

NOTE EXPLICATIVE

Indice A 07-04-2026

MISE EN CONFORMITE ET TRANSFORMATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE AVEC COMMERCE EN UN IMMEUBLE DE RAPPORT AVEC COMMERCE

Chaussée de Waterloo, 241 - 1060 Saint-Gilles

SITUATION PLANOLOGIQUE :

RRU : Zone habitation ; Zone publicité et enseignes : Restreinte ; Zone d'accessibilité : zone B

PRAS : STG-03 – zone d'affectation : zone d'habitation

Zone de revitalisation urbaine ZRU 2020

Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles : "Quartier de l'Hôtel de Ville"

Inventaire Irismonument

SITUATION DE DROIT :

Maison de commerce unifamiliale de gabarit R + 2 + toiture à versants

Composition du bâtiment :

-Niveau - 1 : Caves ;

-Niveau 0 : Magasin attenant au logement ;

-Niveau +1 à +3 : Logement ;

-Niveau combles : Grenier

SITUATION DE PROJETEE :

Immeuble à appartements de gabarit R + 2 + toiture à versants avec rez-de-chaussée commercial

Composition du bâtiment :

-Niveau - 1 : Cave 01, Cave 02, Cave 03, Stockage pour commerce, Local vélos, local poubelles ;

-Niveau 0 : Commerce, Logement 01 de type x2 chambres (1/2 duplex) ;

-Niveau +1 : Logement 01 de type x2 chambres (2/2 duplex) ;

-Niveau +2 : Logement 02 de type x3 chambres (1/2 duplex) ;

-Niveau +3 : Logement 02 de type x3 chambres (2/2 duplex) ;

-Niveau combles : Grenier attenant au Log. 02

Immeubles contigus (Vue depuis la rue) :

-A gauche, le n°243 : Immeuble résidentiel de gabarit R+2 + toiture à versants.

-A droite, le n°239 : Maison unifamiliale de gabarit R+1+ toiture à versants.



OBJET DE LA DEMANDE

- PREAMBULE :

Cette demande fait suite au permis d'urbanisme PU2023-147 ;
La demande vise à répondre aux points et considérations soulevées lors de l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/09/2024

A / SITUATION DE FAIT :

1/ Mise en conformité pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée en commerce :

- En situation de droit, en zone avant un commerce occupe la pièce avant du rez-de-chaussée. En situation de fait, l'ensemble du rez-de-chaussée est alloué au commerce

2/ Mise en conformité pour le changement du nombre d'unités de logement 1 => 2

- En situation de droit le bien est une maison unifamiliale, mais depuis de nombreuses années trois différents logements occupent l'immeuble.

La demande vise à mettre en conformité le nombre d'unités de logements de 1 à 2 logements :

- Logement 01 de type x2 chambres ; en duplex avec le rez-de-chaussée et le niveau +1.
- Logement 02 de type x3 chambres ; en duplex avec le niveau +2 et niveau +3.

B / SITUATION PROJETEE :

-Niveau sous-sol :

- Création d'une cave individuelle pour chaque logement (au nombre de 2) ;
- Création d'un local pour véhicules 2 roues et voitures d'enfants ;
- Création d'un local pour les ordures ménagères ;
- Création d'un local de stockage pour le commerce du rez-de-chaussée ;
- Installation de trois citernes d'eau de pluie jumelables, 1000L (72cmx124cm) chacune

-Niveau Rez-de-chaussée :

- Démolition de l'annexe non conforme à la situation de droit en zone arrière ;
- Réduction de la surface de commerce.
- Logement 01 : Appartement de type x2 chambres (partie inférieure du duplex avec le niveau +1)
Aménagement d'une chambre et d'un bureau avec accès jardin.

-Niveau +1 :

- Modification de la circulation verticale privative du logement 01.
- Logement 01 : Appartement de type x2 chambres (partie supérieure du duplex avec le RdC)
*Démolition de la cloison entre la cuisine et la salle à manger.

-Niveau +2 :

- Logement 02 : Appartement de type x3 chambre (partie inférieure du duplex avec le niveau +3)
*Démolition de la cloison entre la cuisine et la salle à manger
- Ajout d'un garde corps à lisses horizontales en aluminium pour la terrasse en zone arrière, en retrait de 60cm par rapport au profil mitoyen du n°243.

-Niveau +3 et grenier :

- Logement 02 : Appartement de type x3 chambres (partie supérieure du duplex avec niveau +2)
- Création d'une lucarne en zone avant axée sur la travée centrale de la façade avant, conformément aux prescriptions du SIAMU; Modifications Ind A 07-04-2026 : La lucarne a été modifiée par une lucarne à deux versant en bardage bois peint en blanc. L'objectif étant de correspondre au style néoclassique du reste de la façade, mais également pour éviter l'expression horizontale de la proposition précédente soulevée dans l'avis d'incomplet. La hauteur sous plafond sous la lucarne a également été modifiée pour avoir désormais 250cm.
- Décalage du velux en zone avant afin de s'aligner avec les baies de l'étage inférieur. Et placement d'un nouveau velux en symétrie par rapport à la lucarne afin de respecter l'article 22 du RCZU « Quartier de l'hotel de ville »
- Installation de deux velux SK08 (114cmx140cm) en zone arrière pour offrir une surface éclairante suffisante pour la pièce de vie.
- Rehausse du plancher du grenier afin d'obtenir une hauteur sous plafond droit de 2.50m pour l'étage sous combles (Niveau +3)
- Démolition de l'escalier menant au grenier, remplacement par une trappe.

- Façade avant :

*** Châssis :**

À la suite de l'avis de dossier incomplet du 26-07-2023 du permis PU2023-147, il a été notifié que les châssis de la façade ne respectent pas le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville ».

La demande voudrait remplacer l'ensemble des châssis de la façade avant par des châssis en bois de ton blanc.

A la suite de l'avis de dossier incomplet du 01-04-2026 du permis en cours, PU2026-52 ;

- Les châssis de la situation projetée disposeront de nouvelles divisions d'impostes respectant des rapports de proportions conformes au bossage existant.
- La grille de ventilation débouchant sur la voie publique au 1^{er} étage sera retirée.
- Création d'une nouvelle souche de cheminée en zone avant pour l'évacuation des nouvelles chaudières.

*** Enseignes :**

En situation de droit, une enseigne parallèle en zone avant fut accordée lors du permis de 1960.

En situation de fait, cette enseigne reste inchangée par rapport à la situation de droit mais ne correspond toutes fois pas à la réglementation actuelle.

En situation projetée, il sera placé une nouvelle enseigne parallèle qui s'intègre harmonieusement à la façade.

Les enseignes perpendiculaires existantes en situation de fait en façade avant : celle coté gauche sera remplacée et coté droit sera retirée. Les néons de la situation de fait seront également retirés.

- Façade arrière :

Un enduit de ton blanc sera appliqué sur les nouvelles zones de la façade arrière (suite aux démolitions de l'annexe).

*** Châssis :**

Rez-de-chaussée : Placement de deux nouveaux châssis en P.V.C. de ton blanc, double vitrage isolant. (Voir PEB adjointe).

Niveau +1 : Placement d'un nouveau châssis en P.V.C. de ton blanc, double vitrage isolant. (Voir PEB adjointe).

C / DEROGATIONS SOLICITEES :

- Dérogation au RRU (Titre II/Chapitre 3/article 10) pour la surface éclairante de la salle à manger et du salon en zone avant aux niveaux +1 et +2.

- Dérogation au RCUZ « Quartier de l'Hotel de Ville » - Article 15 pour la modification des divisions de la porte d'entrée des logements et la modification de la teinte de la vitrine.
