

Adresse du bien : Rue Jourdan 56, 1060 Saint-Gilles **Parcelle cadastrale :** Division 1, Section B, n° 17V10

Demandeur : [REDACTED]

SOMMAIRE :

1. Situation de la parcelle et analyse de site

NOTE EXPLICATIVE (ind. B)

NOTE EXPLICATIVE (ind. B)

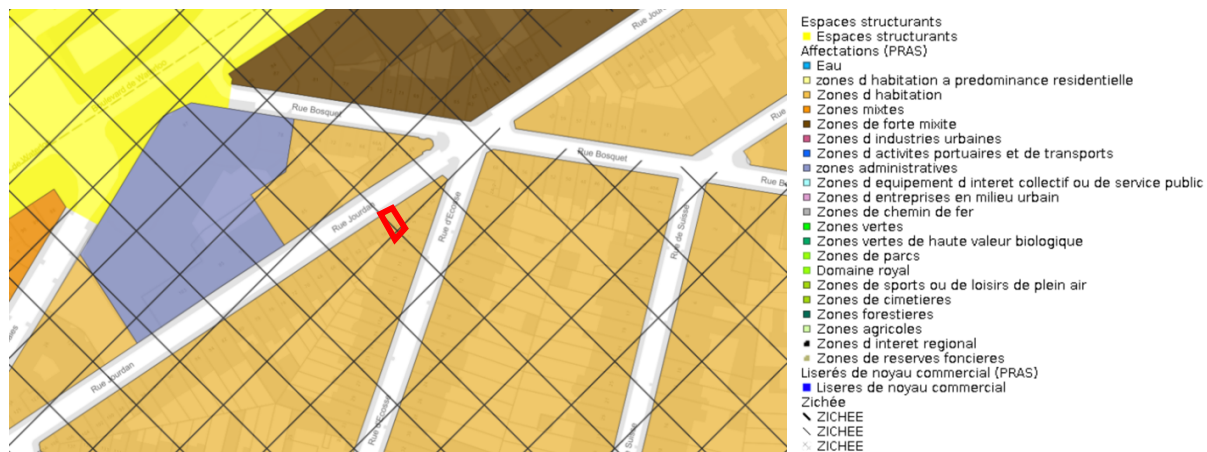


Photo aérienne

L'immeuble se situe en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural IrisMonument. Il s'agit d'une maison bourgeoise de style néoclassique, caractérisée par une façade enduite, une composition symétrique, des encadrements moulurés et une corniche structurée.

Le bien s'insère dans un tissu urbain résidentiel dense constitué majoritairement de maisons du XIXe siècle présentant une forte homogénéité architecturale.

L'immeuble est repris en **zone d'habitation** au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), où les fonctions résidentielles, l'exercice d'une profession libérale et l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public sont autorisés, conformément aux prescriptions 0.12 et 0.14 du PRAS.



Extrait du PRAS

NOTE EXPLICATIVE (ind. B)

2. Historique du dossier

A. SITUATION DE DROIT :

Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le **27/08/1884**. La destination urbanistique licite de ce bien est une **maison unifamiliale**.

B. SITUATION DE FAIT :

Le bien a été transformé au fil des années en un immeuble à appartements avec au rez-de-chaussée une profession libérale et des logements aux étages. Les unités se répartissent comme suit :

- Sous-sol : caves et locaux techniques
- Rez-de-chaussée : 1 cabinet médical et 1 WC suspendu entre le RDC et le 1^{er} étage
- 1er étage : 1 appartement une chambre
- 2e étage : 1 appartement une chambre
- 3e étage (sous-toiture) et combles : 2 studios

Aucune modification au volume ni à l'enveloppe du bâtiment n'a été apportée mise à part le remplacement des menuiserie extérieures en bois peint en blanc par des menuiseries extérieures en PVC blanc.

Cette répartition donne lieu à 4 unités de logement, dont certaines ne respectent pas totalement le RRU. L'immeuble nécessite donc une mise en conformité architecturale et urbanistique, incluant la rationalisation du nombre de logements, la clarification du programme et la valorisation des qualités patrimoniales.

3. Objet de la demande (situation projetée)

La demande concerne la régularisation de la transformation d'une maison unifamiliale, telle qu'elle apparaît en situation de droit, en un immeuble de logements. Cette transformation, réalisée sans permis préalable, a conduit à la création de cinq unités dans l'état existant, dont certaines ne respectent pas les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Le projet vise dès lors à mettre en conformité le bâtiment tout en assurant une réorganisation cohérente et qualitative des espaces. La restructuration proposée réduit le nombre d'unités de cinq à trois, à savoir : une surface dédiée à un équipement d'intérêt collectif médical au rez-de-chaussée et deux logements répartis aux étages. Cette révision permet d'améliorer la qualité résidentielle et de respecter les caractéristiques patrimoniales du bien.

A. PROGRAMME SOUHAITÉ

Le programme projeté se répartit comme suit :

- Sous-sol :
 - 3 caves privées (une pour chaque appartement et pour l'équipement collectif)
 - 1 local compteurs
 - 3 caves communes
- Rez-de-chaussée :
 - 1 équipement d'intérêt collectif médical (surf. brut 41,5m²)
 - Maintien du WC suspendu à l'entresol, lié à l'équipement d'intérêt collectif

NOTE EXPLICATIVE (ind. B)

- **1er étage :**
 - Logement 01 - Studio (surf. brut 48,7m²)
 - Séjour et cuisine ouverte en façade avant
 - Espace nuit en façade arrière
 - Maintien de la double porte d'origine qui sépare les deux espaces
- **2e étage, 3e étage (sous-toiture) et combles :**
 - Logement 02 – Appartement duplex 2 chambres (surf. brut 110,6m²)
 - Séjour, salle à manger et cuisine au 2e étage
 - Deux chambres et une salle de bain au 3e étage
 - Combles et débarras

Ce programme permet une amélioration qualitative significative, en réduisant le nombre d'unités à 3 (1 équipement d'intérêt collectif + 2 logements), tout en créant des unités plus grandes, fonctionnelles et conformes au RRU.

B. CONFORMITÉ DE LA DEMANDE

- **Directive communale :**

La superficie de plancher de l'immeuble tel que définie dans le PRAS est de 225,1 m², ce qui respecte la directive communale selon laquelle une maison unifamiliale ne peut être divisée en plusieurs logements que si sa superficie brute excède 210 m². Cette condition étant remplie, la division proposée est considérée comme acceptable au regard des critères appliqués par la commune de Saint-Gilles.
- **PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) :**

0.12 §4° – « permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; »

L'installation d'un équipement d'intérêt collectif médical au sein de l'immeuble au rez-de-chaussée est conforme à la prescription 0.12 du PRAS tel que défini au point 4.

Définition :**Équipement d'intérêt collectif ou de service public**

Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque.

Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats.

Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics.

C. QUALITÉS PATRIMONIALES AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Les décors d'origine ont jusqu'à maintenant été maintenu dans l'immeuble et sont particulièrement présent au niveau du rez-de-chaussée. Voici une liste des éléments qu'on peut y retrouver :

- Deux manteaux de cheminées (bon état) ;
- Des tablettes de fenêtres en marbre blanc (bon état) ;
- Encadrements de fenêtres en bois mouluré, peints en blanc (état moyen) ;
- Double porte d'accès à la salle d'attente, moulurée avec quincaillerie d'origine (état moyen) ;
- Double porte de séparation entre la pièce avant et arrière, moulurée avec quincaillerie d'origine (état moyen) ;

NOTE EXPLICATIVE (ind. B)

- Porte d'accès à la pièce arrière, moulurée avec quincaillerie ancienne, (état moyen) ;
- Moulures de plafond de la pièce avant, (bon état, quelques fissures) ;
- Moulures de plafond de la pièce arrière, (bon état, quelques fissures).

Bien que les cheminées soient condamnées, les manteaux en pierre ont été conservés. L'un est en pierre naturelle de teinte blanche, l'autre est en pierre noire avec des incrustations de pierre de teinte rouge.

Ces éléments confèrent une valeur patrimoniale importante au rez-de-chaussée et justifient le maintien d'un équipement d'intérêt collectif à ce niveau. En effet, la création d'un duplex reliant le rez-de-chaussée au 1er étage aurait nécessité l'ouverture d'une trémie et l'installation d'un escalier, entraînant inévitablement une atteinte majeure aux plafonds moulurés, aux boiseries et aux décors d'origine. Le maintien du rez-de-chaussée dans une configuration autonome permet ainsi de préserver intégralement ces éléments patrimoniaux remarquables.

Un reportage photo du rez-de-chaussée et des éléments décoratifs est joint à la présente demande.

D. IMPLANTATION

L'implantation du bâtiment reste strictement inchangée. Aucun nouveau volume n'est créé, mise à part le WC suspendu qui, d'après la commune, aurait été ajouté entre les années 1920 et 1960, bien qu'aucune archive ne permette aujourd'hui de dater précisément son édification.

Le projet se limite à une réorganisation intérieure, à la régularisation des menuiseries extérieures en façade avant et à la mise en conformité fonctionnelle des espaces. L'emprise au sol et la volumétrie du bâtiment restent identiques à la situation existante de fait.

E. FACADE AVANT**C.1. Les menuiseries extérieures :**

Les menuiseries actuelles en PVC blanc constituent une infraction dans un bien repris à l'inventaire du patrimoine. Nous proposons de régulariser cette situation en remplaçant l'ensemble des châssis par des menuiseries en bois peint en blanc, conformément :

- aux prescriptions d'IrisMonument ;
- aux recommandations de la commune ;
- à l'état d'origine supposé.

Nous ne disposons d'aucun document qui précise le dessin de la façade ni les détails des châssis correspondant à la situation d'origine. Cependant, le dessin des nouveaux châssis respecte les caractéristiques du style néoclassique en intégrant notamment :

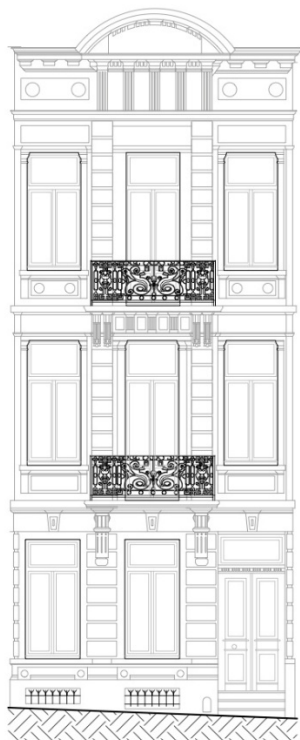
- des doubles cadres pour les impostes vitrées fixes afin de préserver les alignements avec les parties ouvrantes ;
- un alignement entre les traverses des impostes des fenêtres et la traverse de l'imposte de la porte d'entrée ;
- des allèges pleines moulurées pour les portes fenêtres aux 1^{er} et 2^e étages, dont la hauteur est alignée aux seuils des fenêtres ;
- l'adaptation des coins des châssis afin d'avoir une cohérence avec les ornements de la façade.

Cette intervention permet d'assurer la conformité patrimoniale et de préserver l'authenticité de la façade.

NOTE EXPLICATIVE (ind. B)

C.2. Régularisation des hauteurs de garde-corps :

La hauteur des garde-corps des balcons ainsi que la hauteur des allèges des fenêtres ne sont pas conformes vis-à-vis des normes actuelles. Afin de remédier à ce point, nous proposons de placer une rehausse aux garde-corps existant des balcons. Pour les fenêtres, nous proposons d'ajouter des garde-corps métalliques thermolaqués noir, de teinte identique aux garde-corps des balcons existants.



Ferronneries existantes en façade avant



Ferronneries projetées en façade avant

C.3. La pierre bleue en façade avant :

Une partie de la pierre bleue en façade avant, notamment les seuils des fenêtres aux étages, a été recouverte d'enduit et de peinture blanche au fil des années. Afin de retrouver le caractère d'origine de la façade, la présente demande de permis prévoit l'**enlèvement de cet enduit** afin de retrouver et remettre en évidence la pierre bleue existante.

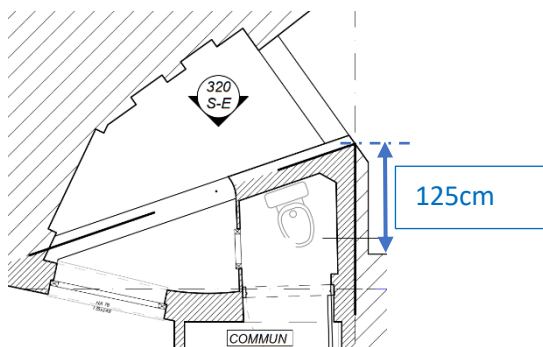


NOTE EXPLICATIVE (ind. B)

4. Motivation des écarts et/ou dérogations**A. PROFONDEUR DE LA CONSTRUCTION – WC suspendu***Règlement régional d'urbanisme RRU – TITRE I – article 4*

Une dérogation est sollicitée concernant la profondeur de la construction, liée à la présence d'un WC suspendu situé à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

Cette construction dépasse de 125cm le profil de la construction voisine et se prolonge jusqu'en fond de parcelle, dépassant ainsi la profondeur maximale correspondant aux trois quarts de la profondeur du terrain, conformément aux prescriptions du RRU.



Il est toutefois important de préciser que ce volume présente un caractère ancien et semble faire partie de la configuration du bâtiment depuis plusieurs décennies. Les caractéristiques architecturales observées — notamment la présence d'une porte moulurée et de châssis en bois anciens — laissent supposer que cette construction remonte probablement à une période comprise entre 1920 et 1960, bien qu'aucune archive ne permette aujourd'hui de dater précisément son édification.

Par ailleurs, l'impact urbanistique de ce volume est très limité. La construction correspond à un petit volume technique abritant un WC, sans incidence sur la qualité d'usage des parcelles voisines. Le fond de la parcelle est constitué d'une cour extérieure très réduite, dont les dimensions et la proximité immédiate des constructions mitoyennes ne permettent pas un usage réel comme espace extérieur. Le recouvrement partiel de cet espace par le volume existant n'entraîne donc aucune perte d'usage significative.

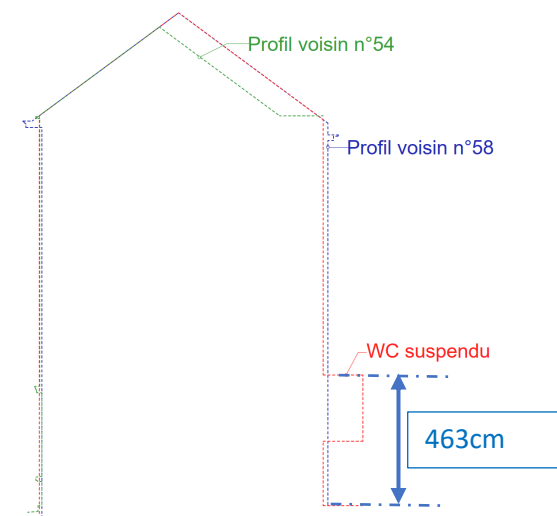
Au regard de l'ancienneté probable du volume, de son gabarit très limité et de l'absence d'impact notable sur l'environnement bâti ou les propriétés voisines, la dérogation sollicitée apparaît limitée et proportionnée dans le contexte d'un bâtiment existant.

B. TOITURE DE LA CONSTRUCTION – WC suspendu*Règlement régional d'urbanisme RRU – TITRE I – article 6*

Une dérogation est sollicitée concernant la hauteur du volume abritant le WC suspendu, situé à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Conformément à l'article 6 du RRU, la toiture d'une construction ne peut dépasser de plus de 3,00 m le profil mitoyen le plus bas des constructions de référence. Dans la situation existante, le volume du WC atteint une hauteur d'environ 4,63 m par rapport au profil mitoyen le plus bas, ce qui dépasse la limite réglementaire.

NOTE EXPLICATIVE (ind. B)



Il est toutefois important de préciser que ce volume présente un caractère ancien et semble faire partie de la configuration du bâtiment depuis plusieurs décennies. Les caractéristiques architecturales observées — notamment la présence d’une porte moulurée et de châssis en bois anciens — laissent supposer que cette construction remonte probablement à une période comprise entre 1920 et 1960, bien qu’aucune archive ne permette aujourd’hui de dater précisément son édification.

Par ailleurs, il s’agit d’un volume très limité, destiné uniquement à abriter un local sanitaire et n’accueillant aucun espace habitable. Son impact urbanistique reste très faible, tant en termes de gabarit que d’incidence sur l’ensoleillement ou l’intimité des parcelles voisines. **de profession libérale plutôt qu’à un équipement d’intérêt collectif**

Au regard de l’ancienneté probable de cette construction, de son caractère secondaire et de son impact limité sur l’environnement bâti, la dérogation sollicitée apparaît proportionnée et justifiée dans le contexte d’un bâtiment existant.

C. HAUTEUR SOUS PLAFOND

Règlement régional d’urbanisme RRU – TITRE II – article 4

§ 1. « ... la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. »

- Une dérogation est sollicitée concernant la **hauteur sous plafond du WC suspendu** situé à l’entresol, entre le rez-de-chaussée et le premier étage. La hauteur libre observée dans ce local est de 206 cm, alors que la hauteur réglementaire minimale prévue par le RRU pour ce type de local est de 220 cm.

Cet écart s’explique par la configuration constructive du volume existant, qui correspond à une petite excroissance du bâtiment située en façade arrière et abritant un local sanitaire. Les contraintes structurelles liées à la présence des planchers existants et à la hauteur du volume extérieur ne permettent pas d’augmenter la hauteur intérieure sans modifier significativement la structure du plancher ou la toiture du volume.

Il convient également de préciser que ce local constitue un espace sanitaire secondaire, annexé à la profession libérale située au rez-de-chaussée. Il ne s’agit pas d’un local habitable destiné à un usage prolongé, mais d’un espace utilisé ponctuellement.

Par ailleurs, ce volume présente un caractère ancien, probablement antérieur à la seconde moitié du XX^e siècle, comme en témoignent les éléments constructifs observés tels que les menuiseries

NOTE EXPLICATIVE (ind. B)

en bois anciennes et la porte moulurée. La configuration actuelle semble donc résulter d'une organisation constructive ancienne du bâtiment.

Au regard du caractère secondaire du local, de la faible différence par rapport à la norme réglementaire (14 cm) et des contraintes liées au bâtiment existant, la dérogation sollicitée apparaît limitée, proportionnée et acceptable dans le cadre d'une régularisation.

D. SUPERFICIE PLANCHER

Règlement régional d'urbanisme RRU – TITRE II – article 3

« § 2. Pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m². »

- Une dérogation est sollicitée concernant la superficie nette du local de séjour, cuisine comprise, du studio situé au 1^{er} étage. En effet, la surface nette du séjour, cuisine comprise, est de 21,1 m², alors que le RRU prévoit une superficie minimale de 22 m².

Cet écart limité s'explique par le choix assumé de maintenir la séparation existante entre la zone de jour et la zone de nuit, au moyen d'une double porte en bois d'origine. Le maintien de cet élément est justifié par sa valeur patrimoniale et esthétique, notamment en raison de ses moulures d'époque, de sa matérialité en bois massif et de sa finition peinte en blanc, représentatives du vocabulaire architectural de la maison néoclassique.

La conservation de cet élément contribue à préserver l'authenticité de l'appartement et s'inscrit dans une démarche de respect du caractère historique du bâtiment.

« ... tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes : ... 2° pour la cuisine, 8 m² ; ... »

- Une dérogation est sollicitée concernant la superficie de la cuisine située au 2^e étage, dont la superficie nette est légèrement inférieure à la surface minimale prescrite par le RRU.

La cuisine bénéficie toutefois d'un éclairage naturel direct, garantissant un confort d'usage satisfaisant. Elle est par ailleurs directement connectée à la salle à manger, ce qui permet une organisation fonctionnelle et cohérente des espaces de vie.

Cette configuration permet également de maintenir une cuisine fermée, offrant une séparation claire entre les espaces de préparation et les espaces de séjour, ce qui constitue une qualité d'usage recherchée dans ce type de logement.

Au regard de ces éléments, la dérogation demandée apparaît limitée et acceptable, la pièce conservant toutes les qualités fonctionnelles nécessaires à son usage.

E. STUDIO AU 1^{er} ÉTAGE

L'aménagement du studio au 1^{er} étage se caractérise par la présence d'un espace nuit séparé du séjour par une double porte en bois d'origine. Le maintien de cette porte est justifié par sa valeur patrimoniale et esthétique, notamment en raison de ses moulures d'époque, de sa matérialité en bois massif et de sa finition peinte en blanc, représentatif du vocabulaire architectural de la maison néoclassique. La conservation de cet élément contribue à préserver l'authenticité de l'appartement et s'inscrit dans une démarche de respect du caractère historique du bâtiment.

NOTE EXPLICATIVE (ind. B)

F. SURFACE ÉCLAIRANTE DES LOCAUX EN FAÇADE ARRIÈRE

Règlement régional d'urbanisme RRU – TITRE II – article 10

« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. »

- Les locaux situés en façade arrière ont une surface éclairante moins importante que les locaux en façade avant. Cette différence s'explique principalement du fait que la largeur de la façade arrière est de 3,3m comparé à la façade avant qui est de 6m de large.

Cette contrainte géométrique limite la taille des baies pouvant être aménagées en façade arrière. Dans ce contexte, il n'est pas possible d'augmenter de manière significative l'apport de lumière naturelle dans ces locaux, la configuration structurelle du bâtiment ne permettant pas d'élargir davantage les ouvertures existantes.

5. Tableau des surfaces

Appartement Niveau		TOTAL Brut existant (hors terrasses)	TOTAL Brut projeté (hors terrasses)	NUMERO D'APPARTEMENT			TOTAL par affectation		
				01	02	03	Logement	Eq. collectif	Communs
Rez	SBEM	59,0	59,0	-	-	-	0,0	41,5	17,5
	PRAS	59,0	59,0	-	-	-	0,0	41,5	17,5
	terrasses/balcon	-	-	-	-	-	0,0	-	-
Etagé +1	SBEM	59,0	60,8	48,7	3,5	-	52,2	2,1	6,5
	PRAS	59,0	59,0	48,7	3,5	-	52,5	0,0	6,5
	terrasses/balcon	2,0	2,0	2,0	-	-	2,0	-	-
Etagé +2	SBEM	59,0	59,0	-	59,0	-	59,0	-	-
	PRAS	59,0	59,0	-	59,0	-	59,0	-	-
	terrasses/balcon	1,5	1,5	-	1,5	-	1,5	-	-
Etagé +3	SBEM	59,0	59,0	-	59,0	-	59,0	-	-
	PRAS	48,1	48,1	-	48,1	-	48,1	-	-
	terrasses/balcon	-	-	-	-	-	0,0	-	-
Etagé +4	SBEM	25,0	25,0	-	25,0	-	25,0	-	-
	PRAS	0,0	0,0	-	0,0	-	0,0	-	-
	terrasses/balcon	-	-	-	-	-	0,0	-	-
TOTAL HS	SBEM	261,0	262,8	48,7	146,5	-	195,2	43,6	24,0
	PRAS	225,1	225,1	48,7	110,6	-	159,6	41,5	24,0
	terrasses/balcon	3,5	3,5	2,0	1,5	-	3,5	-	-
CAVES/GRENIER				Caves					
Niveau 00	SBEM	-	-	-	-	-	-	-	-
Niveau -1	SBEM	58,8	58,8	3	-	-	-	-	-
TOTAL SS	SBEM	58,8	58,8	3	-	-	-	-	-
TOTAL		319,8	321,6						

Remarques :

SBEM : Surfaces calculées selon le code de mesurage BACS SBEM - extérieur façade / nu extérieur commun / axes mitoyens - aucune gaine déduite.

PRAS : Totalité des planchers mis à couvert et offrant une **hauteur libre d'au moins 2,20 m** dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.