

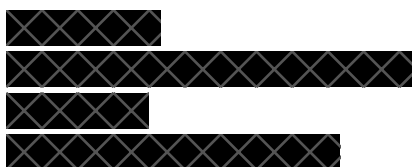
07/01/2026
HYLE113 - METAL

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME - NOTE DESCRIPTIVE MODIFIEE
REGULARISATION D'UN DUPLEX DANS UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS

Référence : HYLE113 - METAL

Adresse du projet : Rue du métal, 7
1060 Saint-Gilles

Maître de l'ouvrage :



Architecte : hylé
118 rue des Etangs Noirs
1080 Molenbeek-Saint-Jean
+32 2 376 79 90
contact@hyle.be

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur un appartement en duplex occupant les troisième et quatrième étages d'un immeuble de 3 appartements situé rue du Métal 7 à Saint-Gilles. La modification concerne l'aménagement interne du duplex, et plus particulièrement des fonctions entre les deux niveaux.

Situation de droit :

Le permis octroyé en 2009 prévoyait un aménagement avec les pièces de vie au 3ème étage : un salon de 11m², une cuisine / salle à manger de 22m² ainsi qu'une terrasse accessible à l'arrière. Le quatrième étage, situé sous la toiture, devait quant à lui accueillir les chambres et la salle de bain. Cette configuration n'a toutefois pas été mise en oeuvre et a été modifiée par un aménagement visant à améliorer la qualité des espaces et l'usage du duplex en plaçant le séjour sous le nouveau volume de toiture au 4ème étage.

Situation de fait :

Dans la situation de fait, les pièces de vie ont été déplacées au quatrième étage. Elles y forment une grande pièce ouverte de 38m² intégrant séjour et cuisine dans un volume lumineux et valorisant la hauteur sous toiture. Une terrasse est accessible à l'arrière. Le troisième étage accueille désormais deux chambres, avec chacune sa salle de bain privative.

Cette nouvelle organisation offre un espace de vie plus généreux, plus qualitatif et plus cohérent avec la typologie d'un duplex sous combles. Le niveau supérieur, mieux éclairé et plus ouvert, se prête d'avantage à accueillir les activités du séjour. L'absence de vis à vis au dernier étage permet l'aménagement de la terrasse à cet étage, en relation direct avec la cuisine et le séjour. L'aménagement du séjour au dernier étage limite également les nuisances sonores sur les appartements du dessous. Le 3ème étage existant est plus adapté à l'aménagement des chambres.

Il est important de souligner que la situation de fait offre une qualité de vie nettement supérieure à celle prévue initialement, sans modifier l'enveloppe extérieure du bâtiment. La pièce de vie de 38m² présente une plus grande flexibilité d'aménagement et une véritable valeur ajoutée en terme de confort. Le volume sous toiture est ainsi pleinement mis en valeur pour offrir un espace de vie agréable et lumineux.

Dérogations demandées :

RRU Titre II Article 10 : éclairement naturel

1 - Superficie nette éclairante n'est pas 1/5ème de la superficie de plancher dans la cuisine/séjour au 4ème étage : 7,47m² de superficie nette éclairante pour 38m², il manque donc 0,65m² de surface nette éclairante.

La situation présente des ouvertures plus grandes que la situation de droit, ce qui améliore l'éclairement naturel.

La position du séjour au 4ème étage permet de limiter la dérogation initiale présente dans la situation de droit pour les pièces de séjour.

2- Superficie nette éclairante n'est pas 1/5ème de la superficie de plancher dans les deux chambres au 3ème étage.

Les baies sont celles initialement acceptée lors du précédent permis. La situation de droit présente en effet une dérogation à l'éclairement pour les pièces habitables du 3ème étage.

RRU Titre II Article 4 : hauteur sous plafond

Les 3 lucarnes avant au 4ème étage ont une hauteur sous plafond de 1m91 au lieu des 2m50 réglementaires.

La hauteur de ces lucarnes est liée à la pente du toit, qui ne permet pas des lucarnes plus hautes sans conserver une cohérence architecturale.

RRU Titre I Article 6 : toiture

La toiture du numéro 7 dépasse partiellement la toiture du numéro 9 à l'avant et à l'arrière. Le numéro 9 étant le profil mitoyen le plus haut, nous sollicitons une dérogation qui avait été octroyé lors du précédent permis.

Dans le cas présent, le dépassement est légèrement plus important, du fait de l'épaisseur d'isolation en laine de bois nécessaire pour satisfaire aux exigences PEB. La situation de droit n'étant pas réaliste dans ses épaisseurs. La faitière de la situation de droit et au même niveau en situation de fait.