Demande de permis d'urbanisme
Bâtiment « The President »
Avenue Jupiter 25 – 1190 Forest

Changement d'affectation de l'ancien logement de concierge en bureau destiné à l'exercice d'une profession libérale

NOTE EXPLICATIVE

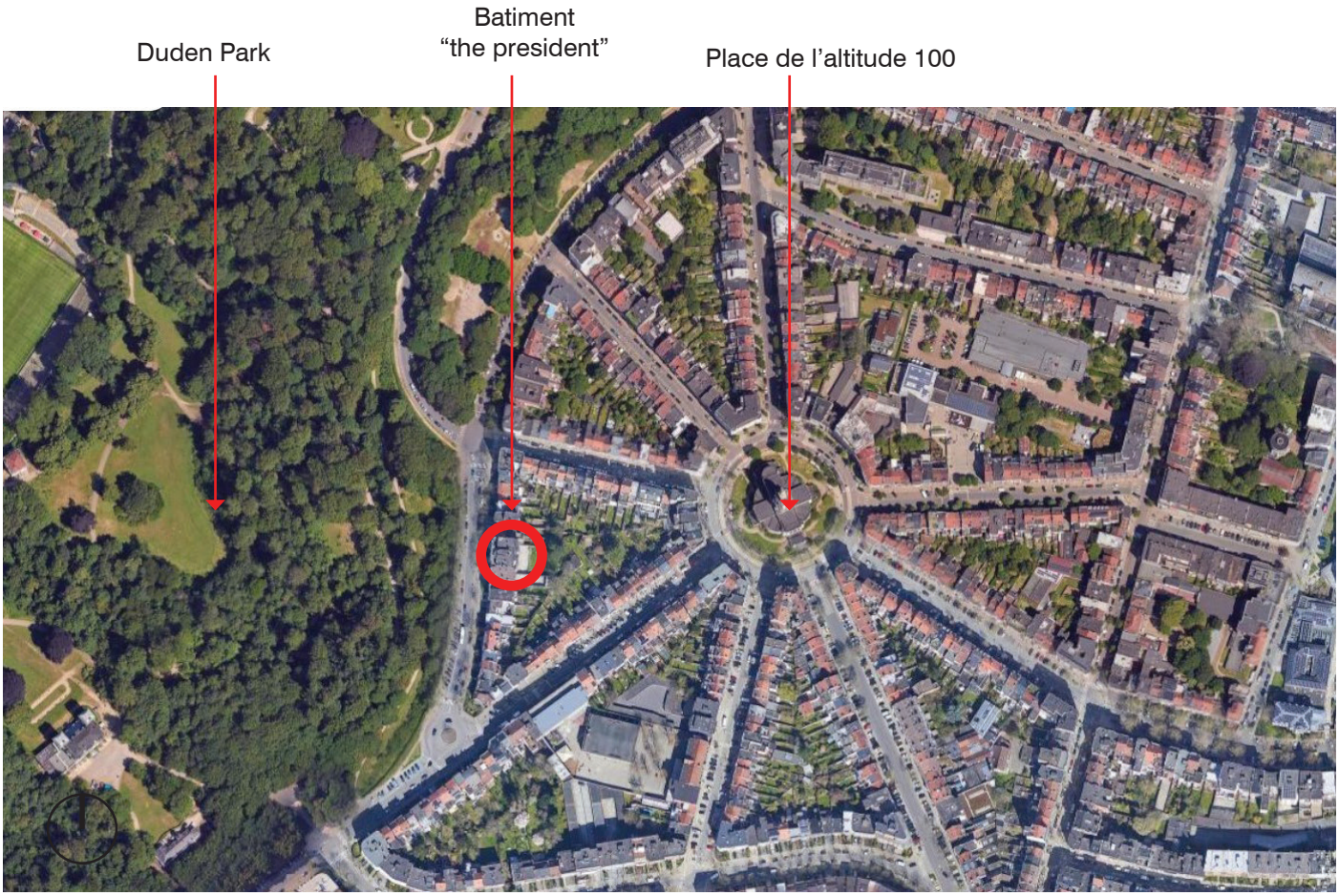
Architecte: Andrea Sollazzo
Avenue Jupiter 25, 1190 Forest
andreasollazzo@hotmail.it
gsm: 0486379695

NOTE EXPLICATIVE

Le bâtiment dénommé « The President », situé Avenue Jupiter 25 à 1190 Forest, est un immeuble à appartements construit au début des années 1970 et destiné principalement à un usage résidentiel.

L'immeuble se compose de six étages comprenant deux appartements par niveau, ainsi qu'un penthouse au dernier étage. Le rez-de-chaussée accueille actuellement quatre unités : trois locaux occupés par des professions libérales et un ancien logement de concierge.

Le sous-sol comprend les locaux techniques, les caves et les garages, accessibles par une rampe privative. À l'arrière de l'immeuble se trouvent une terrasse et un jardin à usage privatif de la copropriété.



Objet de la demande

Le présent permis d'urbanisme porte exclusivement sur le changement de destination de l'ancien logement de concierge, qui sera affecté à un bureau destiné à l'exercice d'une profession libérale.

Ce logement n'est plus occupé depuis de nombreuses années et ne remplit plus sa fonction d'origine. Dans ce contexte, l'Assemblée générale de la copropriété a décidé, lors de sa séance du 20/10/2020 (voir Annex I), d'autoriser le changement de destination de cette unité.

Cette nouvelle affectation permettra de remettre durablement le bien en usage tout en assurant sa conservation et son entretien. En effet, l'inoccupation prolongée d'un local favorise sa dégradation et entraîne une perte progressive de qualité et de valeur du patrimoine bâti.

Description de l'unité

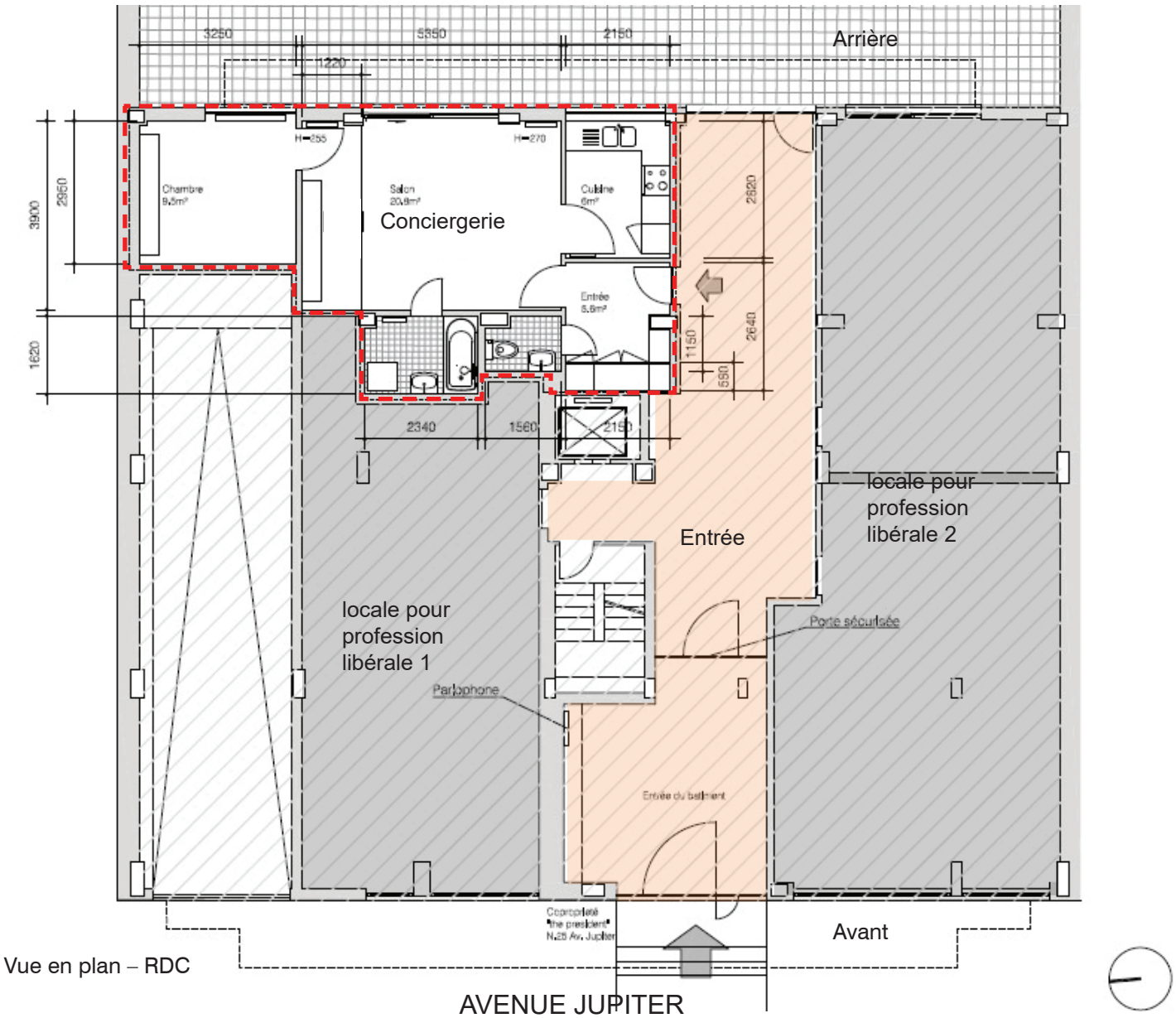
L'appartement présente une superficie d'environ 50 m² et se compose :

- d'un hall d'entrée avec placards intégrés et accès au WC ;
- d'une pièce principale d'environ 20 m² ;
- d'un second local d'environ 9 m² ;
- d'une cuisine ;
- d'une salle de bains.

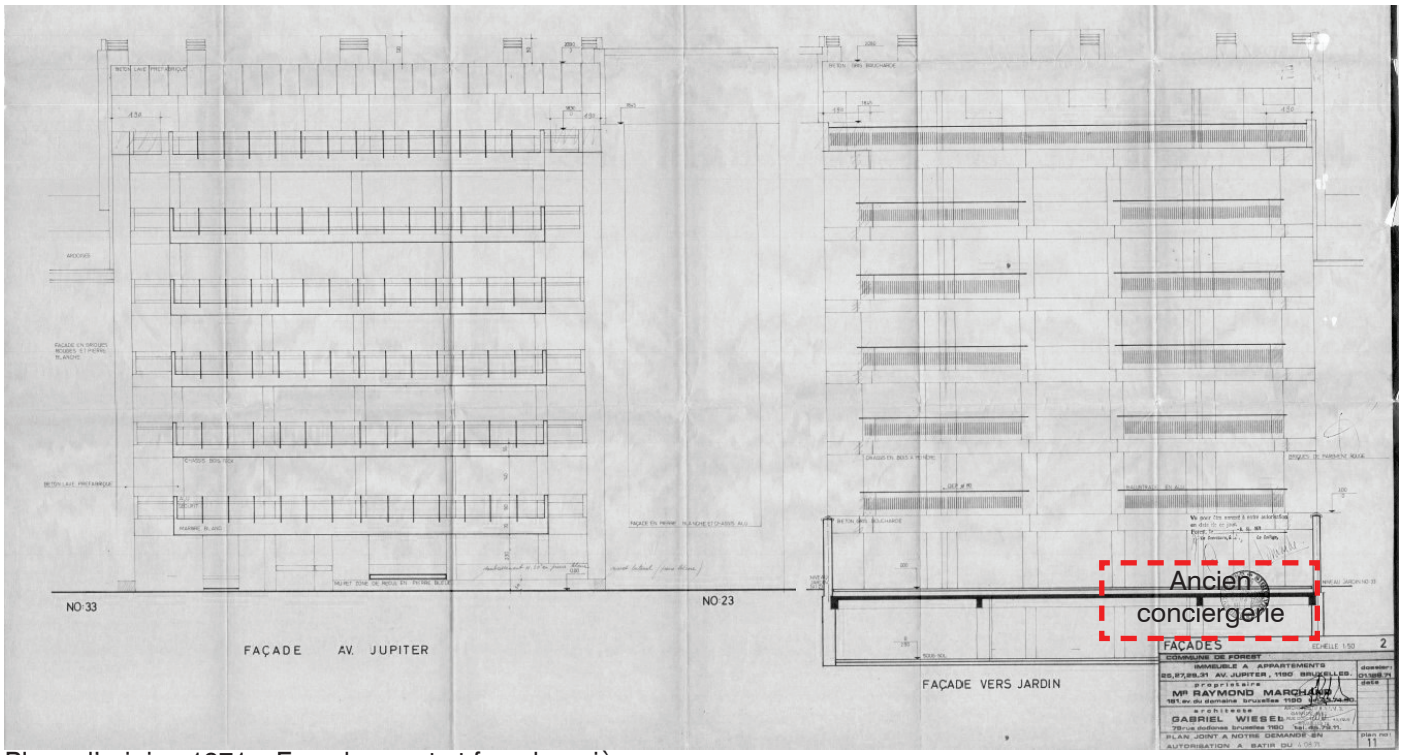
Les larges baies vitrées orientées à l'est et donnant sur le jardin assurent un excellent éclairement naturel des espaces.

Le bien est globalement en bon état de conservation. Les travaux envisagés se limitent à une remise en état légère comprenant notamment des travaux de peinture, un nettoyage général et quelques réparations ponctuelles.

Photo de la façade arriere



Vue en plan – RDC



Plans d'origine 1971 – Façade avant et façade arrière

Travaux projetés

Aucun travail structurel n'est prévu.
Le projet n'entraîne aucune modification du volume du bâtiment, de son gabarit, de son aspect architectural ou des façades.
La présente demande de permis concerne dès lors uniquement le changement de destination de l'unité.

Intégration dans le bâtiment

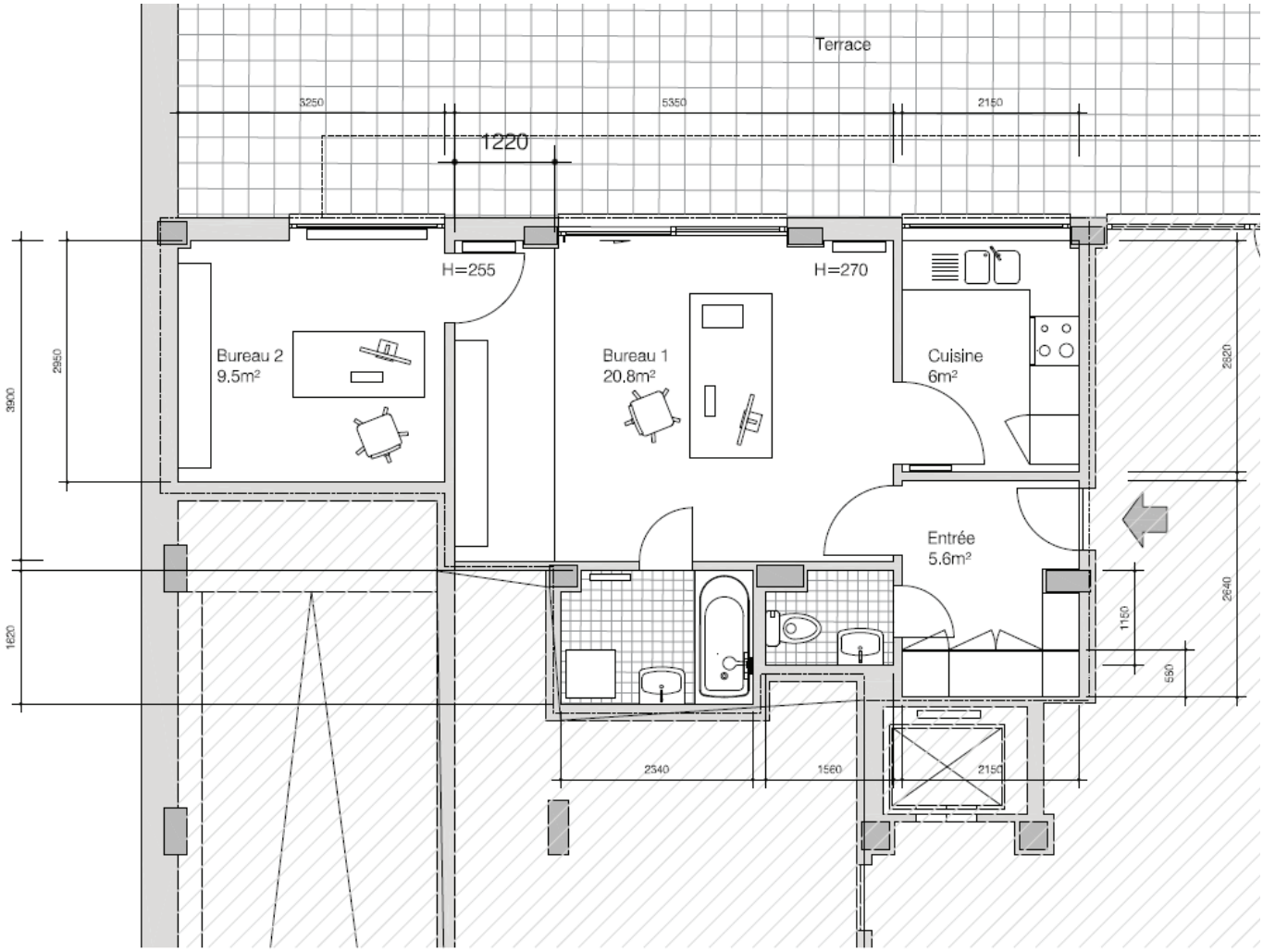
Le rez-de-chaussée accueille déjà plusieurs activités compatibles avec cette affectation, notamment un cabinet dentaire et un cabinet de cardiologie.

L'installation d'un bureau supplémentaire pour une profession libérale s'inscrit donc dans la continuité de l'organisation actuelle de l'immeuble et ne génèrera pas de nuisances particulières pour les occupants ni pour le voisinage.
Les accès communs sont déjà adaptés à l'accueil ponctuel de visiteurs.

Installations techniques

Le local est déjà raccordé aux installations techniques de l'immeuble.
Le chauffage est assuré par le système central collectif, entièrement renouvelé en 2025.
L'alimentation en eau chaude et en eau froide est assurée par les installations communes.

L'installation électrique fera l'objet d'une mise en conformité conformément à la réglementation en vigueur avant la mise en service des locaux.



VUE EN PLAN PROJET

Photo de l'entrée à l'ancienne portinerie, futur local utilisé par une profession libérale

Conclusion

Le projet s’inscrit pleinement dans le contexte urbanistique existant et ne porte atteinte ni au caractère de l’immeuble ni à son intégration dans le tissu urbain.

L’affectation projetée est cohérente avec la configuration actuelle du rez-de-chaussée. Le changement de destination de l’ancien logement de concierge constitue dès lors une évolution naturelle de l’organisation fonctionnelle du bâtiment, sans modification de son équilibre général.

Le projet n’entraîne aucune intervention sur le volume bâti, les façades, les accès, les espaces extérieurs ou les parties communes. Il ne modifie pas les caractéristiques architecturales de l’immeuble, son fonctionnement ni son insertion dans son environnement immédiat.

Compte tenu de la localisation de l’immeuble, du caractère mixte du quartier et de la présence existante d’activités professionnelles au sein du bâtiment, l’installation d’un bureau destiné à l’exercice d’une profession libérale apparaît parfaitement compatible avec le contexte environnant.

Le projet contribue ainsi à la remise en usage d’un local inoccupé depuis de nombreuses années, tout en assurant la pérennité et l’entretien du patrimoine bâti.

Cette piste n'est pas acceptée

d. Installation d'un/plusieurs points de charge : information
Autorisation du projet mais les frais restent privatifs

Vote 6
L'assemblée par une majorité de voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100 % marque son accord sur cette résolution.

7. Gestion
   a. Démission du syndic : décision
      Le contrat du syndic n'est pas reconduit, le syndic prestera ses 3 mois de préavis et celui-ci prendra donc fin le 31 janvier 2021
   b. Nomination du nouveau syndic : GGG Real Estate (IPI 503.815-512.649) : décision
      Le nouveau syndic entamera sa mission le 1er février 2021
      Madame Khonen signera le nouveau contrat avec GGG
   c. Acte de base et ROI à mettre en conformité : information et discussion
   d. Créer un groupe de réflexion ROI/acte de base (min 3 personnes) : information et choix des responsables
      Me Deruyver donne ses explications sur le montant qu'il a proposé pour les mises en conformité des documents sur la somme +/- de 2.500 € plus frais de notaire pour la transmission. Les travaux nécessitent +/- 6 mois d'adaptation
      L'avocat Me Deruyver est nommé pour effectuer cette mise en conformité.
   e. Révision des quotités du chauffage de 40 % à 5 % : décision
      Ce changement fait partie du règlement général, il doit de ce fait est repris dans les adaptations, le nouveau taux sera discuté à la prochaine assemblée générale
   f. Obligation de mettre des bulbes inversés si les radiateurs font du bruit : décision devis De Ridder
      Ces travaux sont privatifs
      Melle Laurent n'est pas d'accord avec cette piste

Vote 7
L'assemblée par une majorité de voix (tantièmes) favorables à l'exception du point F contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100 % marque son accord sur cette résolution.

8. Conciergerie
   a. Utilisation future : vente location, projet collectif, autre : information décision – info
      Rosseel : facilité de changer la destination en équipement d'intérêt collectif ou de service public (cabinet médical ou dentiste)
      L'assemblée marque son accord pour mettre les locaux en location pour profession libérale, l'affectation sera demandée à la commune pour en connaître les modalités ou investigation de non concurrence avec l'hôpital Molière

Vote 8
L'assemblée par une majorité de voix (tantièmes) favorables contre 0 voix (tantièmes) opposées sur les voix que possèdent les membres présents et représentés, soit une majorité de 100 % marque son accord sur cette résolution.

9. Chaudière

Annexe I
Extrait de l'AG du 20/10/2020