

**Commune de Saint-Gilles**  
Service Permis d'Urbanisme  
Place M. Van Meenen 39  
1060 Saint-Gilles

DEMANDE DE PERMIS  
NOTE EXPLICATIVE

Objet de la demande :

**PERMIS MODIFICATIF - CREATION D'UNE TERRASSE AVEC TOITURE VEGETALE, INSTALLATION D'UNE POMPE A CHALEUR ET ISOLATION D'UN DUPLEX 3 CHAMBRES.**

RUE SAINT-BERNARD 177

GENERALITES :

La présente demande est un permis modificatif faisant suite au PU2023-237 (ref.reg.13/PU/1924336) accordé le 17/06/2024. Il constitue la situation de droit du projet, et les travaux n'ayant pas encore débutés à l'écriture de cette note, la situation de fait reste donc la même que celle du précédent permis.

Le nombre de logements total du bâtiment se trouve inchangé et seul le duplex en R+2/R+3 fait objet de la présente demande. La situation projetée est celle souhaitée par les propriétaires du duplex, demandeurs du permis.

Situation existante du 2eme et 3eme étages :

Un appartement une chambre développé au deuxième et une mansarde avec mezzanine au troisième étage.

Situation de droit au sous-sol :

Une cave dédiée accessible par la partie commune = Situation projetée.

Situation de droit du 2eme et 3eme étages :

Un appartement duplex 3 chambres développé au deuxième et troisième étage.

Situation projetée du 2eme et 3eme étages :

La situation projetée garde la même division que la situation de droit du PU2023-237, soit un appartement duplex 3 chambres développé au deuxième et troisième étage. Des modifications sont cependant projetées et sont reprises ci-dessous.

TRAVAUX PROJETES :

Deuxième étage (Niveau 0 du duplex)

Pas de modifications par rapport au PU2023-237.

*Sont maintenus en projet :*

*-l'ajout d'une cloison vitrée avec une porte vitrée pour séparer la chambre de la cuisine-séjour au deuxième étage*

*-l'agrandissement d'un WC au troisième étage*

*-le cloisonnement (RF60') entre les deux duplex dans la cage d'escaliers*

*-création de l'entrée (porte RF30) du duplex trois chambres au deuxième étage à +6,09m par rapport au niveau de la rue.*

#### Troisième étage (Niveau +1 du duplex)

- Aménagement d'une terrasse de 15 m<sup>2</sup> au troisième étage sur une plate-forme existante (voir plans), d'une profondeur de 5,16 m et d'une largeur de 3m environ, balustrades comprises (dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme – TITRE 1 - article 4).  
La terrasse présente un recul de 1m90 du côté du mitoyen avec le n°175 (conformément au Règlement Régional d'Urbanisme – TITRE 1 - article 7) et un acte de servitude de vue est prévu avec le voisin n°179. L'*Avant-projet d'acte de servitude de vue et rachat mitoyenneté*, signé par les différentes parties, est joint à la présente demande de permis. L'acte définitif est en cours de finalisation par l'étude ACTEA et sera transmis dès sa signature si nécessaire. De plus, des garde-corps d'une hauteur de 1m20 sont prévus pour prévenir tout risque de chute éventuelle.
- Installation d'une pompe à chaleur air-eau et eau chaude sanitaire au 3eme étage, avec une unité extérieure (8kWH) positionnée sur la toiture plate (R+2) et centrée sur la largeur totale du bâtiment. Il est prévu au projet que le groupe extérieur (101,8x127x53cm) soit pourvu d'un caisson isolant (128x140x115cm).
- Isolation des versants avant et arrière de la toiture par l'extérieur (pas de dérogations sollicitées puisque la hauteur du bâti reste inférieure à celle du voisin n°179).
- La dimension des trois velux prévus au précédent permis a été légèrement modifiée (voir plans) tout en restant conforme à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ et à l'article 10 (éclairage naturel), TITRE II, du Règlement Régional d'Urbanisme RRU.
- Il est projeté que la cheminée du versant avant soit démolie au troisième étage et en toiture, en vue du déplacement d'une panne pour la rénovation de la toiture.

#### *Sont maintenus en projet :*

*-la démolition de la cheminée au troisième étage et le versant arrière (déjà démolie aux étages inférieurs dans la situation existante).*

*-l'aménagement d'une salle de bain accessible par la porte existante depuis le hall du troisième étage avec extraction d'air mécanique*

*-la nouvelle porte pour accéder à la chambre 3*

*-le déplacement de l'accès à la mansarde via une échelle de meunier de la chambre 2 vers la chambre 3*

*-la construction d'une lucarne en toiture sur la façade arrière en intérieur d'îlot (rehausse de façade), sur la largeur totale du bâtiment, soit environ 5m10*

*-la réalisation d'une toiture végétalisée extensive en R+2 (hors-terrasse)*

*-le garde-corps ouvrant intégré à la nouvelle baie de la chambre 3, pour permettre l'accès à la toiture végétalisée pour entretien. (le second supprimé pour la baie du couloir vers la terrasse)*

*-l'escalier à double quart-tournant pour remplacer l'escalier demi-tournant existant reliant le deuxième au troisième étage*

*-le plancher du troisième étage comblé pour créer un couloir*

*-l'aménagement d'un local technique accessible depuis le couloir du troisième étage*

*-le déplacement, dans le versant avant, de la fenêtre de toit existante, pour l'axer sur la baie de l'étage inférieur, conformément à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné RCUZ.*

*-l'ajout d'une nouvelle fenêtre de toit, dans le versant avant, axée sur la baie de l'étage inférieur, conformément à l'article 22 (lucarnes et fenêtres de toiture) du Règlement Communal d'Urbanisme*

*Zoné RCUZ, afin de bénéficier d'une surface éclairante suffisante, conformément à l'article 10 (éclairage naturel), TITRE II, du Règlement Régional d'Urbanisme RRU.*

*-le remplacement, dans le versant arrière, de la fenêtre de toit pour un format plus grand (la fenêtre existante est à remplacer).*

Précision des propriétaires : Pour s'assurer de l'efficacité optimale de la rénovation énergétique, l'isolation intérieure et extérieure du reste de l'appartement se fera ultérieurement pour s'assurer des raccords avec l'appartement du dessous, ceci afin d'éviter tout effets indésirables (problèmes de ponts thermiques etc.) pouvant causer des nuisances chez les autres copropriétaires.

Les questions des caves et du local vélo ont déjà été traitées lors de la division du bâtiment en deux duplex, dans le précédent permis accordé en 2022.

#### DEROGATIONS SOLLICITÉES :

- Règlement Régional d'Urbanisme RRU – TITRE I – article 6 (toiture) : pour l'installation du groupe extérieur de la pompe à chaleur, avec caisson isolant d'une hauteur totale de 1.28m (voir détail plus haut).
- Règlement Régional d'Urbanisme RRU – TITRE I – article 4 (profondeur) : pour la profondeur de la terrasse arrière (voir détail plus haut).

Les solutions étudiées, respectant la disposition d'origine du bâtiment, visent à améliorer l'habitabilité de chaque espace composant l'appartement, l'organisation des flux et l'accès à des espaces ouverts.

Les plans présentent la situation de droit, la situation de fait et la situation projetée.

Fait à Bruxelles, le 24/09/2024