

PERMIS d'URBANISME

Avenue Henri Jaspar 105, 1060 Saint-Gilles

NOTE EXPLICATIVE

Situation légale :

Les renseignements urbanistiques permettent de fournir les informations suivantes :

- Le bien se situe en zone ZICHEE, en zone mixte, en espaces structurants
- Le bien se situe dans le périmètre PPAS Dillens
- L'immeuble date d'avant 1932
- Le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier, 'petit patrimoine'

Historique des archives :

- Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 27/05/1876
- Un permis d'urbanisme pour agrandir la véranda et reconstruire un mur a été délivré le 18/10/1898
- Un permis d'urbanisme pour transformer l'immeuble a été délivré le 17/04/1972

La destination urbanistique légale du bien est : bureaux du RDC au 2^{ème} étage, 1 logement au 3^{ème} étage, locaux d'archivage sous les combles, caves en sous-sol et parking pour emplacement couvert (côté Rue Berckmans 151)

Situation de fait :

Il s'agit d'un immeuble R+4 comprenant un sous-sol avec des caves et un emplacement de parking couvert.

L'immeuble possède 2 entrées, la première du côté de l'Avenue Henri Jaspar 105, et la deuxième du côté de la Rue Berckmans 151.

Au R+1 et R+2, les espaces de bureaux ont été modifiés en 2 appartements 1 chambre.

Au R+3 et R+4, les 2 étages forment un duplex 3 chambres. En effet, les combles anciennement destinés aux archives des bureaux ont été transformés en espaces de vie.

La façade avant est restée inchangée et conserve les qualités patrimoniales existantes. Néanmoins, comme nous le verrons plus bas dans la note explicative, les 2 versants de toiture ont été modifiés en toiture plate entre 1971 et 1977, soit juste après la délivrance du dernier permis de 1972.

En façade arrière, les châssis ont été modifiés. La modénature a été changée mais ne dénature pas l'esthétique de la façade arrière.

Objet de la demande :

L'objet de la demande consiste en la régularisation du changement d'affectation des espaces de bureaux en logements. Plus particulièrement, le bureau du 1^{er} étage a été modifié en 1 appartement 1 chambre. Le 2^{ème} étage affecté à du bureau est également modifié en 1 simplex 1 chambre. Le 3^{ème} étage et les combles ont quant à eux été rassemblés en 1 duplex 3 chambres.

Bien que les travaux ont été effectués dans la structure existante d'un bâtiment de 1876, dont les qualités patrimoniales au RDC (décors et moulures diverses) ont été conservés et entretenues, les 2 nouveaux appartements ainsi que la nouvelle répartition du 3^{ème} entraîne inéluctablement des dérogations. Ces nouveaux aménagements tendent à se conformer au RRU mais n'y répondent pas pleinement sur quelques points repris ci-dessous.

Dérogations :

Les nouvelles configurations des appartements, bien que qualitatives de manière générale, présentent des dérogations que nous soumettons au travers de ce permis.

En résumé, ci-joint un tableau synthétique des dérogations demandées au RRU :

		Superficie nette (m ²)	SE (m ²)	
Appt 1	Chambre	12,19 < 14		
Appt 2	Chambre	11,32 < 14		
Duplex	Séjour-cuisine	22,84 < 28	14%	
	Chambre 1		18%	
	Chambre 2		19%	
	Chambre 3		16%	

Appt 1 au R+1

RRU Titre 2 art. 3, *Normes minimales de superficies* : Il manque environ 1,81 m² de superficie dans la chambre

Appt 2 au R+2

RRU Titre 2 art. 3, *Normes minimales de superficies* : Il manque environ 2,68 m² de superficie dans la chambre

Duplex au R+3

RRU Titre 2 art. 3, *Normes minimales de superficies* : Il manque environ 5,16 m² de superficie dans l'espace séjour/cuisine

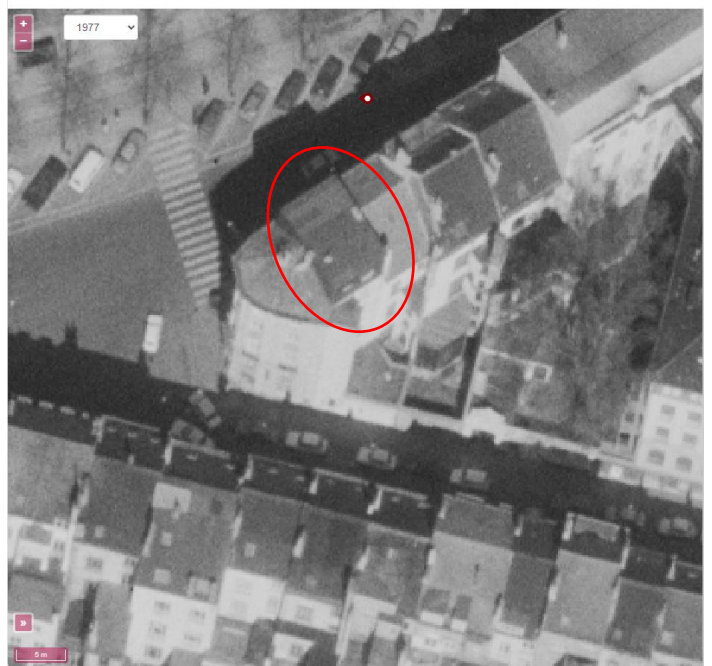
RRU Titre 2 art. 10, *Eclairage naturel* :

- Il manque environ 6% de superficie nette éclairante dans l'espace séjour/cuisine
- Il manque environ 2% de superficie dans la chambre 1
- Il manque environ 1% de superficie dans la chambre 2
- Il manque environ 4% de superficie dans la chambre 3

Néanmoins, les pièces de séjour ainsi que la chambre 3 se trouvant en façade avant, ont des dimensions fixes de châssis. De même pour la façade arrière, dont les baies sont restées identiques. De manière générale, étant inscrites dans le bâti du 19^{ème} siècle, ces nouveaux espaces dérogatoires le sont du fait de l'héritage de ce patrimoine. Au vu des dérogations minimales par rapport au RRU de 2007, ils nous paraît défendable de justifier de ce fait les dérogations demandées.

Bruciel :

Les images Bruciel montrent que la toiture inclinée a été transformée en toit plat entre 1971 et 1977.



SIAMU :

Les portes des appartements sont EI30.

Un exutoire de fumée peut être placé en toiture plate au-dessus de l'escalier si nécessaire.

PEB

La proposition PEB relatives aux châssis modifiés en façade arrière est en annexe de ce document.