

**CADRE III et X**      Note explicative

Il s'agit d'une demande de transformation et de régularisation pour l'immeuble sis 25-27 rue Geefs, 1030 (immeuble à rue).

**LA DEMANDE VISE A :****Mettre en conformité l'affectation du rez-de-chaussée :**

Le demandeur souhaite changer l'affectation de l'activité productive vers du commerce au rez-de-chaussée.

**Mettre en conformité le changement du nombre de logements :**

- En situation de droit, il s'agit de 2 logements aux étages avec une activité productive au rez.

- En situation de fait, il s'agit de 5 logements et d'un rez commercial.

- En situation projetée, il s'agira de 4 logements et d'un rez commercial. Comme décrit ci-dessous.

Il y aura 1 appartement 1 chambre au +1, 1 appartement 1 chambre au +2 gauche, 1 studio au +2 droite et 1 appartement 1 chambre au +3.

Un mur porteur sera supprimé dans le studio au +2 afin que les locaux habitables ne soient plus différenciés.

Les 2 logements du +3 en situation de fait seront fusionnés et le plafond de la partie avant (séjour et chambre) sera supprimé afin d'obtenir plus de hauteur sous plafond et surtout d'amener plus de lumière naturelle via les deux fenêtres de toit existantes.

Les logements et leur pièces de vie seront adéquatement agencés et disposeront de superficies suffisantes afin de garantir un cadre de vie confortable et fonctionnel. Une cave par logement est prévue en sous-sol, ainsi qu'un local ordure.

La chambre arrière au +1 bénéficie de 2,8 m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu de 3,2 m<sup>2</sup>. Ces 2 baies n'ont pas été modifiées depuis le permis d'urbanisme de 1910 qui les avait autorisés.

La chambre avant au +2 bénéficie de 1,4 m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu de 2,8 m<sup>2</sup>. Cette baie en façade à rue n'a pas été modifiée depuis le permis d'urbanisme de 1910 qui l'avait autorisé et il semble important de maintenir l'uniformité des baies en façade à rue.

Le studio du +1 bénéficie de 3,1 m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au total au lieu de 7,3 m<sup>2</sup> (soit 1,4 m<sup>2</sup> à l'avant et 1,7 m<sup>2</sup> à l'arrière). La baie en façade à rue n'a pas été modifiée depuis le permis d'urbanisme de 1910 qui l'avait autorisé et il semble important de maintenir l'uniformité des baies en façade à rue.

La baie en façade arrière est grande et bénéficie d'une imposte haute qui permet d'éclairer le plus loin possible l'arrière du studio. A titre d'information l'arrière du studio est composé d'une cuisine pour laquelle il n'y a pas d'obligation en terme d'éclairage naturel.

Le demandeur sollicite donc une dérogation au Titre II, Article 10 (éclairage naturel) du RRU.

**Mettre en conformité la fermeture des terrasses arrières :**

-En situation de droit du permis d'urbanisme de 1910, il y avait au rez arrière, une cour couverte par la terrasse du +1 sur +/- 3/4 de sa profondeur. La terrasse du +2 identique à celle du +1 était recouverte par une toiture inclinée.

-En situation de droit du permis d'urbanisme de 1963, la cour du rez (devenue une véranda entre temps) a été refermée par un mur avec châssis jusqu'au niveau de la terrasse du +1.

-En situation de fait et projetée, les 3 terrasses ont été refermées et couvertes en s'alignant sur la plus grande profondeur du reste du bâtiment. D'après les photos aériennes Bruciel de 2012 et la situation de fait du permis d'urbanisme refusé de 2011, cette transformation a été réalisée en 2012. Cette construction date donc d'il y a +/- 13 ans et compte tenu de son ancienneté, on peut la considérer comme intégrée au contexte urbain environnant. Ce volume ne diminue pas les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot.

D'après « l'élévation plateforme » du permis d'urbanisme de 1910, le mur mitoyen était au niveau +1009. Il a donc été rehaussé de +/- 90 cm pour atteindre le niveau +1099 actuel. Ce mur mitoyen a probablement été rallongé de +/- 50 cm sur toute la hauteur puisque nous pouvons observer que la construction voisine du n°29, à partir de l'étage +1 est en retrait de +/- 50 cm.

Etant donné que le mur mitoyen existait déjà en situation de droit, qu'il a été faiblement agrandi pour accueillir le volume, cela ne provoque aucune gêne supplémentaire chez les voisins contigus que ça soit en terme de vue ou d'ensoleillement.

Cette transformation permet un réel confort d'habitabilité en termes de surface en permettant d'agrandir la surface commerciale au rez, de créer une cuisine agréable au +1 et de créer une salle de bain/WC spacieuse au +2.

Le demandeur sollicite donc une dérogation au Titre I, Article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du RRU.

**Mettre en conformité la façade avant :**

Le permis d'urbanisme de 1963 prévoyait en façade avant du schiste au rez et des simili pierres blanches aux étages avec un contour de fenêtre en pierres blanches reconstituées. Les matériaux de la façade actuelle ne respectent pas ce permis d'urbanisme. La façade est composée de brique émaillée et de carrelage céramique et sans contour de fenêtre.

La division, la couleur et le matériau des châssis des étages ne respectent pas le permis d'urbanisme de 1963. Effectivement, en 2010, il a été placé des châssis PVC de couleur marron foncé avec imposte. Ces châssis sont qualitatifs et performants.

La division, la couleur et le matériau du châssis de la vitrine ne respecte pas le permis d'urbanisme de 1963. Effectivement, en 2011, il a été placé un châssis aluminium de couleur anthracite avec une division différente. Ce châssis est qualitatif et performant.

La baie de la porte cochère ne respecte pas le permis d'urbanisme de 1963. Effectivement, sa hauteur est beaucoup plus grande. Ce permis d'urbanisme ne prévoyait pas de porte mais un volet.

En 2011, deux chiens assis ont été construits en toiture. Cette transformation est harmonieuse avec l'ensemble de la configuration de la façade et elle permet un réel confort d'habitabilité en augmentant la surface habitable du logement tout en permettant une vue directe vers l'extérieur.

**Mettre en conformité l'aménagement du commerce :**

L'aménagement du commerce est différent du permis d'urbanisme de 1963. Effectivement, il a été créé une cloison afin de créer une zone arrière commerce/stockage inaccessible au public, la cuisine a été agrandie afin de pouvoir y manger à table et le WC a été placé à l'intérieur pour plus de confort.

L'activité exercée consiste principalement en :

- La gestion administrative et commerciale d'un point de vente (commandes, facturation, gestion des fournisseurs, préparation des documents commerciaux, suivi logistique).

- La réception ponctuelle de clients ou partenaires uniquement sur rendez-vous (pas de salle d'attente, pas d'accueil public continu).

- L'organisation interne du commerce (marketing, gestion des stocks, planification, traitement des dossiers).

Aucune activité de vente directe, ni de consommation sur place n'est organisée dans cet espace.

Aucun service Horeca, aucune préparation alimentaire, aucune production ou transformation n'y a lieu.

Capacité d'accueil :

- Espace à usage administratif uniquement.

- Accueil limité à 2 à 3 personnes simultanément (employés + visiteurs).

- Pas de flux continu de public.

Horaires de fonctionnement :

- Du lundi au samedi : de 9h00 à 18h00.
- Fermé le dimanche et jours fériés.
- Visites uniquement sur rendez-vous.

**Mettre en conformité l'aménagement extérieur du rez arrière :**

Le permis d'urbanisme de 1963 prévoyait une terrasse de plain pied avec un WC extérieur.

En situation de fait et projetée, il s'agit d'une cour en contre bas avec un escalier et plateforme métallique la surplombant.

Des vélos peuvent se stationner soit dans le passage latéral, soit dans cette zone extérieure arrière, soit en cave.

**Mettre en conformité la sécurité incendie :**

Le projet respectera strictement l'avis su SIAMU.

ARCHITECTE

DEMANDEUR