

BUREAU D'ARCHITECTES NORD-SUD sprl

Guillaume A - Vandroogenbroeck S



Dossier : Avenue Josse Goffin 89 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe

Demande de permis : Mise en conformité et changement d'affectation.

Date : 02/04/2026

NOTE EXPLICATIVE

SITUATION DE FAIT ET CONSTATS

Le bien concerné est un immeuble mitoyen reprenant 3 appartements.

- Un Appartement duplex au rez-de-chaussée et rez-de-jardin.
- Un appartement simplex au premier étage.
- Un appartement duplex au deuxième étage et combles.

Il a été relevé plusieurs infractions et incohérences d'aménagement intérieurs dans les différents appartements reprises dans l'avis de la commission de concertation.

A savoir :

Appartement duplex au rez-de-chaussée et rez-de-jardin :

« Considérant l'appartement duplex aux rez-de-chaussée jardin et rez-de-chaussée ; que ledit logement comporte un séjour, un bureau et une salle de bain au rez-de-chaussée jardin ainsi qu'un salon, un séjour, une salle à manger, un hall et une cuisine au rez-de-chaussée ; que ce logement ne dispose d'aucune chambre ; que par ailleurs suite à la fermeture de la terrasse arrière du rez-de-chaussée, la salle à manger ne bénéficie plus d'un éclairage naturel direct ;

Appartement simplex à l'étage 1 :

Considérant l'appartement simplex 1 chambre située au 1er étage ; que la chambre de ce logement ne bénéficie pas d'un éclairage naturel direct ;

Appartement duplex à l'étage 2 et sous combles :

Considérant l'appartement duplex 3 chambres situé aux 2ème étage et combles ; que ce logement ne dispose d'aucune pièce de séjour ;

Considérant également les 2 terrasses arrière aménagées aux rez-de-chaussée jardin et 2ème étage ; considérant qu'au regard de sa situation et de ses dimensions, la terrasse arrière située 2ème étage, engendre une perte d'intimité sur les propriétés voisines ; »

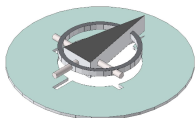
SITUATION PROJETEE

La situation intérieure étant en bon état d'entretien à tous les étages.

L'absence des différentes pièces citée ci-avant dans chaque appartement rend leur aménagement très compliqué et nécessite une intervention à tous les niveaux.

Les propriétaires de l'immeuble souhaitent modifier l'affectation d'immeuble à appartements en maison unifamiliale.

- La cuisine de l'appartement duplex à l'étage 2 et sous comble sera supprimée ainsi que celle de l'appartement simplex au premier étage.
- La salle de bain au premier étage donnant en façade arrière occupant une très grande pièce sera déplacée à l'endroit de la cuisine. Cette salle de bain sera destinée à devenir une chambre de 16,37 m².
La chambre de cet appartement implantée actuellement en pièce centrale deviendra un espace de rangement et dressing.
- La terrasse au deuxième étage sera réduite de 1 m en profondeur par rapport à sa position actuelle et deviendra une terrasse de chambre et plus une terrasse d'appartement. Les possible nuisances en seront fortement réduites. Un pare-vue sera ajouté du côté maison 91.
- La pièce à l'entresol deviendra un bureau.



BUREAU D'ARCHITECTES NORD-SUD sprl Guillaume A - Vandroogenbroeck S



Dérogation :

Le petit balcon au rez-de-chaussée a été fermé et un escalier menant à la pièce du niveau inférieur a été créé permettant d'avoir un accès directement vers le jardin sans passer par les caves.

Il s'ensuit que la salle à manger n'a plus d'éclairage naturel direct sur l'extérieur.

La porte-fenêtre d'origine de la façade arrière donnant sur cet ancien balcon est de style années 30 et a naturellement été conservée par les propriétaires.

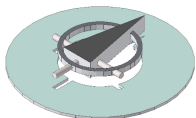
Celle-ci est en très bon état, décapée et laissée en décoration bois ton naturel en position ouverte.

Les vantaux ainsi que les impostes sont cintrés et moulurés. Voir photos.

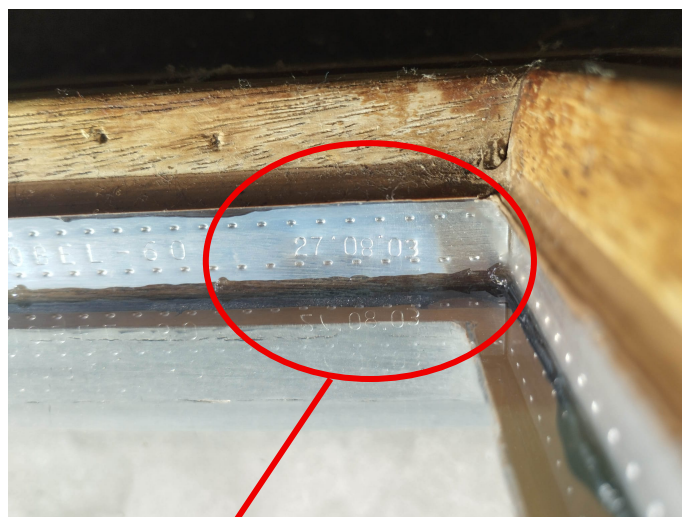
Les autres portes intérieures de la maison ont également été conservées et laissées en bois naturel décapé.

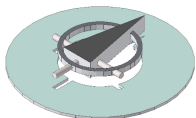
La fenêtre du balcon a été réalisée du sol au plafond permettant de dégager une vue sur l'extérieur et apporter plus de lumière.





Les châssis ont été remplacés en 2003, la proposition PEB n'est pas d'application.





BUREAU D'ARCHITECTES NORD-SUD sprl

Guillaume A - Vandroogenbroeck S



Modification de la forme de la toiture :

Les photos aériennes prises sur Brugis montrent que la toiture en sa situation actuelle a été réalisée entre 1987 et 1996. Le pignon en façade rue est visible en 1987 et n'apparaît plus en 1996.

