



ARCHI 2.0 représentée par Jérôme LHEUREUX
Avenue Denayer, 75 - 1190 Bruxelles
0476 39 95 66 - info@archi20.be

À l'attention du Collège des Bourgmestre et
Échevins

Service urbanisme de la commune de Saint-
Gilles
Place Van Meenen, 39
1060 Bruxelles

Bruxelles, le 01/12/2022
Modifiée le 21/12/22

Nos références : 1060 – Filature 17
Votre contact : Jérôme Lheureux - Architecte
Adresse du bien concerné : **Rue de la Filature, 17 à 1060 Bruxelles**
1^{ère} division – section B – parcelle n°136/g/5

Objet : Dossier de demande de permis d'urbanisme
Note explicative – cadre formulaire

Monsieur le Bourgmestre,

Je vous écris en ma qualité d'architecte mandaté par
propriétaire du bien référencé ci-dessus et faisant l'objet de la présente demande.

1) Description juridique du bien

Renseignements urbanistiques sur la parcelle :

- Le bien est repris en zone d'habitation au PRAS
- Le bien n'est ni repris dans le périmètre d'un PAD, ni d'un PPAS, ni d'un permis de lotir en vigueur.
- Le permis est situé dans une zone couverte par une ZICHEE
- Le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en tant que maison d'habitation construite avant 1932 (1903).
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol selon IBGE
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, délivré le 03/02/1903, non référencé, ayant pour objet la construction d'une habitation et qui constitue la situation existante de droit au service des archives de l'urbanisme.

2) Description succincte du bien

Les plans de situation existante de droit, datant de 1903, font état d'une maison unifamiliale mitoyenne, de gabarit R+2+TV, avec un atelier de gabarit R/TV en fond de parcelle.

Cette habitation comprend les caves au sous-sol ; les pièces de vie au rez-de-chaussée et les pièces de service comme l'office au rez-de-chaussée, la salle de bain, les cabines, le WC aux étages, dans le volume existant en mitoyenneté gauche, en façade arrière ; et l'atelier en fond de parcelle.

Cela dit, il doit être précisé que ces plans sont incomplets car ils ne reprennent pas les aménagements intérieurs du sous-sol ainsi que des étages, ni la volumétrie, ni l'esthétique de la façade arrière.

Par conséquent, la comparaison entre la situation existante de fait et la situation existante de droit de 1903 pour relever d'éventuelles irrégularités n'est que partielle.

Sur base des documents dont nous disposons, il nous est cependant possible de relever que les points suivants diffèrent :

- Les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC imitation bois, de ton brun clair.
En analysant la photo reprise dans la fiche du bien à l'inventaire du patrimoine bruxellois, on peut constater que les divisions verticales des impostes n'ont, quant à elles, pas été respectées lors de ce remplacement. En observant le contexte bâti de la rue, il est important de signaler que les impostes des châssis des bâtiments proches ne présentent pas ce type de divisions.
- La façade arrière de la véranda au rez-de-chaussée est dans l'alignement de celle de l'office, réduisant ainsi la profondeur de cette pièce de vie ainsi que du sous-sol.

Autre point important concernant l'utilisation de ce bien, ce dernier a été divisé et aménagé de manière à créer 3 appartements répartis comme suit :

- Un appartement duplex, composé de deux chambres, a été créé au sous-sol et au rez-de-chaussée, disposant de la cour extérieure et de l'atelier. Pour cela, un escalier intérieur privatif a été mis en œuvre dans la travée centrale.
- Un appartement simplex, composé de deux chambres, a été créé au 1^{er} étage.
- Un appartement simplex, composé d'une chambre, a été créé au 2^{ème} étage.

Par conséquent, le bien est actuellement utilisé comme étant un immeuble de rapport composé de trois unités de logement. Afin d'étayer cette situation, il est joint, en annexe à cette note :

- L'historique des compteurs, établi par Sibelga en date du 07/03/22 qui fait état de :
 - a. 3 compteurs électriques existants, attribués respectivement aux étages 00, 01 et 02, en 1981. Ces compteurs ayant été remplacés en 1981, aucune date antérieure n'a été communiquée.
 - b. 3 compteurs gaz existants, attribués respectivement aux étages 00, 01 et 02, depuis au moins 1997. Le compteur historique n'ayant pas été retrouvé dans les archives.
- Le listing des habitants par adresse, établi par le service population de la commune de Saint-Gilles en date du 11/10/22

Sur base de ces deux documents, on peut conclure que l'utilisation de ce bien en tant qu'immeuble de rapport est actée depuis les années 60 en ce qui concerne les occupants et depuis le début des années 80 pour les compteurs.

En résumé, pour ce qui est de la situation existante de fait :

Destination : Logement

Utilisation : immeuble de rapport (3 unités de logement) – maison mitoyenne

Gabarit : Bâtiment principal existant = R+2+TV – atelier = R/TV

Nb : les profils du bâtiment mitoyen ainsi que les niveaux de corniches sont renseignés sur les élévations et la coupe.

Emprise : non conforme à la situation existante de droit de 1903, vu l'alignement de la façade arrière de la véranda avec celle de l'office au rez-de-chaussée.

Surface imperméable : conforme à la situation existante de droit de 1903.

Matériaux situation existante de fait :

- 1 Cimentage de ton beige clair
- 2 Soubassement/détail en pierre bleue de ton naturel
- 3 Porte d'entrée en bois peinte de ton bleu
- 4 Châssis en PVC de ton brun clair, imitation bois
- 5 Seuil en pierre bleue de ton naturel
- 6 Ferronnerie de ton noire
- 7 Corniche en bois de ton bleu
- 8 Tuiles de ton rouge
- 9 Fenêtre de toit
- 10 Briques de parement de ton rouge
- 11 Soubassement peint de ton blanc
- 12 Châssis en acier peint de ton blanc
- 13 Seuil en pierre bleue de ton naturel
- 14 Corniche en bois de ton blanc
- 15 DEP en Zn de ton naturel
- 16 Toiture membrane bitumineuse
- 17 Cimentage de ton blanc
- 18 Châssis en bois de ton foncé
- 19 Linteau en PM de ton noir
- 20 DEP en PVC de ton gris clair

3) Description de la demande de permis

Suivant les différents règlements en vigueur et sur base de la situation existante de droit, introduction d'une demande de permis d'urbanisme visant en :

- La transformation complète du bien pour lesquels les actes et travaux consistent en la transformation et/ou placement d'une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte.
- La modification de la destination ou de l'utilisation de tout ou d'une partie d'un bien bâti.
- La modification du nombre de logements dans une construction existante.

4) Objet détaillé de la demande de permis d'urbanisme

En comparaison à la situation existante de fait, la situation projetée du bien concerné par cette demande présente les caractéristiques reprises ci-dessous :

- Réaménagement et subdivision des locaux existants au sous-sol afin de créer 2 caves pour les appartements aux étages ainsi que les locaux communs nécessaires.
Nb : il est à noter que l'appartement au rez-de-chaussée dispose d'une cave/buanderie au sous-sol au sein du logement lui-même.
- Transformation complète de l'appartement duplex existant au sous-sol et au rez-de-chaussée de manière à ce qu'il développe 3 chambres. Pour cela :
 - o Démolition du WC extérieur au corps de bâtiment principal au sous-sol
 - o Modification des dimensions des baies existantes en façade arrière au sous-sol afin de répondre aux besoins en surface éclairante naturelle pour les 2 chambres.
 - o Suppression de la cage d'escalier existante dans le séjour et utilisation de la volée commune menant au sous-sol pour minimiser l'impact de la circulation verticale sur les espaces de vie.
 - o Réaménagement de la travée centrale au sous-sol de manière à y créer un noyau de services comprenant un WC de nuit, le hall de nuit, une salle de bain et une buanderie/cave.
 - o Intégration de la cuisine en un espace ouvert dans l'espace du séjour, offrant ainsi un espace habitable beaucoup plus fonctionnel, généreux et confortable, et correspondant plus au mode de vie actuel.
 - o Création d'un WC séparé au rez-de-chaussée, accessible via le hall.
- Amélioration de l'habitabilité de l'appartement existant au 1^{er} étage :

- Réappropriation d'une partie du palier afin d'augmenter la surface habitable de l'appartement et obtenir ainsi un espace de vie aux dimensions adéquates
- Intégration de la cuisine en un espace ouvert dans l'espace du séjour, offrant ainsi un espace habitable beaucoup plus fonctionnel, généreux et confortable, et correspondant plus au mode de vie actuel.
- Hiérarchisation – séparation des fonctions, de la pièce principale de séjour et de la chambre par la création d'un hall d'entrée/de nuit comprenant le vestiaire.
- Modification des dimensions de la baie existante en façade arrière afin de répondre aux besoins en surface éclairante naturelle pour la chambre et pour permettre l'accès à la toiture terrasse nouvellement créée.
- Création d'un noyau de service dans l'annexe existante comprenant la salle de bain au R+1 ainsi qu'un espace bureau à l'entresol. Pour cela, la cage d'escalier reliant le 1^{er} étage à l'entresol est déplacée afin que ces locaux disposent également de source d'éclairage naturel.
- Agrandissement de l'appartement existant au R+2 pour en faire un appartement triplex au R+2, R+3 et R+4, composé de 2 chambres et d'un espace bureau. Pour cela :
 - Démolition partielle de l'annexe existante jusqu'au niveau fini du R+2, de manière à créer un espace extérieur accessible depuis le séjour de l'appartement. La hauteur du mur mitoyen existant est réduite pour obtenir les 190cm nécessaires à partir du niveau fini de la nouvelle terrasse
 - Implantation des fonctions de service, dans la continuité de la cage d'escalier existante, et ce, à tous les étages.
 - Réappropriation d'une partie du palier afin d'y créer un WC séparé ainsi qu'un espace technique/buanderie au R+2
 - Intégration de nouvelles fenêtres de toit dans les versants de toiture afin d'offrir une surface éclairante naturelle suffisante pour les chambres et le bureau, fenêtres de toit axées sur les baies des étages inférieures.
- Isolation de la toiture inclinée existante en méthode Sarking
- Remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois et en façade arrière par des châssis en aluminium.

Nous insistons sur la diversité du programme (appartement 3 chambres, 2 chambres et 1 chambre) dont une attention particulière a été d'offrir à chaque unité un espace extérieur (cour ou terrasse), ainsi qu'un espace de télétravail (atelier au Rdc, bureau pour les deux autres logements).

En résumé, pour ce qui est de la situation projetée :

Destination : Logement

Utilisation : immeuble de rapport (3 unités de logement) – maison mitoyenne

Gabarit : Bâtiment principal existant = R+2+TV – atelier = R/TV

Nb : les profils du bâtiment mitoyen ainsi que les niveaux de corniches sont renseignés sur les élévations et la coupe.

Emprise : inchangée par rapport à la situation existante de fait

Surface imperméable : inchangée par rapport à la situation existante de droit de 1903.

Matériaux situation projetée :

- 1 Cimentage de ton beige clair
- 2 Soubassement/détail en pierre bleue de ton naturel
- 3 Porte d'entrée en bois, peinte de ton noir
- 4 Châssis en bois de ton noir
- 5 Seuil en pierre bleue de ton naturel
- 6 Ferronnerie de ton noir
- 7 Corniche en bois peinte de ton noir

- 8 Tuiles de ton rouge
- 9 Fenêtre de toit
- 10 Briques de parement de ton rouge
- 11 Soubassement peint de ton blanc
- 13 Linteau en PM peinte en noir
- 14 Corniche en bois de ton noir
- 15 DEP en Zn de ton naturel
- 16 Toiture membrane bitumineuse
- 17 Enduit sur isolant de ton blanc
- 18 Châssis/Porte en aluminium de ton noir
- 19 DEP en Zn de ton noir
- 20 Garde-corps en verre translucide
- 21 Couver-mur en pierre bleue de ton naturel

5) Dérogations

Suivant les différents règlements en vigueur énoncés ci-dessus, nous avons relevé les dérogations reprises ci-dessous :

1. Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU

De par la modification de la situation existante de droit au R+2 (hauteur du volume et utilisation), il en découle une dérogation en terme de profondeur. Le volume annexe en façade arrière est en effet plus profond que les deux bâtiments mitoyens. Nous sollicitons cette dérogation car l'emprise du bâtiment est quant à elle inchangée.

2. Dérogation à l'article 4 du titre II du RRU

De par la situation existante de fait à l'entresol, le bureau de l'appartement B ne développe qu'une hauteur sous plafond de 2m.

3. Dérogation à l'article 10 du chapitre 3 du titre II du RRU :

De par la configuration spatiale projetée et pour respecter une certaine harmonie esthétique en façade arrière, le projet est dérogatoire pour le séjour du rez-de-chaussée (appartement A), si l'on considère la surface totale de la cuisine/salle à manger et du salon (40,15 m²).

En effet, la surface éclairante disponible est de 6,04m². Or, il en faudrait 1/5^{ème} de la surface plancher soit 8,03m².

Cela dit, comme on peut le voir, la menuiserie intérieure existante conservée entre le séjour et la chambre est vitrée. Par conséquent, le séjour profitera également de la surface éclairante existante disponible en façade avant.

6) Annexes

- a. L'historique compteurs – Sibelga
- b. Le listing des habitants par adresse – Service population

Bien cordialement,

Pour Archi 2.0, Jérôme Lheureux - architecte