

Note explicative V02

Régularisation d'une maison Bruxelloise

Av. Jeff Lambeaux 7, 1060 Saint Gilles



La régularisation concerne une maison unifamiliale située av. Jeff Lambeaux n°7.

La maison se situe dans une zone d'intérêt culturel, historique esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

Elle se situe dans une zone de protection des monuments et sites (maison communale de Saint-Gilles).

Le Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) pour le quartier de l'Hôtel de Ville est aussi d'application. (Concerne uniquement la façade avant)

Les plans d'archives (situation de droit) datent de 1908, depuis une série de travaux et aménagements ont été réalisés. Tous ne peuvent être datés. La demande vise à régulariser l'entièreté des interventions ayant eu lieu depuis la construction.

Ces aménagements comprennent ;

- En façade avant le projet vise à régulariser les divisions des châssis qui ont été changés depuis la construction (les châssis sont en bois peint en bleu). (Sur google street view on constate que les châssis ont été changés avant 2009 sans doute avant le 02 juillet 2008 date du jour d'application de l'arrêté concernant la PEB)

Les modifications dérogent au RCUZ par rapport à la teinte d'origine des châssis (sans doute blanc cf carte postale Bruciel de 1980 ci-dessous)

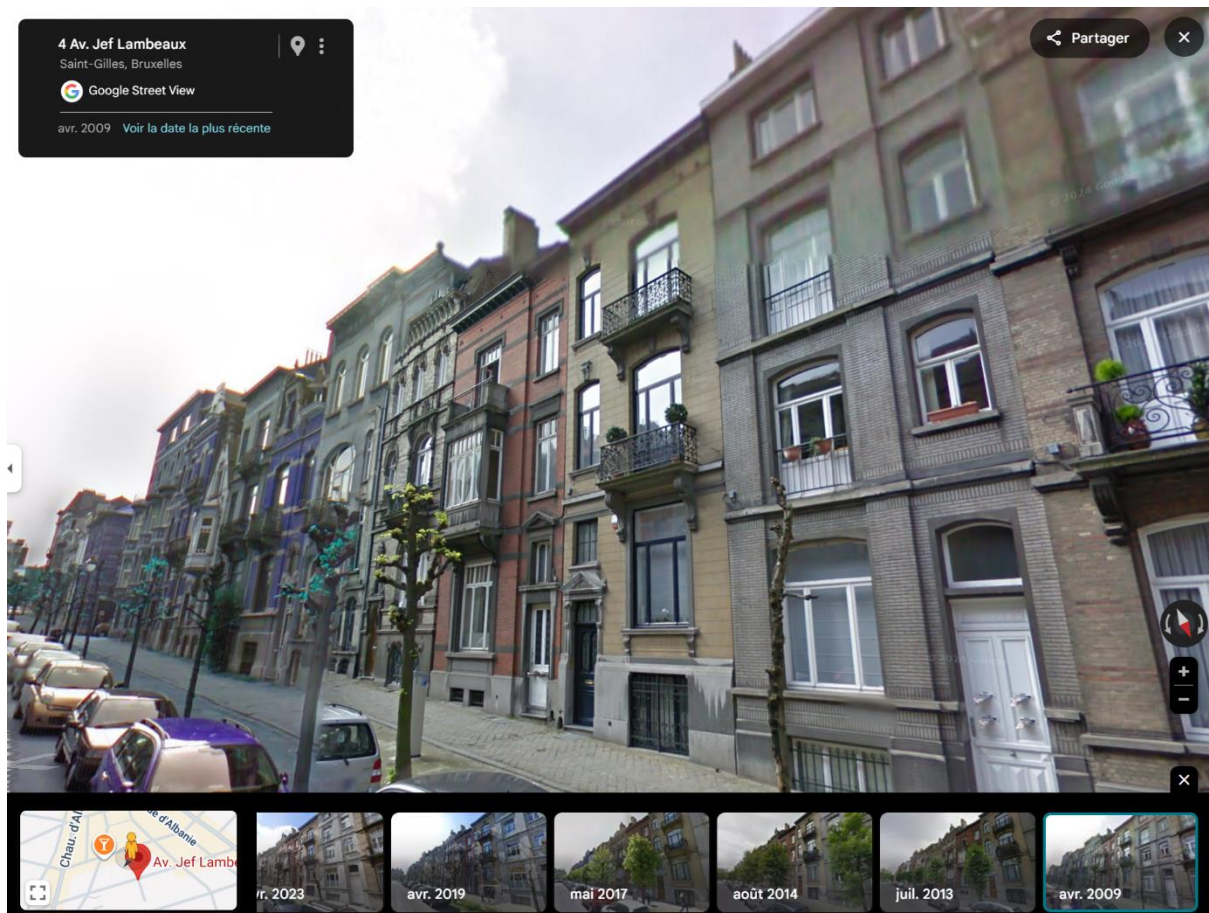


Elles dérogent aussi par rapport à l'art.19 : Absence des doubles cadres aux impostes, non suivi de la forme de la baie et absence d'allèles pleines moulurées

Une dérogation au RCUZ est demandée au vu de la vieillesse des châssis posés.

Les intercalaires des châssis ne permettent pas de dater leur pose exacte mais semblent assez vieux.

On y voit l'inscription GLAVERBEL THERMOBEL 61 98 02. Thermobel 61 est un ancien type de double vitrage de la marque et **février 98** pourrait être leur année de fabrication



- En façade arrière, un bardage en ardoise a été placé sur l'ensemble de la façade ; les mitoyens sont quant à eux recouverts de cuivre vernis.
Une dérogation au règlement communal sur les bâtisses RCB –art. 62 concernant la cheminée d'évacuation de la chaudière est demandée. Ce afin de ne pas devoir tirer une nouvelle gaine complète traversant les différents étages.

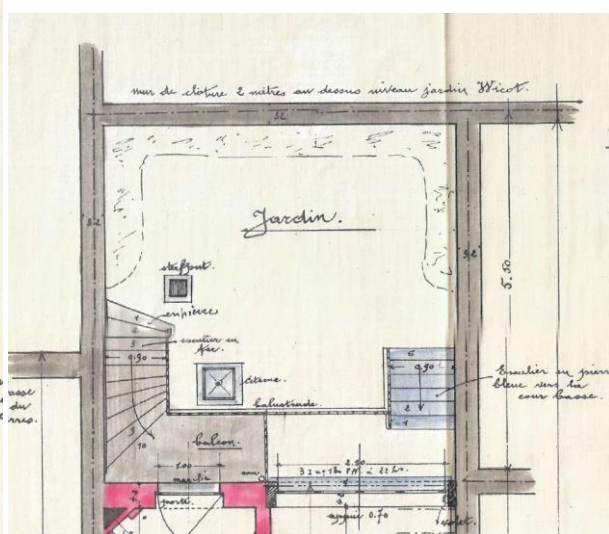
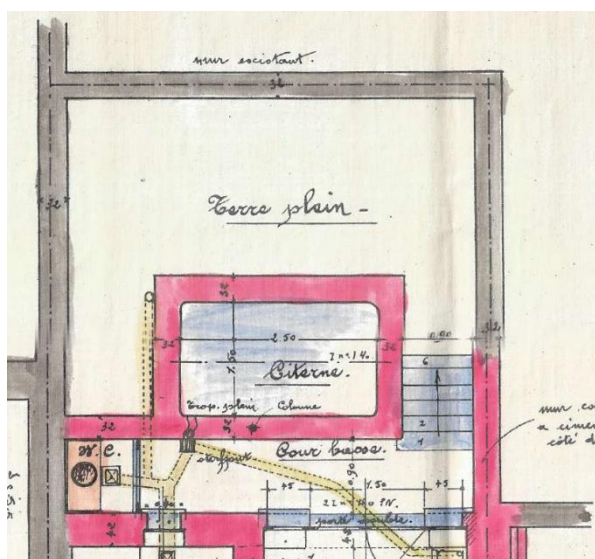
- Au rez-de-chaussée, une terrasse en bois a été réalisée au niveau de la cour afin de supprimer l'escalier actuel et d'avoir le jardin de plein pied avec le séjour. La terrasse réalisée est posée sur une structure bois sur l'ancien jardin minéralisé.

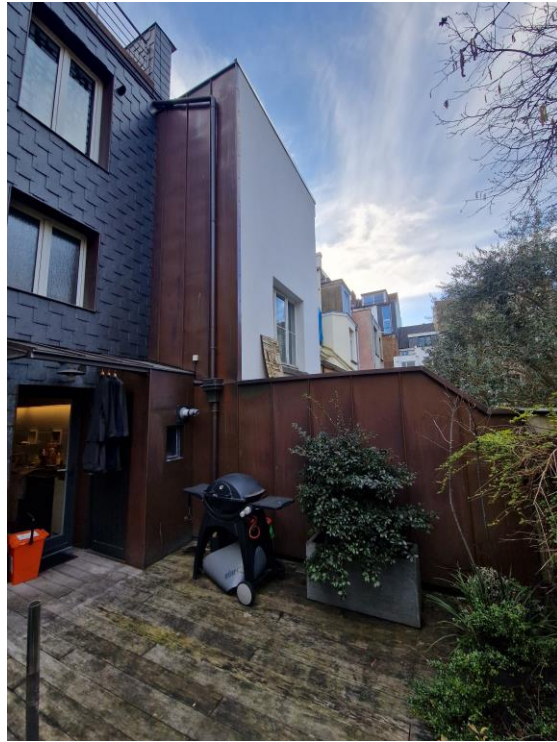
Bien que des bacs à plantes sont aménagés. Cette modification déroge à l'article 13 du RRU concernant les surfaces perméables et l'aménagement du jardin. Une dérogation est donc demandée vu la surface réduite de l'ancien terre-plein par rapport à la parcelle. 14.3m² sur 112m².

Sur les plans de la situation de droit, la surface dénommée jardin est d'ailleurs déjà minéralisée. On constate la présence d'un sterput et d'une bande d'herbe le long des murs mitoyens.

La terrasse sur pilotis déroge aussi à l'art 4 concernant la profondeur des constructions. Une dérogation est demandée vu la hauteur de celle-ci relativement faible (ne dépassant pas le RDC) la demande de dérogation est aussi motivée par la situation particulière de la parcelle en coin d'îlot.

La citerne d'eau de pluie récolte les eaux du jardin et permet d'arroser les bacs à plantes. Elle sert aussi d'espace tampon en cas de fortes averses.





- A l'intérieur, aménagement d'un sanitaire au bel étage et suppression de l'escalier vers la cave.
- Au R+2 une terrasse est réalisée en façade arrière. Afin d'éviter les vues directes les murs mitoyens (gauche et droite) doivent être réhaussés à une hauteur de 190cm afin de respecter le code civil. Il est à noter que cette plate-forme était sans doute accessible avant sa rénovation. Des panneaux occultants en verre opalin pourraient aussi être placés avec l'accord des voisins afin d'éviter une intervention conséquente et permettre de garder un apport lumineux sur les parcelles voisines.



- Au dernier étage, les combles sont aménagés en mezzanine et un chien assis est aménagé en façade arrière. La chambre 5 déroge à l'article 10 du titre II du RRU concernant les surfaces vitrées. La surface éclairante est de 0.66m^2 pour une surface de chambre de 11.8m^2 . Celle-ci est $< 1/12\text{e}$. Une dérogation est aussi demandée concernant cette chambre.

Les derniers travaux concernant la façade arrière datent de 2013.

Les travaux à encore réaliser concernent la réhausse des mitoyens afin de rendre les aménagements conformes au code civil.