

JOURDAN

Rue Jourdan, 85 à 1060 Saint-Gilles



NOTE EXPLICATIVE

Demandeur

HOME INVEST BELGIUM

Immeuble d'appartements

Rue Jourdan 85 à 1060 Saint-Gilles

Situation de fait au 1 décembre 2025

Note explicative

Le contexte :

L'immeuble concerné a été érigé en 2010 sur un socle existant destiné initialement à un ensemble de logement dont la construction s'est arrêtée au socle. Des demandes de PU pour ériger cet immeuble ont été introduites par HOME INVEST BELGIUM / Maître d'Ouvrage et ont aboutis par l'octroi d'un permis d'urbanisme le 27/02/2008.

Le MO a confié dès l'octroi du PU à un Maître d'Ouvrage Délégué / MOD la soumission et l'exécution de cet ouvrage.

L'immeuble est actuellement la propriété de HOME INVEST BELGIUM / MO, qui met en location l'ensemble des appartements et places de parking.

Des renouvellements de PE et la maintenance des installations sont gérées par HOME INVEST BELGIUM également.

Ces dernières démarches ne concernent pas cette demande de régularisation.

La présente demande fait suite au constat, établi de commun accord par le propriétaire et la commune, de la nécessité de mettre à jour l'ensemble des permis.

Les discordances entre le PU qui fut octroyé (situation de droit) à HOME INVEST BELGIUM / MO le 27/02/2008 et la situation actuelle (situation de fait).

L'ensemble des discordances nécessitant cette demande de régularisation n'ayant pas été introduite par le propriétaire MO de l'immeuble en cours de réalisation par négligence du MOD chargé pour compte du MO.

Le dossier comprend l'ensemble des documents concernés par ces différences entre situation de droit et situation de fait.

Le dossier comprend les documents graphiques suivants :

- PLAN SOUS SOL -1
- PLAN REZ-DE CHAUSSEE
- PLAN NIVEAU +6
- PLAN NIVEAU +7
- PLAN DE TOITURE
- COUPE TRANSVERALE
- FACADE RUE JOURDAN

Le dossier comprend également toutes les données chiffrées et administratives conformes à la situation de fait.

Les discordances concernent :

- NIVEAU 7

Des ajustements d'aménagements et structurels mineurs.

Un changement d'affectation prévus en locaux techniques en surface habitable sans modifier le volume construit. Cette modification impacte le NIVEAU 6 car cette surface a été liée à un appartement existant. Celui-ci devenant un duplex.

La raison de cette modification est liée au choix d'opter en cours d'exécution pour des installations de chauffage individuel rendant ces surfaces totalement inutiles en locaux techniques. Il était courant lors de la conception de ce type d'immeuble d'envisager une piste en installation de chauffage collectif.

- *Cette modification concerne un changement structurel mineur et un changement de répartition des surfaces.*

- NIVEAU +6 & +7

Des ajustements d'aménagements non structurels mineurs.

Les cloisonnements des niveaux +6 et +7 désormais organisés en 2 duplex ont été réajustés.

- *Cette modification concerne un changement de répartition des surfaces.*

Dans l'appartement 6.02 : au niveau 7, la salle de bain de l'appartement est équipée d'une double vasque et la porte a été déplacée. La salle de douche dédiée à la chambre n°2 de cet appartement a été ajoutée.

- *Ces modifications n'entraînent pas de changement de répartition des surfaces.*

- NIVEAU TOITURE

Ajout d'une coupole d'éclairage et adaptations des souches pour gaines de ventilations et CLV.

- *Ces modifications n'entraînent aucun changement de répartition des surfaces, concernent exclusivement des éléments techniques et d'éclairage naturel, et font l'objet, pour ce qui concerne les souches de ventilation et CLV dépassant le gabarit de la toiture, d'une demande de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre I – Article 6, §3), telle que reprise dans l'Annexe I – Formulaire de demande.*

- NIVEAU 0

Des ajustements d'aménagements non structurels mineurs.

La raison de ces modifications tient de la phase exécution et d'ajustement de programmation des espaces communs.

Cet immeuble a été érigé sur des infrastructures existant avant sa réalisation en lieu et place d'un projet différent.

Ces modifications ne modifient pas le volume construit.

Le demandeur souhaite revoir à la baisse le nombre d'emplacement de places de parking véhicule en place double (auto + moto)

➤ *Cette modification concerne un changement de répartition des surfaces.*

La disposition du local poubelle a été adaptée et le nombre d'emplacements pour vélos a été revu à la hausse.

Une porte EI₁ 60 sollicitée à la fermeture donnera accès au local stock/rangement depuis le parking.

L'installation d'une seule porte EI₁ 60 au lieu d'un sas a fait l'objet d'une demande de préaccord au SIAMU, qui y a répondu favorablement (voir mail en annexe 10).

La citerne EP a été déplacée dans le volume construit, au bénéfice de la surface de pleine terre.

➤ *Ces modifications n'entraînent pas de changement de répartition des surfaces.*

- NIVEAU -1

Des ajustements d'aménagements non structurels mineurs.

La raison de ces modifications tient de la phase exécution et d'ajustement de programmation des espaces communs.

Cet immeuble a été érigé sur des infrastructures existant avant sa réalisation, en lieu et place d'un projet différent.

Ces modifications ne modifient pas le volume construit.

Le demandeur souhaite revoir à la baisse le nombre d'emplacement de parking pour voitures en fusionnant 2x2 emplacements au profit d'un emplacement plus large (n°8) et d'un emplacement PMR supplémentaire (n°9).

La demande de régularisation concerne également l'adaptation de la disposition des caves suite à la position des introductions des impétrants.

La porte sectionnelle a été placée plus à l'intérieur du bâtiment. Ce déplacement a permis de prolonger les 2 voiles de part et d'autre de la rampe pour supporter la citerne EP.

La sortie de secours, initialement prévue dans la porte sectionnelle, est déplacée dans le mur situé à côté de cette porte. Il était techniquement impossible d'intégrer un portillon dans la porte sectionnelle par manque de hauteur libre.

➤ *Ces modifications concernent un changement de répartition des surfaces.*

- FACADE

Des ajustements de positions d'ouverture non structurels mineurs.

La raison de ces modifications tient de la phase exécution et d'ajustement de programmation des espaces communs.

Les modifications décrites ci-dessus pour l'organisation des plans +6 & +7 ont impactées certaines cotes en phase exécution sans remettre en question l'harmonie et l'esprit des façades.

Aux étages 5 & 6, suppression des trumeaux (trop étroits) entre 4 ensembles de 2 fenêtres et remplacement par 4 fenêtres doubles, dans l'alignement des fenêtres des étages inférieurs.

Au rez-de-chaussée, la sortie de secours, initialement prévue sur le côté gauche de la porte sectionnelle, est déplacée dans l'axe de celle-ci afin de ne pas compromettre la rigidité de la porte.

2 fenêtres donnant sur le parking ont été supprimées et une grille de ventilation équipe une des fenêtres, à la place d'un vitrage.

➤ *Ces modifications concernent l'aspect visible depuis l'espace public.*