

Note explicative :

Régularisation d'un immeuble mixte entre mitoyen avec annexes arrières

Concerne : Modification d'affectation en 3 logements aux 3 étages du bâtiment principal actuellement magasin, d'une annexe arrière au 1^{er} étage et des couvertures de petites cours au rez-de-chaussée commercial.

Suite à l'avis de la Commission de concertation du 7/11/2024, le projet ne prévoit plus de logement dans le bâtiment arrière et tout a été mis en œuvre pour satisfaire les exigences du SIAMU et de BE. En matière de gestion de l'eau, les descentes d'eau pluviale de la toiture principale seront reliées à une citerne d'eau de pluie alimentant la buanderie commune et les wc des sanitaires des étages la superposant.

Afin de satisfaire au mieux les réglementations en vigueur, les appartements ont été réaménagés supprimant ainsi certaines dérogations au RRU liées aux superficies des espaces de vie et d'éclairage naturel :

- Une lucarne est créée permettant une vue droite au 3^{ième} étage.
- La chambre et la cuisine y ont été permutées afin d'avoir les superficies plancher suffisantes.
- Au 1^{er} étage l'ouverture des espaces de vie permet un aménagement libre sur une superficie de 62 m² traversante.

Quelques dérogations subsistent malgré tout, de part le fait qu'il s'agisse d'un bâtiment existant :

- Art. 10 du Titre 2 du RRU : la superficie en éclairage naturel des lieux de vie respectivement de 9,8 m² pour un espace de vie de 62 m² (soit 15,8%) au 1^{er} étage et de 4,2 m² pour un séjour de 24 m² (17,5%) et de 2,3 m² pour une chambre de 17 m² (13,5%) au 2^{ième} étage.
- Concernant l'annexe du 1^{er} étage en façade arrière, elle s'aligne aux constructions voisines, offrant ainsi une 3^{ième} pièce au logement et un front de bâti homogène à ce niveau. Son dépassement en hauteur de la construction voisine s'aligne sur la partie existante de droit mais nécessite une dérogation de 1,4 m à l'art. 6 du titre 1 du RRU. Notez que l'annexe voisine est de loin la plus basse de cet intérieur d'îlot - voire photos de l'intérieur de l'îlot – Façade arrière de l'av.de la Reine.
- Art. 4 du Titre 1 du RRU : les couvertures des deux courettes de respectivement 16 et 4 m² sur une parcelle de 408 m². Couvertures permettant une continuité des espaces du rez-de-chaussée facilitant l'exploitation, l'entretien et la salubrité des commerces. La situation de droit a déjà cette dérogation. La superficie imperméable reste inchangée.

En ce qui concerne la façade principale, les ferronneries du balcon existantes ont fait l'objet d'une demande de permis accordée en 1946. Les grilles des fenêtres du soubassement ont été réalisées suivant le même motif que la porte cochère datant donc très probablement de la rénovation liée à ce permis. Les éléments décoratifs en pierre blanche de la façade seront conservés. Les pierres bleues seront décapées. Les châssis seront remplacés par du bois.

Entendu que l'ensemble du rez-de-chaussée et du bâtiment arrière garde l'affectation commerciale, il est demandé de pérenniser deux espaces d'affichage.
