

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 commerce

Date : 24/11/2025

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)

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'entièreté 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 à mieux répartir les logements et d'améliorer la qualité des logements :

- Le changement d'affectation rez de chaussée en commerce.
- Réaménagement des logements
- 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
- Supprimer les grandes ouvertures de jour sur les murs mitoyen
- Démolition d'une partie du bâtiment arrière
- Création de toiture verte et de terrasses
- Les fenêtres en façade avant seront restituées en bois lors du prochain remplacement de châssis

Composition des logements

1 logement de type Duplex 2 Chambres de 133m² (au +1/+0.5) :

1 logement de type Duplex 3 Chambres de 125m² (au +2/+3) :

Dérogation

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 (gauche) sur la partie arrière. Le mitoyen de droite est toutefois plus haut et plus profond. 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 identique a été conservée reste plus haut.

RRU – Titre I – Article 4 – profondeur :

L'isolation et l'annexe arrière au 2ème étage dépassent le mitoyen le moins profond. Le bâtiment arrière est existant. Le mitoyen de droite est plus profond. Ce volume permet une transition plus harmonieuse entre les deux mitoyens.

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

App. 1 +0.5 :

La hauteur sous plafond de 2,25 m dans la SDB est légèrement inférieure aux 2,30 m requis. Cependant, la grande superficie de la pièce compense la possible sensation d'écrasement liée à cette hauteur réduite. La différence reste minime.

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

App. 2 +02 : Séjour (34,33 m²) $S_n \text{ min.} = 6,86 \text{ m}^2$ — $S_n \text{ existant} = 6,48 \text{ m}^2$.

L'écart reste minimal. Il s'agit d'un séjour existant en façade avant, dont les ouvertures ne peuvent pas être modifiées. Cependant, afin de compenser ce déficit, une verrière fixe ($S_n 0,84 \text{ m}^2$) est installée à l'arrière du séjour, sur la terrasse, afin d'améliorer l'éclairage.

Résultat : $S_n = 7,33 \text{ m}^2$

Points positifs du projet

- Répond aux principes de mixité et diversité de logements, soit un appartement duplex de 2ch., un appartement duplex de 3 ch. et un grand commerce
- Réactivation de logements existant
- Chaque logement dispose d'une cave privative au sous-sol.
- Des locaux techniques commun (nettoyage, poubelle,...)
- De belles hauteurs sous plafond pour les espaces de vie
- Les superficies sont généreuses et respecte toutes le RRU
- Rénovation énergétique des façades arrière et mitoyennes.
- Une sécurité incendie amélioré