
NOTICE EXPLICATIVE

Transformation d'un immeuble à appartements Sis chaussée de Charleroi, 79 à 1060 Saint-Gilles Permis de régularisation

Objet de la demande

Conformément à la vérification de conformité et au courrier de la Commune du 5 mars 2018, voici l'objet de la demande

1. Points à régulariser en conformité avec le permis d'urbanisme délivré :
 - 1.1 les décors du rez-de-chaussée et du 1er étage n'ont pas été préservés, à l'exception du plafond mouluré de la pièce avant au rez-de-chaussée;
 - 1.2 la zone de recul de la terrasse arrière n'a pas été aménagée;
 - 1.3 la porte d'entrée ne correspond pas à ce que dessiné sur les plans du permis délivré, et ne correspond pas à la typologie de l'immeuble, portant préjudice aux qualités architecturales de la façade avant de celui-ci ;
 - 1.4 deux chambres en partie arrière du bien présentent des hauteurs libres sous plafond insuffisantes (2,49m et 2,28m) au regard des normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4.
2. Points qui doivent faire l'objet d'un nouveau permis d'urbanisme pour être régularisés :
 - 2.1 des modifications de la lucarne avant, modifiant l'aspect du bien tel que visible depuis l'espace public;
 - 2.2 une modification du volume de la lucarne arrière, tant en profondeur qu'en largeur.

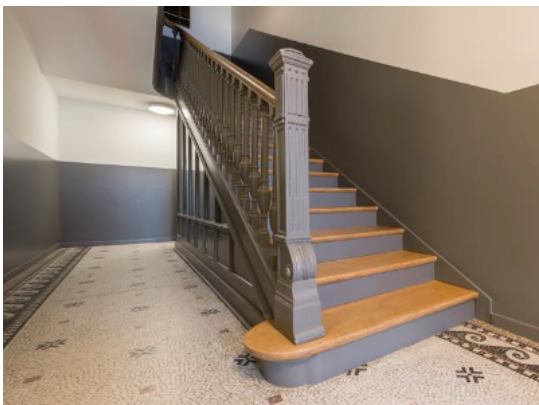
1.1 Décors du rez de chaussée et du 1er étage :

Il était précisé dans le permis délivré la condition de « préserver les décors aux rez- de-chaussée et 1^{er} étage ». Ces décors incluait les plafonds moulurés, les mosaïques de l'entrée, l'escalier des communs allant du rez au 1^{er} étage ainsi que les boiseries sous l'escalier au rez de chaussée.

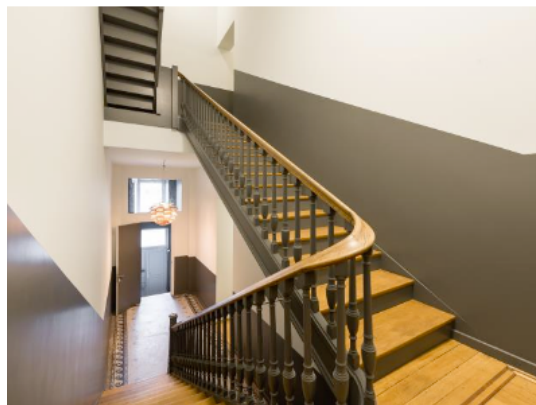
Nous avons conservé et restauré tout ce qui était demandé à l'exception des plafonds moulurés (qui présentaient un intérêt particulier) dans la pièce centrale au rez de chaussée. En effet les moulures ont été masquées par les faux plafonds induits par le cloisonnement autorisé au milieu de cette pièce.



Moulures restaurées au rez-de-chaussée



Mosaïques et escalier restaurés au rez et 1^{er} étage



Nous souhaitons rajouter qu'il n'est pas relevé l'important travail de restauration de la façade avant que nous avons fait, participant ainsi à la valorisation du patrimoine désirée par la Commune :

- Comblement de 2 grandes baies ouvertes dans la façade à rue dans le passé
- Pose de linteaux en pierres bleues façonnés à l'ancienne pour re-créeer les ouvertures d'origine
- Pose de parement en pierre de Gobertange pour recréer la façade d'origine qui avait été fortement abîmée et taguée
- Pose de nouveaux châssis en bois moulurés de même dessin que les châssis d'origine



Façade avant travaux



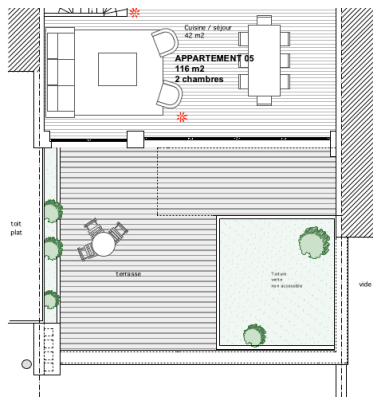
Façade après travaux



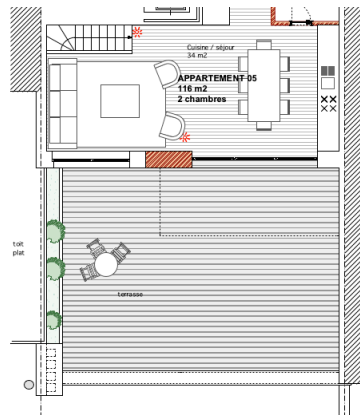
Boiseries extérieures refaites à l'identique

1.2 Zone de recul de la terrasse arrière au 2^{ème} étage :

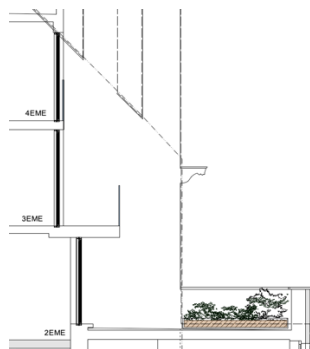
Etant donné que le voisin a rehaussé le mur mitoyen donnant sur la terrasse, ce recul n'a plus lieu d'être.



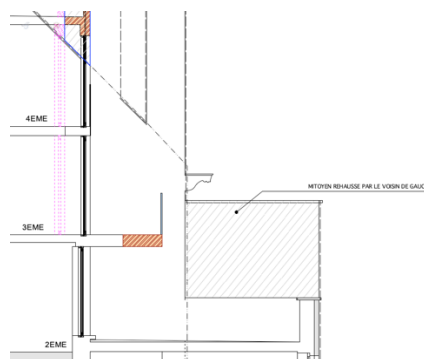
Situation de droit



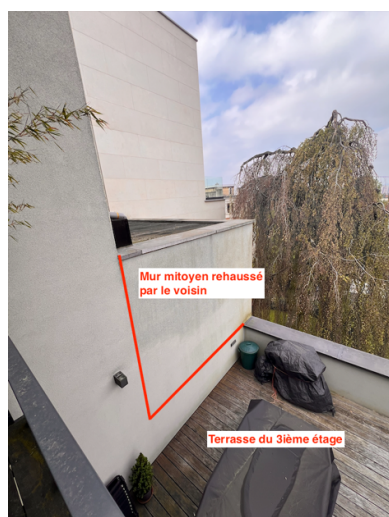
Nouvelle situation



Situation de droit



Nouvelle situation



1.3 Porte d'entrée :

Nous avons repris les caractéristiques de la porte demandée (couleur, moulures, typologie classique) mais avons dû l'adapter pour poser les boîtes aux lettres. D'après la norme de la poste, nous pourrions mettre les boîtes dans l'entrée de l'immeuble à condition de laisser l'accès libre à cette entrée. Laisser un accès libre induit un risque important d'insécurité dans l'immeuble. En effet la chaussée est très passante et la proximité immédiate de bars (Kanodou et Serenitea) apportent une faune peu recommandable devant l'immeuble. Le renforcement du magasin Hairdis (au 69 chaussée de Charleroi) est d'ailleurs un lieu de trafic le soir. Nous avons donc opté pour des boîtes aux lettres accessibles depuis la rue, respectant les normes de la poste, en ayant un accès 100% privatif à l'immeuble pour garantir la sécurité des habitants de l'immeuble. La sécurité des habitants est essentielle et conforme avec la volonté des autorités bruxelloises de revaloriser le logement et d'encourager les grandes unités et donc la présence de familles. N'oublions pas non plus que la porte avant travaux était en verre dans une menuiserie en bois noir. Nous considérons dès lors que nous nous sommes fortement rapproché des caractéristiques d'origine de l'immeuble.



Situation de droit



Nouvelle situation (réalisée)



Porte avant travaux



Porte réalisée

1.4 Hauteurs libres sous plafond

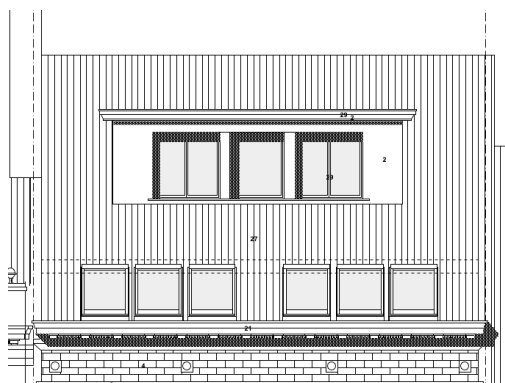
Vous notez qu'une chambre a une hauteur sous plafond « insuffisante » de 1cm, ce qui nous paraît une remarque très stricte vu l'ampleur des travaux et la qualité de la rénovation effectuée.

Vous notez aussi qu'une autre chambre a une hauteur sous plafond « insuffisante » car 22 cm inférieure à celle mentionnée sur le permis. Nous avons fait tout notre possible pour respecter cette hauteur mais la hauteur totale du bâtiment était imposée (pas de réhausse de la terrasse du 2^{ème} sur le permis) et nous avons dû refaire tous les planchers qui étaient trop abîmés. En outre, pour des raisons techniques, nous n'avons pas pu creuser la dalle en béton comme suggéré lors de la demande de permis. La pièce avait une hauteur de 2m35 initialement mais nous avons fortement amélioré la situation en creusant le jardin et en mettant une large baie vitrée. D'autre part, nous avons obtenu 2m50 sous plafond pour la pièce au-dessus, alors qu'elle n'avait que 2m12, tout ceci au prix d'efforts structurels importants. La pièce incriminée est la petite chambre de l'appartement. Nous comprenons donc votre remarque mais n'avons pas pu faire mieux. En outre nous avons respecté le RRU qui n'exige les 2,5m de hauteur que dans les nouvelles constructions et impose de tendre vers les dimensions minimales pour les immeubles existants tout en améliorant la situation existante, ce que nous avons fait de façon évidente. Nous avons aussi respecté le code du logement qui impose 2,1m dans les chambres.

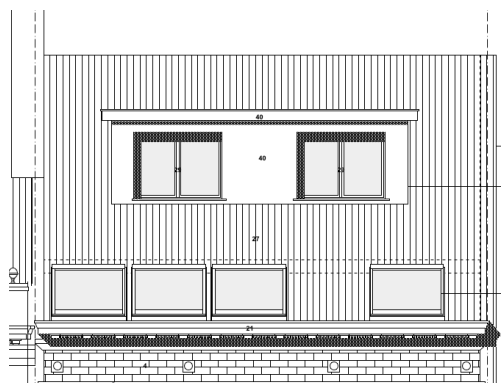
Nous avons donc décidé de laisser la hauteur sous plafond de 2m28 et de ne plus en faire une chambre mais un dressing.

2.1 Changement de la lucarne avant

Les modifications de la lucarne avant sont très limitées eu égard à l'importance du chantier de rénovation totale de ce bâtiment. Le changement concerne le passage de 3 fenêtres à 2 fenêtres, sachant que les couleurs (gris anthracite) de la lucarne et des fenêtres ont été respectées. Les fenêtres sont en bois comme demandé mais nous avons opté pour une couverture en zinc gris anthracite beaucoup plus qualitative que du bois. Cette lucarne, située à 21m au-dessus du niveau de la rue et en retrait, s'aperçoit difficilement depuis l'espace public.



Situation de droit



Nouvelle situation

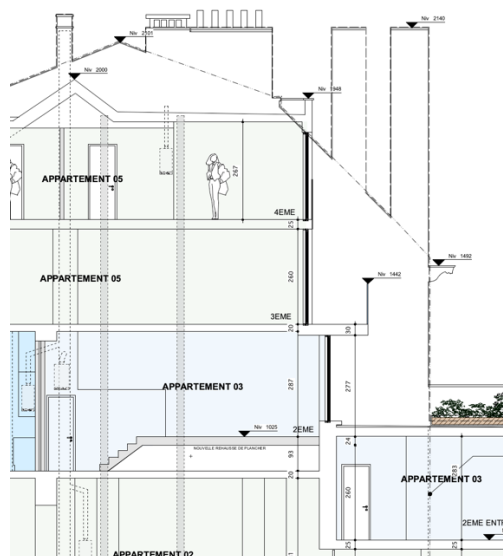


LISTE DES MATERIAUX

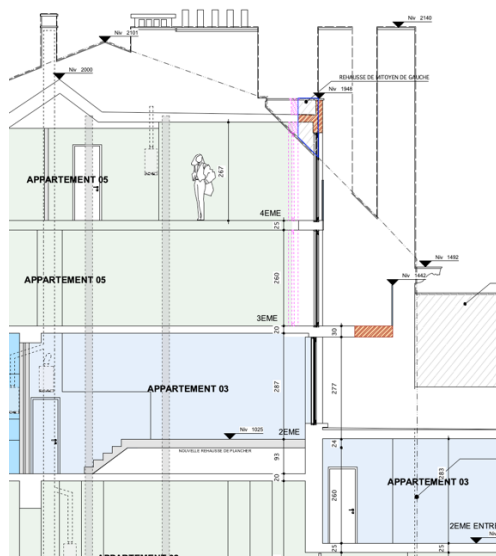
- 1 CHASSIS BOIS BLANC
- 2 NOUVELLE CORNICHE ET LANTERNEAUX EN BOIS (GRIS FONCE)
- 3 PIERRE BLEUE EXISTANTE NETTOYEE
- 4 PIERRE CALCAIRE TYPE PIERRE DE FRANCE EXISTANTE NETTOYEE
- 5 NOUVELLES TUILLES OU ARDOISES ARTIFICIELLES BLEU NUIT
- 6 FERRONNERIE NOIR
- 7 NOUVELLE PORTE D'ENTREE EN BOIS VEC IMPOSTE VITREE (ANTHRACITE)
- 8 BARDAGE EN ALUMINIUM ANODISE MAT
- 9 NOUVEL ENDUIT GRIS CLAIR
- 10 NOUVEL ENDUIT GRIS FONCE
- 11 GARDE-CORPS EN VERRE FEUILLETE (CLAIR)
- 12 BARDAGE EN ALUMINIUM COULEUR IDEM CHASSIS GRIS ANTHRACITE
- 13 ESCALIER EN ACIER GALVANISE TON NATUREL
- 14 COUVRE MUR EN TERRE CUITE VERNISSEE
- 15 BRIQUE ROUGE/BRUN
- 16 PIERRE CALCAIRE TYPE PIERRE DE FRANCE
- 17 ARDOISES NATURELLES
- 18 ENDUIT BLANC
- 19 CHASSIS PVC BLANC
- 20 CHASSIS BOIS BRUN
- 21 CORNICHE BOIS BLANC
- 22 CORNICHE EN BOIS ANTHRACITE
- 23 PIERRE BLEUE
- 24 CHASSIS EN BOIS BLEU MARINE
- 25 CHASSIS BOIS BLANC
- 26 TUILLES ROUGES
- 27 TUILLES ANTHRACITE
- 28 NOUVELLE PORTE D'ENTREE VITREE BOIS BLANC OU FER NOIR + FERRONNERIE
- 29 MENUISERIE BOIS ANTHRACITE
- 30 CHASSIS ALUMINIUM DORE
- 31 CIMENTAGE GRIS
- 32 CIMENTAGE BLANC
- 33 FERRONNERIE BLANC
- 34 CHASSIS PVC ANTHRACITE
- 35 FERRONNERIE GALVANISE NATUREL (GRIS CLAIRE)
- 36 ECHELLE DE SECOURS DEPLIABLE ALU ANTHRACITE
- 37 DEP ZINC NATUREL
- 38 RIVE EN ALUMINIUM GRIS ANTHRACITE
- 39 BARDAGE BOIS GRIS ANTHRACITE
- 40 BARDAGE EN ZINC ANTHRACITE

2.2 Changement de la lucarne arrière

Le changement de volume est limité et résulte de l'étude de l'ingénieur qui a demandé de s'aligner sur la façade arrière existante au 2^{ème} étage pour respecter les contraintes de report de charge (voir coupe en annexe). En pleine phase de travaux et connaissant les délais très longs de modification de permis nous n'avons pas demandé cette modification qui respectait les règles du RRU et nous sommes adaptés aux contraintes techniques du chantier.



Situation de droit



Nouvelle situation

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte l'importance des travaux, la qualité de notre réalisation (cfr photos jointes au dossier de permis d'urbanisme) ainsi que notre respect des directives de la Commune tant en terme de valorisation du patrimoine qu'en terme de mixité des logements (2, 3 et 4 chambres).

Bruxelles, le 10 juillet 2026

Le demandeur
Kimberley Finance srl
Anne Bouchet

L'architecte
François MARTENS