

NOTE EXPLICATIVE

AVENUE FONSNY 84
St Gilles 1060

Objet : modifier la répartition et le nombre de logements avec changement de destination du rez-de-chaussée d'atelier en logement

Date : 28/08/2024

Cadastre : B150K29

Situation

Le bien s'inscrit pour le plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S) en zone de forte mixité.

Le bien se situe dans la zone d'intérêt culturel historique esthétique ou embellissement (Z.I.C.H.E.E).

Le bâtiment est niché entre deux volumes mitoyens qui sont plus profond, par le mitoyen gauche (n°83) du rdc au +2 et par le mitoyen de droite (n°85) du +2 au +3. Particularité du mitoyen de droite, celui-ci est entièrement en recul par apport à la rue.

La situation existante

Le bâtiment comporte 3 niveaux avec une toiture (Rdc + 2 étages +Toit) ainsi qu'un sous-sol sur toute la profondeur du terrain.

Selon les renseignements urbanistique la situation de droit du bien est un immeuble composé de 2 logements et un atelier reparté comme suit :

- Caves au sous-sol
- 1 logement au rez-de-chaussée
- 1 logement du 1^{er} au 2^{ème} étage
- 1 Atelier à l'arrière
- 1 Grenier au 3^{ème} étage (sous-combles)

La situation existante du bien est un immeuble de 4 logements et un atelier reparté comme suit :

- Caves au sous-sol
- 1 logement de type 1 Chambre + bureau au rez-de-chaussée
- 1 logement de type 2 Chambres au 1^{er} étage,
- 1 Atelier à l'arrière en entre-étage
- 1 logement de type 1 Chambre au 2^{ème} étage
- 1 logement de type Studio au 3^{ème} étage (sous-combles)

Chronologie

Un plan d'archive du bâtiment a pu être communiqué par le service des archives de la Commune. Cependant celui-ci informe uniquement sur le rez-de-chaussée on l'on constate que la totalité de parcelle est construite avec un atelier arrière.

Suivant les photographies aériennes, l'immeuble semble être présent depuis au moins 1935. Suivant les photographies et la vétusté de l'entière du bâti, le bâtiment semble avoir subi quelques transformations dans les années 1990 à 2004.

Concernant l'annexe au rdc et 1^{er} étage et le bâti arrière, celle-ci présente une maçonnerie, qui semble datée de la construction de l'immeuble.

La situation projetée

Le projet consiste à mettre en conformité l'augmentation du nombre de logements et d'améliorer la qualité des logements :

- Le changement d'affectation de l'atelier en logement afin de créer un duplex 3 chambres.
- Réaménagement des logements
- Un escalier privatif est créé entre le rdc et le +1
- La fenêtre de toit en façade avant est modifiée afin de permettre une seconde voie d'évacuation pour le logement du +3
- Isolation par l'extérieur de la façade arrière et façade mitoyenne visible depuis la rue
- Remplacement et agrandissement des baies en façade arrière afin d'agrandir les surfaces d'éclairage naturel
- Puits de lumière afin d'améliorer l'éclairage naturel
- Supprimer les grandes ouvertures de jour sur les murs mitoyen

Composition des logements

1 logement de type Duplex 3 Chambre de 158.1m² (au RDC+ entre étage) :

- Un Salon de 18.9m² attenant à une SAM de 10.1m², soit un espace séjour de 29m².
- Une grande cuisine de 19.8m²
- Une chambre de 12.4m² attenant à un espace dressing de 12.9m²
- Un WC
- Une cour de 8.4m²
- Une chambre de 15.6m² et de 12.4m²
- Une SDB de 8.9m²
- Une Buanderie de 3m²

1 logement de type 2 chambres de 98.5m² (au 1^{er} étage) :

- Un hal de 2.3m²
- Un espace séjour de 33.4m² (23.28+10.39).
- Un Hal de nuit de 3.8m²
- Une grande chambre de 17.3m²
- Une deuxième chambre de 11.9m²
- Une SDB de 5.8m²

1 logement de type 1 chambres de 71.7m² (au 2^{ème} étage) :

- Un Hal de 2.3m²
- Un espace séjour de 33.4m².
- Un Hal de nuit de 3m²
- Une chambre de 14.1m²
- Une SDB de 6.6m²

1 logement de type Studio de 46.5m² (au 3^{ème} étage)

- Un espace studio de 34.7m²
- Une SDB de 4.98m

Dérogation

Le logement du rez-de-chaussée et du premier étage sont antérieur à la mise en vigueur du RRU.

Cependant les éventuelles dérogations au RRU suivantes sont demandées :

RRU – Titre I – Article 6 – toiture :

L'annexe arrière au 2^{ème} étage dépasse le profil mitoyen le plus bas (droite) sur la partie arrière. Les travaux semblent avoir été réalisés il y a plus de 20 ans, la toiture en pente de l'atelier arrière a visiblement été remplacée par une toiture plate. Le mitoyen de gauche ou la toiture en pente a été conservée reste plus haut.

RRU – Titre I – Article 4 – profondeur :

L'isolation et l'annexe arrière au 2^{ème} étage dépassent de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur du terrain. Bâtiment arrière existant. Il est à noter suivant le plan d'archive que l'atelier était construit sur toute la profondeur du terrain.

RRU – Titre II – Chapitre 2 – Article 4 – hauteur sous plafond :

App. 0 +0+1 : La hauteur sous plafond de 2.25m dans la SDB est inférieure à 2.30m. La grande superficie compense cependant la sensation d'écrasement qui pourrait découler d'une faible hauteur sous plafond. La différence reste minime.

RRU – Titre II – Chapitre 2 – Article 10 – éclairage naturel :

App. 0 +0: Séjour (29.01m²) Sn min. = 5.8 Sn existant = 4.8m²

App. 3 +2: Séjour (33.84m²) Sn min. = 6.76 Sn existant = 6.48m²

Les écarts restent minimes. Il s'agit de séjour existant en façade avant. Les ouvertures en façade avant ne peuvent être modifiées.

Points positifs du projet

- Répond aux principes de diversité de logements, soit un appartement duplex de 3ch., un appartement de 2 ch., un appartement de 1 ch. et un studio.
- Réaménagement des logements existant
- Chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol.
- Des locaux technique commun (nettoyage, poubelle,...)

- De belles hauteurs sous plafond pour les espaces de vie
- Les superficies sont généreuses et respecte toutes, les recommandations du RRU
- Rénovation énergétique des façades arrière et mitoyennes.
- Une sécurité incendie amélioré