

## NOTE EXPLICATIVE

Bruxelles, 25.04.2023

Projet : 201 Chaussée de Forest à 1060 SAINT-GILLES  
Demandeur : Gravimmo SA

## LOCALISATION

Le bien est situé **201 Chaussée de Forest à 1060 SAINT-GILLES**, et se compose d'une maison bruxelloise mitoyenne avec une annexe à l'arrière.



## LA SITUATION DE DROIT

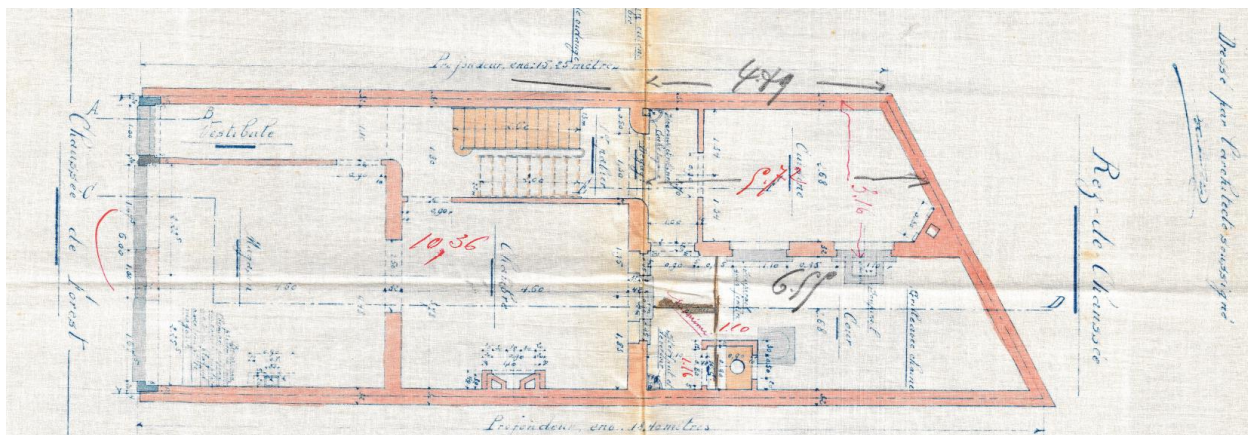
Selon l'urbanisme et les rengrenements urbanistiques, l'affectation de cet immeuble est :  
- un commerce au REZ et 4 logements aux étages (soit un appartement / étage)

### 2) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **commerce au rez-de-chaussée, 1 logement par étage du 1er au 4ème étage, grenier sous les combles et caves en sous-sol;**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à 4 et sont répartis comme indiqué ci-dessus;

## HISTORIQUE

En **1907** un permis d'urbanisme a été octroyé pour la construction d'un immeuble avec un magasin au REZ.

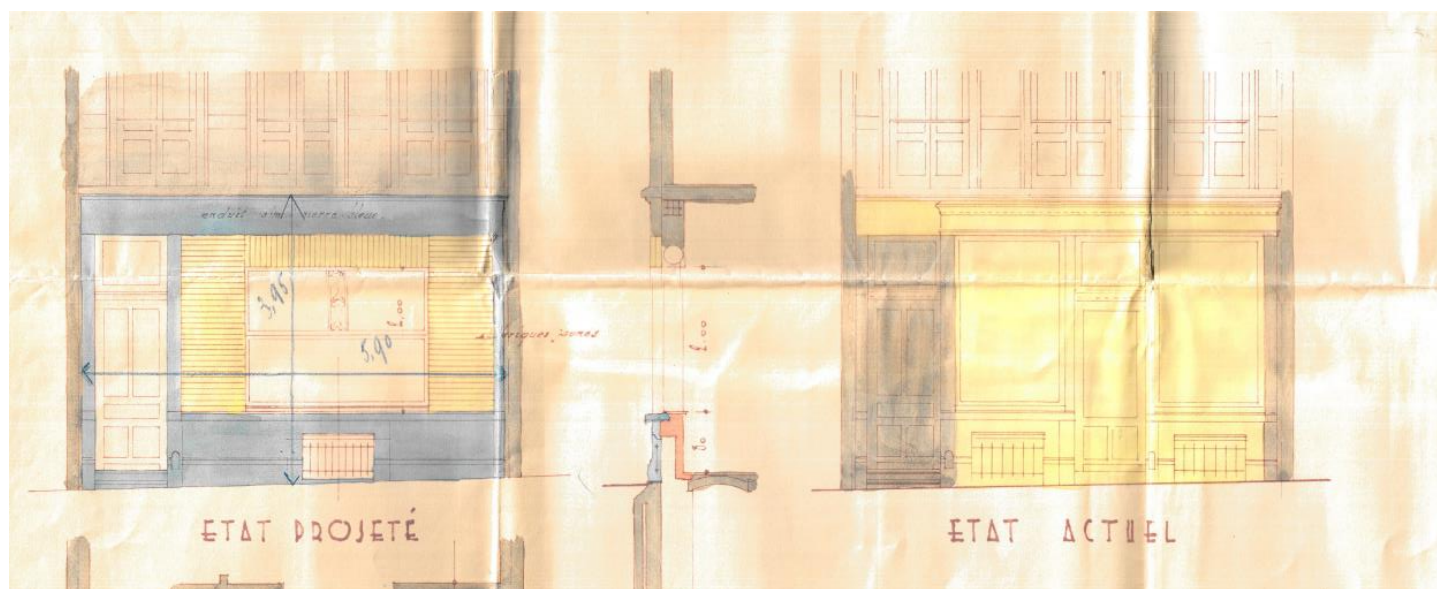


Sur les plans d'archives on peut observer que la pièce avant du REZ est affectée en magasin, et le reste de l'étage en logement (une chambre, une cuisine et un sas de passage). Ainsi, il nous semble que l'affectation du REZ c'était un commerce avec le logement du gérant accessoire.

En **1927** un deuxième permis d'urbanisme a été octroyé pour exhausser la maison.

En **1937** un autre permis d'urbanisme est octroyé pour transformer la façade avant et construire des terrasses et des wc en annexe du côté arrière.

En **1994** un permis d'urbanisme a été octroyé pour fermer les balcons en façade arrière.



Sur les plans d'archives du **1937** la vitrine du REZ a été remplacé par une fenêtre avec allège.

Nous tenons à préciser qu'à l'époque, la réglementation n'exigeait pas de permis d'urbanisme pour la modification d'affectation. Ainsi, les plans ne précisent rien sur la fonction du rez-de-chaussée suite au changement de la façade.

Etant donné que la nouvelle morphologie de cette façade n'est pas représentative pour un espace commercial, à savoir :



- l'entrée séparée du magasin qui se faisait directement depuis la rue est supprimée
- l'espace censé être un magasin n'est accessible que par l'entrée des logements (qui en principe est une entrée privée)
- la nouvelle fenêtre est plus adaptée à un appartement qu'à un espace commercial

En analysant ces aspects, il nous semble qu'avec la modification de cette façade, l'intention était également de passer d'un espace commercial avec un logement (soit un simple logement au rez-de-chaussée sans le magasin).

Aujourd'hui, les modifications prévues dans ce permis sont toujours en place, à l'exception des deux bouches d'aération au sous-sol, que nous estimons, ont été conservées depuis la façade d'origine.

## OBJET DE LA DEMANDE

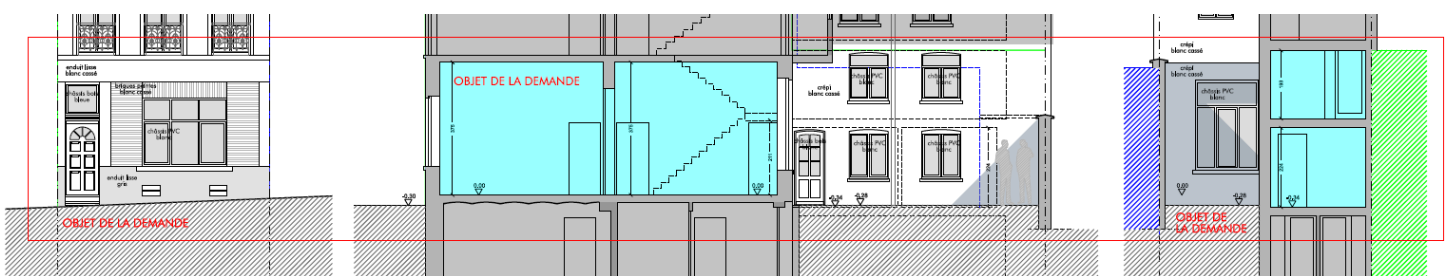
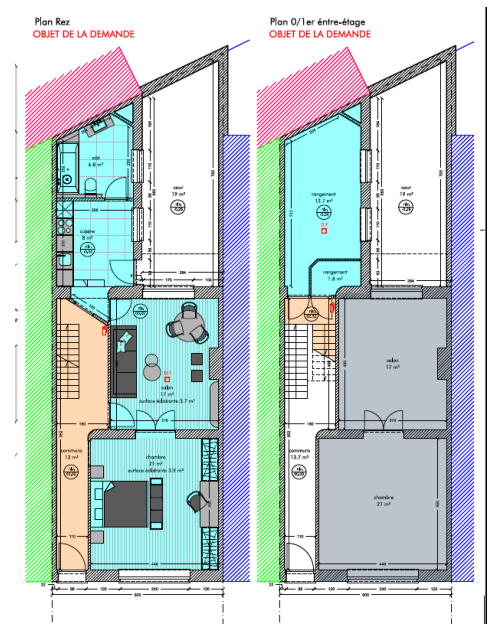
Cette demande de permis d'urbanisme porte uniquement sur l'unité du REZ.

L'objet de la demande de ce permis porte sur la régularisation du logement au REZ.

Le dessin de la division du châssis au REZ a été changé entretemps, en passant d'un châssis en guillotine à un châssis oscillo-battant en PVC. Selon les inscriptions sur les châssis, ceux-ci ont été changés en septembre 1999.

La façade a été rafraîchie en appliquant une peinture en blanc cassé.

Nous profitons de cette demande de permis d'urbanisme, pour régulariser aussi les différences en façade à rue.

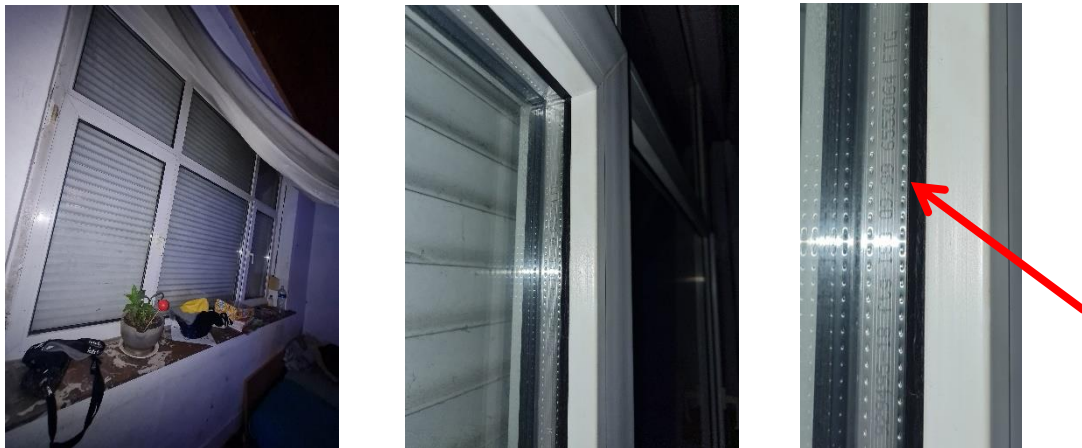


Compte tenu des arguments présentés ci-dessus, il nous semble que ce rez-de-chaussée est utilisé comme habitation depuis 1937, et que ces transformations avaient pour but de créer un appartement. Nous souhaitons aujourd'hui, par cette demande de permis d'urbanisme, pouvoir faire reconnaître cet appartement auprès du service de l'urbanisme.

L'unité est pourvue des convecteurs au gaz liés aux cheminées existantes qui sortent en toiture, il n'y a pas de chaudière.

## PEB

La demande n'est pas soumise aux normes PEB étant donné que les châssis ont été changés avant 2008.



## DEROGATIONS

RRU, Titre II, Art. 3 – normes minimales de superficie. Nous sollicitons cette dérogation pour la pièce en façade arrière.

RRU, Titre II, Art 10 – éclairage naturel. Nous sollicitons cette dérogation pour la pièce en façade à rue, étant donné l'impossibilité de changement des baies en façade avant.

RRU – TITRE II – Art 4 : hauteur sous plafond de la cuisine  $2.24m < 2.50m$ . Selon les plans d'archives une cuisine était déjà prévue dans l'annexe arrière au REZ. La hauteur est inchangée par rapport aux plans d'archives.

RRU – TITRE II – Art 8 : la SDB où se trouve le WC donne directement sur la cuisine. Nous sollicitons cette dérogation étant donné la configuration de l'unité, et, afin de préserver une pièce d'eau plus large. Contrairement aux plans d'archives de l'époque, nous trouvons une sdb correcte à l'intérieur de l'appartement. Cette dérogation nous semble acceptable aussi parce qu'une deuxième porte se trouve aussi entre la cuisine et le salon.

Étant donné qu'au moment de la construction de l'immeuble, et aussi du permis octroyé en 1937, les normes d'habitabilité étaient différentes de celles d'aujourd'hui, nous estimons que ces dérogations sont acceptables.

## CONCLUSION

La présente demande de permis d'urbanisme se veut une régularisation, plutôt administrative, de l'état du rez-de-chaussée. Suite à l'analyse ci-dessus, et à l'historique de ce bâtiment, il nous semble que ce projet est acceptable.

Diana LUPASCU architecte

Pour DATA\*scs