

DOSSIER DE PERMIS D'URBANISME
NOTE EXPLICATIVE

DEMANDEUR	Ricardo JIMENEZ et Javier JIMENEZ
SITUATION DU BIEN	46, 48 et 48A Rue Arthur Diderich, 1160 Saint Gilles
OBJET DE LA DEMANDE	Régularisation des 3 appartements, changement d'affectation du commerce en profession libérale, création d'un local vélo dans la cour.

DESCRIPTION DU BIEN

Le bien est actuellement un immeuble de commerce et de rapport à 4 niveaux composé de logements, caves et un commerce accessible par 3 entrées indépendantes au rez-de-chaussée comme suit :

SITUATION DE FAIT :

NIVEAU	N°46	N°48	N°48A
SS			caves
R0	studio	commerce	
R1			Apt 2 chambres
R2			Apt 2 chambres
R3			Apt 2 chambres
COMBLES			combles

Un permis référence 2025-95 pour l'isolation de la façade viens d'être octroyé récemment.

1. REGULARISATION DES 3 APPARTEMENTS

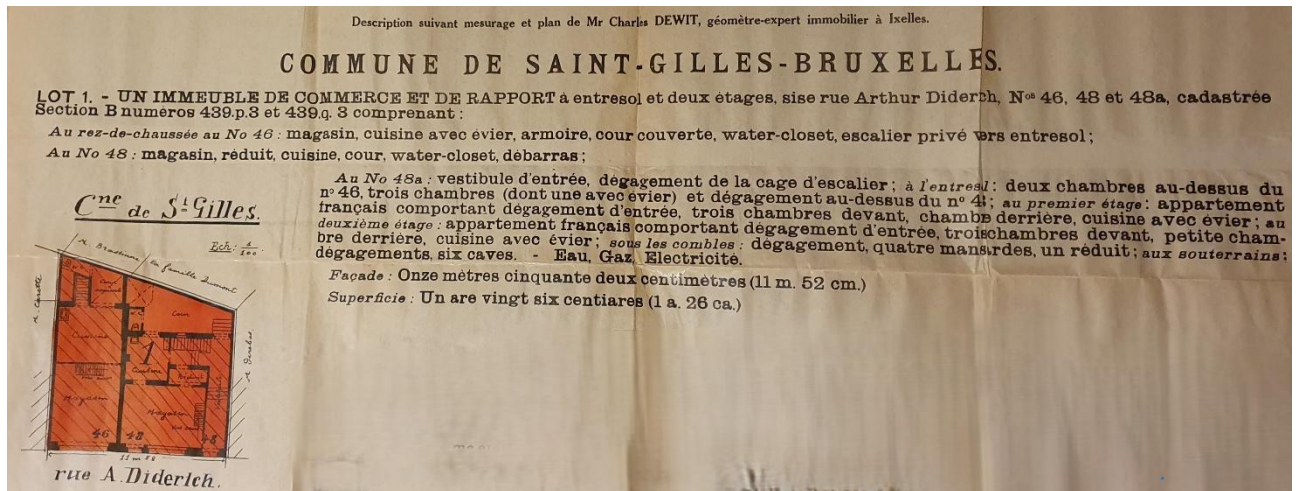
Demande de régularisation des 3 appartements avec 2 chambres (un par niveau).

Les plans existants à l'urbanisme contiennent uniquement le sous-sol et le rez de chaussée.

L'annonce de vente de l'immeuble datant de 1954 (visible aux archives) mentionne un « immeuble de commerce et de rapport ». Selon la description, l'entresol (où niveau R1) était l'espace d'habitation dédié au commerce, et les niveaux R2 et R3 contenaient des « appartements français ».

A présent le logement au niveau R1 est indépendant du commerce.

La situation de fait semble donc correspondre à la situation de droit en termes du nombre de logement.



2. CHANGEMENT D'AFFECTATION DU COMMERCE EN PROFESSION LIBERALE

On propose de convertir le commerce en espace pour profession libérale.

Le propriétaire a des difficultés à trouver un bailleur pour le commerce et il sera plus aisé et flexible de louer l'espace pour une profession libérale à cette adresse.

3. CREATION D'UN LOCAL VELO ABRITE DANS LA COUR ARRIERE

La cour arrière, d'une surface de 16 m², est actuellement totalement imperméabilisée, la moitié de sa surface se compose d'une citerne existante enterrée.

Cette cour est enclavée et encadrée sur deux côtés — à droite et à l'arrière — par des constructions mitoyennes en R+4 bâties jusqu'à la limite de propriété.

L'espace, sombre, humide et peu ventilé, favorise la présence de nuisibles et n'a aujourd'hui aucune réelle utilité en tant qu'espace extérieur.

Dans un contexte urbain qui encourage fortement la mobilité douce et face au nombre croissant de résidents équipés de vélos, notamment électriques, nous proposons de reconverter cette cour en un local vélos abrités, non chauffé.

L'alternative pour placer un local vélo dans l'immeuble se situe au sous-sol, à savoir que pour les usagers quotidiens de vélos, et usagers de vélos électriques c'est une solution inadaptée.

Il est impératif de proposer des solutions de stockage adaptés et pratique d'usage afin d'encourager et faciliter l'utilisation de vélos. Certains usagers demeurent réticents au vélo en raison du souci de stockage ou sécurité pour les vélos électriques qui demandent un fort investissement financier

Cette transformation présente plusieurs avantages :

- **Accessibilité** : L'espace se situe en rez-de-chaussée, ce qui facilite grandement l'accès, en particulier pour les vélos électriques, souvent lourds et encombrants.
- **Protection** : Le local permettra d'abriter les vélos des intempéries, un atout important pour la durabilité des équipements, surtout en hiver.
- **Séparation fonctionnelle** : Le local resterait hors du volume chauffé du bâtiment principal, aménageant la fonction de stockage dans un espace distinct, et surtout compartimenté en matière de sécurité incendie.

L'alternative actuelle pour l'aménagement d'un local vélos dans l'immeuble se situe au sous-sol. Toutefois, cette solution s'avère inadaptée pour un usage quotidien, notamment pour les usagers de vélos électriques. Ces derniers, plus lourds et encombrants, sont difficilement manœuvrables dans des espaces exigus ou peu accessibles, en particulier s'il faut emprunter des escaliers ou des rampes étroites.

Il est impératif de proposer des solutions de stationnement adaptées, accessibles et pratiques, afin de réellement encourager et faciliter l'usage du vélo comme mode de transport quotidien. De nombreux habitants renoncent à utiliser un vélo – ou à investir dans un vélo électrique – en raison de l'absence de solutions de stockage sûres, accessibles et protégées. Or, les vélos électriques représentent un investissement financier conséquent, et nécessitent un abri sécurisé, notamment contre le vol et les intempéries.

L'aménagement d'un local vélos abrités en rez-de-chaussée constitue donc une réponse concrète et efficace à ces enjeux de mobilité durable, de sécurité et de praticité.

4. MODIFICATION DU WC EXISTANT DANS LA COUR

En situation de droit, le commerce dispose actuellement d'un WC situé dans la cour, accessible depuis le local à vélos. Dans cette configuration, l'accès au sanitaire nécessite de traverser le local à vélos.

En situation projetée, le projet prévoit une rotation de 90° de la cabine WC, permettant un accès direct depuis le local profession libérale, sans passage par le local à vélos. Cette nouvelle disposition présente un double avantage :

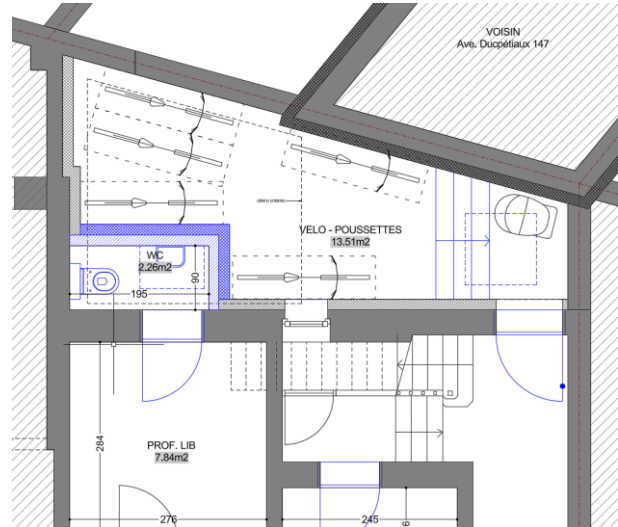
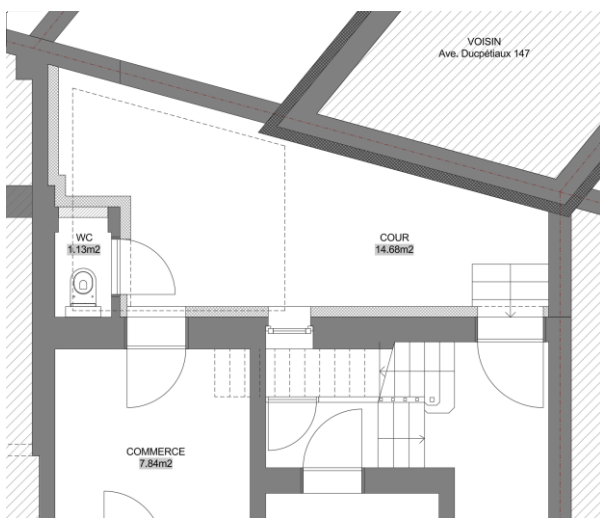
1. **Amélioration fonctionnelle** : Le sanitaire devient directement accessible depuis l'espace professionnel, ce qui est plus conforme aux usages attendus pour un local à usage de profession libérale. Cela renforce également l'autonomie et la confidentialité de cet espace.
2. **Optimisation de l'espace de rangement** : Le déplacement et l'orientation du WC permettent une meilleure organisation du local à vélos. En l'état actuel, l'accès au WC doit rester dégagé, ce qui limite le nombre de vélos pouvant y être rangés. Le réaménagement proposé libère cet espace et améliore sa fonctionnalité.

Conclusion

Le maintien du WC dans sa position actuelle constitue un usage peu rationnel de l'espace, nuisant à la fois au confort d'utilisation du local professionnel et à l'efficacité du local à vélos. La modification

proposée représente donc une amélioration notable en termes d'usage, d'accessibilité et d'optimisation des surfaces.

Situation de droit



5. CELLIER

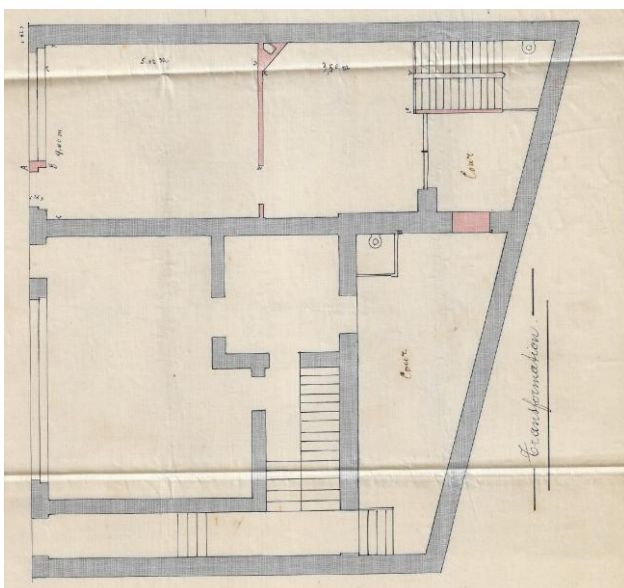
Dans le plan de 1910 on constate la présence d'un escalier.

En 2012 un permis 2012-169 a été introduit pour convertir le RDC commercial en studio.

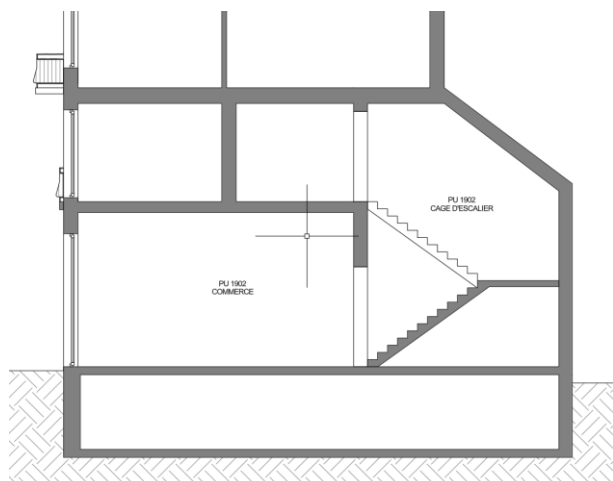
L'escalier qui reliait le commerce à l'appartement du niveau R1 a été démoli pour laisser place à la salle de douche du studio.

Le volume de l'ancienne cage d'escalier au-dessus de la salle de douche a été conservé et converti en cellier pour l'appartement du niveau R1 mais la modification n'a pas été reprise dans le PU de 2012.

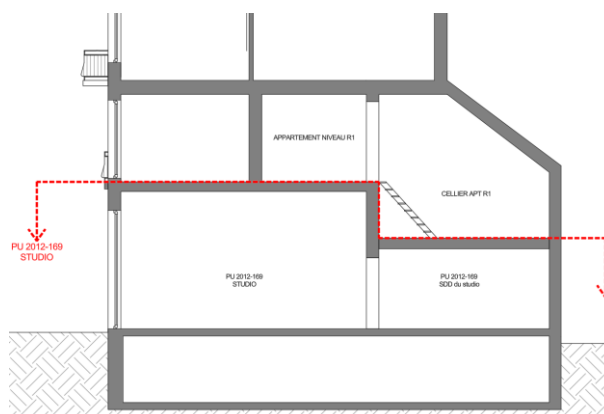
PLAN 1912



COUPE PRESUMEE 1912



COUPE DE FAIT , à régulariser



6. TOITURE VERTE

La cour arrière existante, d'une surface de 16 m², est actuellement entièrement imperméable. La moitié de cette surface est occupée par une citerne enterrée.

Le projet prévoit la couverture complète de cette cour par une toiture plate, aménagée en toiture verte extensive. Cette intervention permettra d'apporter 14 m² de surface végétalisée au cœur d'un îlot particulièrement dense, contribuant ainsi à l'amélioration du microclimat urbain et à la rétention des eaux de pluie.

La toiture sera équipée d'une lucarne afin d'assurer un éclairage naturel du local vélos situé en contrebas, ainsi qu'une ventilation naturelle et un exutoire de fumée, répondant ainsi aux exigences de sécurité et de confort.

Ce projet s'inscrit dans une logique de connectivité écologique, conformément aux objectifs du PRDD (Plan Régional de Développement Durable), en renforçant la trame verte au sein du tissu bâti.

7. CITERNE

La citerne d'eau de pluie existante sera réhabilitée et l'eau collectée sera utilisée pour le nettoyage des parties communes de l'immeuble. A terme, et au fur et à mesure des rénovations futures des appartements, la citerne sera également connectée aux chasses d'eau des wc, contribuant ainsi à une gestion durable de l'eau au sein de l'immeuble.

8. CHASSIS

Tel que communiqué dans le cadre du permis 2025-95 pour l'isolation de la façade, les châssis de la façade préalablement en infraction (PVC) ont été modifiés récemment et correspondent à présent à la situation de droit. Les châssis étant conformes à la situation de droit ne sont pas intégrés à la demande de permis et par conséquent à la proposition PEB.

DEROGATIONS

TITRE II - normes d'habitabilité des logements **CHAPITRE 2 - normes minimales de superficie et de volume** **ARTICLE 10 - éclairement naturel**

Immeuble datant de 1902. Les dimensions de baies sont d'originales à la situation de droit de 1902 et ne répondent plus aux normes actuelles.

- appartement R1, cuisine: surface éclairante de 1.57m² au lieu de 2.49m².
- appartement R1, séjour: surface éclairante de 2.30m² au lieu de 4.18m².
- appartement R1, chambre 2: surface éclairante de 1.82m² au lieu de 1.92m².
- appartement R2, séjour: surface éclairante de 3.04m² au lieu de 4.17m².
- appartement R2, chambre 1: surface éclairante de 2.64m² au lieu de 2.85m².
- appartement R3, séjour: surface éclairante de 2.88m² au lieu de 4.17m².
- appartement R3, chambre 1: surface éclairante de 2.64m² au lieu de 2.85m².

TITRE II - normes d'habitabilité des logements **CHAPITRE 2 - normes minimales de superficie et de volume** **ARTICLE 4 - hauteur sous plafond**

Immeuble datant de 1902. Le niveau R1 ne répond pas aux normes actuelles.

- niveau R1, chambre 1: hauteur sous plafond de 246 au lieu de 250.
- niveau R1, chambre 2: hauteur sous plafond de 246 au lieu de 250.
- niveau R1, cuisine: hauteur sous plafond de 236 au lieu de 250.

TITRE I – caractéristiques des constructions et leurs abords **CHAPITRE 2 – implantation et gabarit** **ARTICLE 4 - profondeur**

La configuration actuelle de la parcelle présente une surface bâtie excédant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur autorisée. Le projet prévoit la transformation de la cour arrière existante (16 m²) en un local vélos, ce qui entraînera une construction complète de la parcelle (100 %).