

# NOTE EXPLICATIVE

## MISE EN CONFORMITE ET TRANSFORMATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE EN 2 UNITES DE LOGEMENT.

Avenue Laure, 111 – 1082 Berchem-Sainte-Agathe

### SITUATION PLANOLOGIQUE :

PRAS : Zones habitation ;  
REVITALISATION URBAINE : Nihil ;  
RRU : Zone d'enseignes, de publicité n°1 : Générale ;  
RRU : Zone d'accessibilité n°1 : Zone B ;  
PPAS : Nihil.

### SITUATION DE DROIT :

Immeuble résidentiel de gabarit R+3+toiture à versants.

#### Composition du bâtiment :

- Sous-sol : Logement ;
- Niveau 0 : Logement ;
- Niveau +1 : Logement ;
- Niveau combles : Mansarde ;
- Haut des combles : Inexploité.

### SITUATION DE FAIT :

Immeuble résidentiel de gabarit R+3+toiture à versants.

#### Composition du bâtiment :

- Sous-sol : Caves, Local vélos & poubelle ;
- Niveau 0 : Logement 01 ;
- Niveau +1 : Logement 02 ;
- Niveau combles : Logement 03 ;
- Haut des combles : Logement 03.

### SITUATION PROJETEE :

Immeuble résidentiel de gabarit R+3+toiture à versants.

#### Composition du bâtiment :

- Sous-sol : Caves, Local vélos & poubelle ;
- Niveau 0 : Logement 01 ;
- Niveau +1 : Logement 01 ;
- Niveau combles : Logement 02 ;
- Haut des combles : Logement 02.

#### Immeubles contigus (Vu depuis la rue) :

- A gauche, le n°113 : Immeuble résidentiel de gabarit R+2+ toiture à versants.
- A droite, le n°109 : Immeuble résidentiel de gabarit R+2+ toiture à versants.



N°113

Objet de la demande n°111

N°109



## **OBJET DE LA DEMANDE**

### **PREAMBULE**

-Un premier permis a été introduit en novembre 2024 et refusé en avril 2025. La présente demande constitue un second projet, adapté afin de tenir compte des remarques formulées lors des avis précédemment émis.

### **SITUATION DE FAIT :**

#### **1/Mise en conformité des menuiseries extérieures :**

- La demande comprend un remplacement de la totalité des châssis du logement en PVC de ton blanc (date : 2022, voir proposition PEB en annexe).

Le cintrage des châssis a été respecté, réalisation d'impôsts suivants la maçonnerie existante.

Vitrage : Double vitrage clair isolant (1.1w/m2.k.)

- Châssis inchangé par rapport à la situation de droit : le châssis en zone arrière au niveau +1 (baie vitrée donnant accès à la terrasse) ;

- Création d'une deuxième tabatière dans la toiture (une tabatière était déjà réalisée en 1996 selon la photo satellite « Bruciel » ci-dessous).



Vue Bruciel 2024

### **SITUATION PROJETEE :**

#### **1/Transformation du nombre d'unité de logement :**

##### **Maison unifamiliale => 2 Unités de logements :**

##### **\*Modification selon la situation de droit (Distribution et fonction) :**

##### **Sous-sol :**

- La pièce « Charbon » devient le local poubelles commun ;
- La pièce « Vins » devient un local compteurs (eau + gaz) ;
- La pièce « Réduit » devient un local compteur (électricité) ;
- La pièce « Chaufferie » devient le local vélos commun avec 4 emplacements suspendus ;
- La pièce « Provisions » devient la cave privative allouée à l'unité de logement n°2 ;
- Le dégagement et l'escalier restent inchangés ;
- Le WC situé au niveau de l'entresol devient un dégagement avec une armoire d'entretien ;
- De ce même niveau, sous le volume bâti, une pièce a été réalisée : la cave privative allouée à l'unité de logement n°1.



### **Rez-de-chaussée :**

- Dans le Hall d'entrée de l'immeuble, 2 emplacements poussettes sont définies ;
- Le bureau reste inchangé mais il devient alloué à l'unité de logement n°1 ;
- Le « Hall » a été transformé : réalisation d'une kitchenette et d'un WC alloués au bureau précité, un couloir de dégagement donnant accès à la cage d'escalier ;
- Les pièces « WC » et « Vestiaire » deviennent une seule et même pièce : une cave privative pour l'unité de logement n°1 ;
- En situation de droit, l'entrée de l'immeuble se fait via la porte cochère qui donne sur un « Garage » ;
- Le hall d'entrée reste inchangée, mais les dimensions du garage n'étant plus aux normes actuelles, aucun véhicule ne peut traverser le hall afin de s'y garer ;

### **Rez-de-chaussée : Unité de logement n°1 (Duplex 2 chambres) :**

- Le « Garage » a été transformée en une salle de bain et une cage d'escalier.
- La pièce « Annexe » devient le hall de nuit du logement ;
- En zone arrière, la « Véranda » (Plan de 1934) devient la chambre 01 et une buanderie donnant accès à la cour arrière.

### **Niveau +1 : Unité de logement n°1 (Duplex 2 chambres) :**

- La « Chambre » en zone avant devient le Séjour ;
- Le « Salon » devient en partie une cuisine (séparée par des portes coulissantes), et de l'autre un espace de dégagement et un WC ;
- Le dégagement de l'entrée reste inchangé ;
- Le « Salon » devient un espace de dégagement/vestiaire.
- La « Salle à manger » devient la chambre 02.
- La « Cuisine » devient une salle de bain ;
- La terrasse en zone arrière reste inchangée.

### **Niveau combles & Haut des combles : Unité de logement n°2 (Duplex 2 chambres)**

- Les deux pièces « Mansarde » à l'avant deviennent le séjour et la cuisine ;
- La pièce « Grenier » à l'arrière a été transformée en hall d'entrée avec accès à l'étage, et création d'une chambre 01 ;
- Création d'une lucarne en façade arrière afin d'agrandir la chambre 01, ainsi que l'aménagement d'une terrasse attenante à celle-ci.- Une salle de bain accessible depuis le hall ;
- Au niveau haut des combles une chambre 02 a été réalisée, un dressing, et une buanderie.

### **\*Dérogation(s) au RRU :**

- Dérogation au RRU (Titre II/Chapitre 3/article 10 => Eclairage naturel), pour le fait que l'espace de vie au niveau combles (30.7m<sup>2</sup>) ne dispose pas des 5ième de la surface au sol en vitrage (2.34m<sup>2</sup> au lieu de 6.14m<sup>2</sup>).

\*\*\*\*\*