avenue Georges Henri - 1200 Woluwe Saint Lambert

Maître de l'ouvrage : CONFIDENTIAL

Architecte : **Pierre-Philippe Landrain**
402 avenue Georges Henri
1200 Woluwe Saint Lambert

Version : **Indice 0 - 13-03-26**
Indice A – 02-06-26

Situation existante

La situation existante présente un bâtiment entre mitoyen de gabarit R+1+T d'une hauteur sous corniche de +/- 8.4m affecté avec un commerce au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux étages.

Un permis d'urbanisme, délivré en 1966, ne présente aucun lien avec la parcelle du 92 avenue Prékelinden.

Un permis d'urbanisme, délivré en 1995, considèrent une unique parcelle reliant les biens sis 92 avenue Prekelinden et le 338 avenue Georges Henri.
Ce permis prévoit l'affectation des étages en bureaux.

Objet de la demande

La présente demande prévoit la régularisation de la situation existante de l'immeuble.

MODIFICATION DE LA PARCELLE

Une division mitoyenne est réalisée entre le 338 avenue Georges Henri et 92 avenue Prékelinden suivant mur en maçonnerie pleine (épaisseur 30cm) présente sur les plans de la situation de droit.
Un acte de vente de 1965 décrit le bien comme *une maison d'appartement et de commerce sur 2 étages au 338 avenue Georges Henri*, sans référence à 92 avenue Prékelinden.

SURFACES

Situation existante de droit 1995

- 97 PREKELINDEN : 99m2
- 338 GEORGES HENRI : 130m2
- **TOTAL : 229m2**

Situation à régulariser 2026

- 97 PREKELINDEN : 0m2
- 338 GEORGES HENRI : 130m2
- **TOTAL : 130m2**

Les travaux de division sont effectués. Il n'y a pas de connexion physique entre les rez-de-chaussée des 2 parcelles.

FACADE REZ-DE-CHAUSSEE ET ACCES ETAGES

L'ensemble vitrée au rez-de-chaussée crée un espace d'entrée abrité de la pluie qui donne accès au logement de l'étage d'une part et d'autre à l'espace commercial.

AFFECTATION

Les espaces des étages proposent un généreux logement en duplex. Au 1er étage, un grand espace de séjour (29m2) est aménagé coté rue. A l'arrière du bâtiment, une belle cuisine 14m2) est agrémentée d'un accès vers un balcon et un espace de stockage.

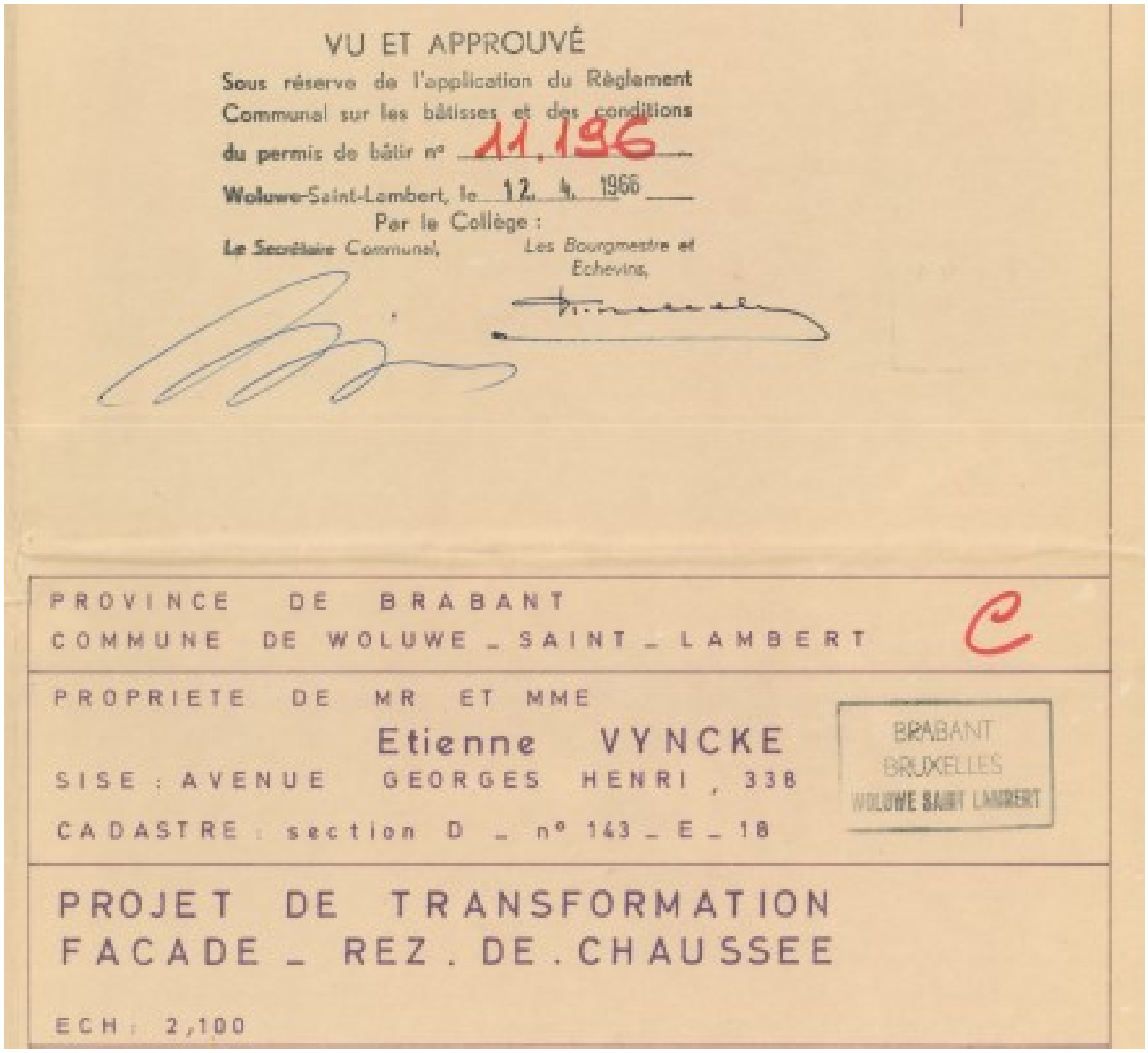
EQUIPEMENT TECHNIQUE TOITURE
La toiture du commerce est pourvue d'une pompe à chaleur pour la chambre froide. Un ensemble de conduit d'évacuation d'air en inox est réalisé pour le rejet de la hotte du commerce horeca.

PEB – VENTILATION
Conformément à la législation PEB, la demande prévoit l'installation de systèmes de ventilation conforme. Pour la réalisation du système C, les châssis en façade avant du logement (1er étage et lucarne) sont remplacé par des châssis bois muni d'aérateurs.

DEROGATION RRU titre 2 Norme d'éclairement naturel.
La chambre et le bureau présente un manque d'éclairement naturel. La situation existante en façade (lucarne existante) ne permet pas un apport de lumière supplémentaire.

DEROGATION RRU titre 1 art6 Toiture installation technique.
Utilisation d'une hotte pour le commerce Horeca.

ANNEXE 1 – PERMIS 1966



VU ET APPROUVÉ

Sous réserve de l'application du Règlement Communal sur les bâtisses et des conditions du permis de bâtir n° 11.196

Woluwe-Saint-Lambert, le 12. 4. 1966

Par le Collège :

Le Secrétaire Communal, Les Bourgmestre et Echevins,

PROVINCE DE BRABANT

COMMUNE DE WOLUWE _ SAINT _ LAMBERT

C

PROPRIETE DE MR ET MME

Etienne VYNCKE

SISE : AVENUE GEORGES HENRI , 338

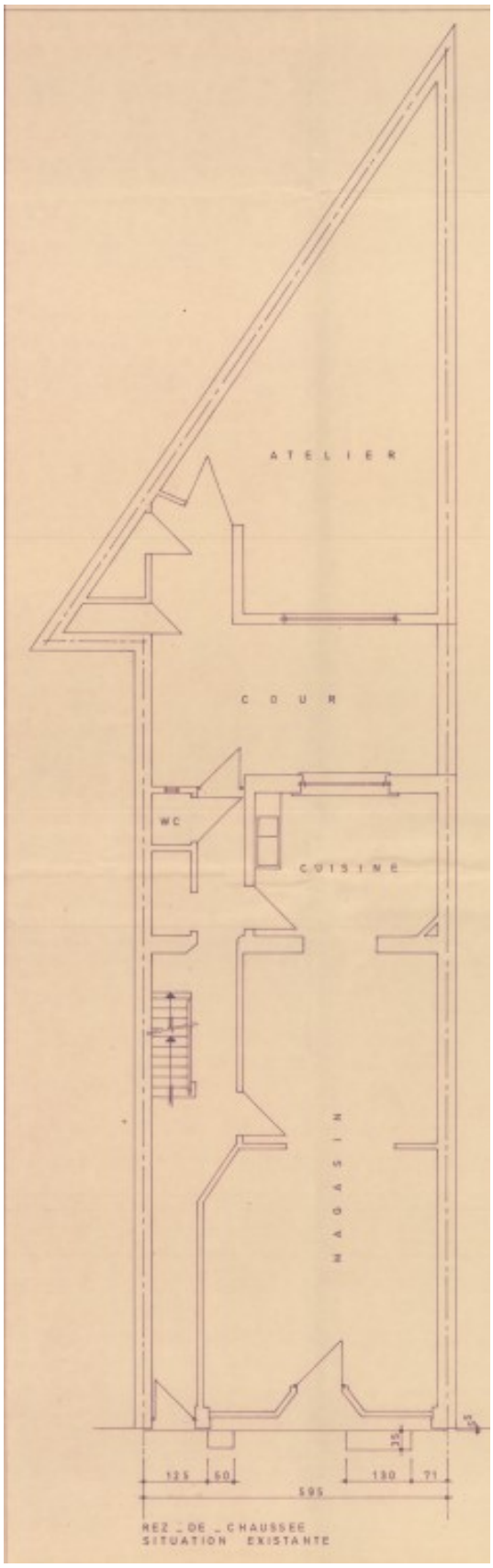
CADASTRE : section D _ n° 143 _ E _ 18

BRABANT
BRUXELLES
WOLUWE SAINT LAMBERT

PROJET DE TRANSFORMATION

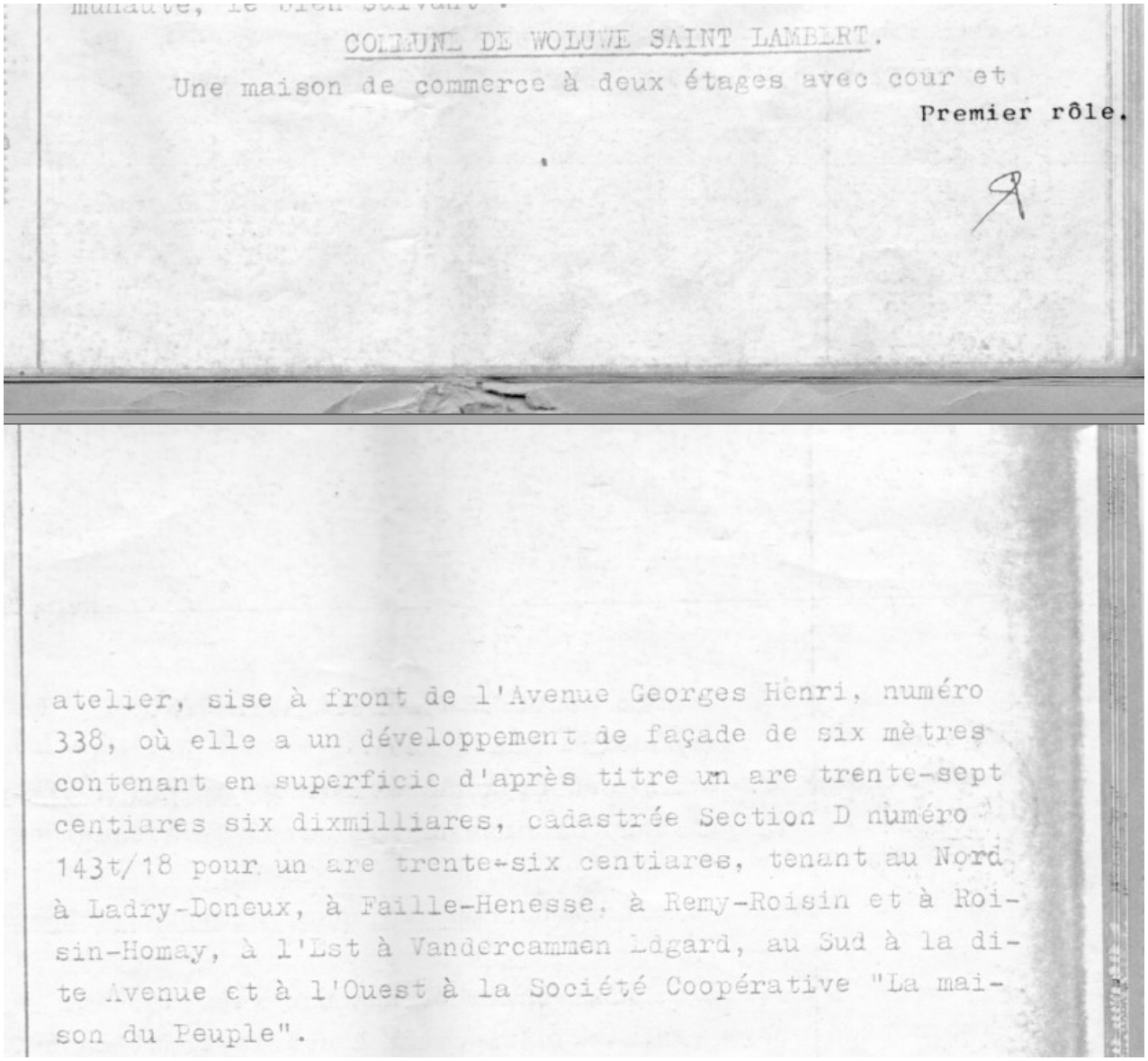
FACADE _ REZ . DE . CHAUSSEE

ECH : 2,100


ATELIER
COUR
WC
CUISINE
MAGASIN
135
50
130
71
595
REZ - DE - CHAUSSEE
SITUATION EXISTANTE

ANNEXE 3 : Description du bien – acte de vente de 1965

.



Mutualité, le bien suivant :

COMMUNE DE WOLUWE SAINT LAMBERT.

Une maison de commerce à deux étages avec cour et atelier, sise à front de l'Avenue Georges Henri, numéro 338, où elle a un développement de façade de six mètres contenant en superficie d'après titre un are trente-sept centiares six dixmilliares, cadastrée Section D numéro 143t/18 pour un are trente-six centiares, tenant au Nord à Ladry-Doneux, à Faille-Henesse, à Remy-Roisin et à Roisin-Homay, à l'Est à Vandercammen Edgard, au Sud à la dite Avenue et à l'Ouest à la Société Coopérative "La maison du Peuple".

Premier rôle.