

NOTE EXPLICATIVE

Demande de permis d'urbanisme pour la régularisation des travaux
de rénovation d'un immeuble de rapport

Situation : Chaussée d'Alseberg 55, 1060 Saint-Gilles

Cadastre : A191x7

Demandeur : [REDACTED]

Architecte : [REDACTED]

Bruxelles, le 04 septembre 2026

1. OBJET DE LA DEMANDE	1
2. REGLEMENTATIONS	1
3. SITUATION EXISTANTE (DE DROIT ET DE FAIT)	2
4. SITUATION PROJETEE	2
5. JUSTIFICATIONS DES DEROGATIONS DEMANDEES	3
6. ELEMENTS MIS EN CONFORMITE DEPUIS LE CONTRÔLE COMMUNAL	5
7. MISE EN CONFORMITE DE LA VENTILATION - REGULARISATION DES EXIGENCES PEB.....	5

1. OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande vise la régularisation de travaux réalisés dans un immeuble de rapport comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, situé chaussée d'Alseberg 55 à 1060 Saint-Gilles.

La demande fait suite à la vérification de conformité du permis d'urbanisme PU2022-144 délivré le 23 février 2023 et porte sur plusieurs adaptations réalisées par rapport aux plans autorisés, notamment la réorganisation de certains espaces au rez-de-chaussée et au sous-sol, le traitement de la devanture commerciale, l'implantation d'une enseigne commerciale ainsi que l'organisation spatiale du logement duplex aux 2^e et 3^e étages.

2. REGLEMENTATIONS

Le bien est soumis aux réglementations suivantes :

- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)
- Règlement Communal d'Urbanisme de Saint-Gilles
- Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier de l'Hôtel de Ville »

Le bien est également situé :

- en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE)
- le long d'un espace structurant
- dans le liseré de noyau commercial défini par le PRAS

3. SITUATION EXISTANTE (DE DROIT ET DE FAIT)

Situation de droit

Le permis d'urbanisme PU2022-144 autorisait la rénovation de l'immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages.

Le permis prévoyait notamment :

- un local vélos et poussettes implanté au sous-sol
- une organisation intérieure du logement duplex différente de celle actuellement réalisée
- une façade commerciale sans enseigne
- une devanture commerciale avec trois divisions verticales

Situation de fait

L'état réalisé diffère ponctuellement des plans autorisés :

- le local vélos et poussettes a été implanté au rez-de-chaussée afin d'en améliorer l'accessibilité
- les divisions de la devanture commerciale ont été adaptées avec l'ajout d'une imposte
- une enseigne commerciale a été installée en façade
- des vinyles publicitaires ont été apposés sur les vitrines du commerce
- l'organisation intérieure du logement duplex a été maintenue dans une configuration plus proche de l'état historique du bâtiment
- les menuiseries extérieures sur la façade à rue, en pvc, ton anthracite, intérieur blanc, double vitrage, imposte fixe droite, ont été installées provisoirement dans un contexte de contraintes budgétaires
- le garde-corps du premier étage a été réalisé comme dans l'état historique du bâtiment

4. SITUATION PROJETEE

La présente demande vise à régulariser l'état existant.

La réorganisation des espaces communs améliore l'utilisation quotidienne de l'immeuble, notamment grâce à l'implantation du local vélos et poussettes au rez-de-chaussée qui permet un accès direct sans devoir emprunter l'escalier menant au sous-sol.

L'organisation du logement duplex conserve une répartition des pièces proche de celle historiquement présente dans le bâtiment (voir plans archives : état d'origine). Cette configuration permet de maintenir deux chambres confortables au deuxième étage ainsi qu'un bel et grand espace de vie ouvert sous les combles, tout en limitant les interventions sur la structure existante.

La devanture commerciale est maintenue dans son état actuel avec son enseigne et les dispositifs publicitaires liés à l'activité exercée dans le commerce. La porte d'entrée moulurée en bois s'inspirant des caractéristiques des portes de l'époque et le garde-corps réalisé comme à l'état d'origine sont également conservés.

En revanche, les menuiseries extérieures du premier étage ne respectent pas intégralement les caractéristiques prévues au permis d'urbanisme, les impostes fixes placées n'épousant pas le cintrage des baies existantes. Dans un contexte de contraintes budgétaires liées à l'exécution globale des travaux de rénovation, des châssis en PVC de teinte anthracite à l'extérieur et blanche à l'intérieur, équipés de double vitrage et d'impostes droites, ont été provisoirement installés.

Le demandeur s'engage à remplacer ces menuiseries par des châssis conformes au permis d'urbanisme délivré, à savoir des châssis en bois de teinte blanche, équipés de double vitrage et d'impostes cintrées épousant la géométrie des baies existantes, comme indiqué dans les plans projetés. Cette mise en conformité sera réalisée dès que les moyens financiers nécessaires pourront être mobilisés.

5. JUSTIFICATION DES DEROGATIONS DEMANDEES

RRU Titre II Article 10

Déficit d'éclairement naturel de la chambre 2 du duplex

La demande sollicite une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'éclairement naturel de la chambre située côté rue dans le logement duplex.

Cette situation résulte du choix de maintenir une organisation spatiale proche de celle historiquement présente dans l'immeuble et de préserver la structure intérieure existante. Alors que le permis PU2022-144 prévoyait une répartition différente des pièces au sein du duplex, la présente demande vise à conserver une configuration permettant de maintenir deux chambres confortables au deuxième étage ainsi qu'un vaste espace de vie ouvert sous les combles.

Le déficit d'éclairement naturel constaté demeure limité. La chambre bénéficie de deux fenêtres de dimensions généreuses donnant sur l'espace public et dispose d'un apport significatif en lumière naturelle garantissant des conditions d'habitabilité satisfaisantes. Les photographies jointes au dossier témoignent de la qualité effective de l'éclairement naturel du local (voir reportage photographique intérieur).

La dérogation sollicitée permet ainsi de concilier la préservation de la structure et de l'organisation spatiale existantes avec le maintien d'un logement de qualité.

RRU Titre VI Article 36 §1, 2°, d)

Développement de l'enseigne supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade

L'enseigne commerciale est intégrée à la devanture existante du rez-de-chaussée et s'étend sur la largeur de celle-ci afin d'assurer une identification claire de l'activité exercée.

Elle se compose d'un lettrage lumineux sobre intégré dans un bandeau de teinte sombre, implanté exclusivement au niveau commercial du bâtiment. L'enseigne demeure entièrement située sous les baies du premier étage et ne masque aucun élément architectural caractéristique de la façade.

Bien que son développement dépasse les 2/3 de la largeur de la façade, son intégration dans le sous-bassement commercial, sa conception sobre et son implantation dans une artère à vocation commerciale marquée limitent son impact sur le paysage urbain. La dérogation sollicitée apparaît dès lors compatible avec le bon aménagement des lieux.

RRU Titre VI Article 4 §1, 6°

Publicités sur vitrines masquant partiellement les baies

La demande vise la régularisation des vinyes publicitaires apposés sur les vitrines du commerce. Ces dispositifs sont directement liés à l'activité exercée sur place et présentent les destinations et services proposés par l'agence de voyages.

Les publicités sont limitées au rez-de-chaussée commercial et demeurent intégrées à la devanture sans affecter les logements situés aux étages. Malgré leur présence sur les vitrages, celles-ci permettent de conserver une perception des espaces intérieurs depuis l'espace public et n'altèrent pas la lecture générale de la façade.

Compte tenu de la localisation du bien au sein d'un axe commercial important et de leur lien direct avec l'activité exercée sur place, les dispositifs publicitaires présentent un impact urbanistique limité.

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » Article 42 §2

Bandeau commercial continu

Le bandeau commercial s'inscrit exclusivement dans la composition du rez-de-chaussée et ne modifie ni la structure générale de la façade ni la lecture des étages supérieurs.

Son traitement uniforme, son intégration dans la zone commerciale du bâtiment et la sobriété du dispositif d'identification permettent de maintenir une lecture claire de la composition architecturale de l'immeuble. Bien que continu sur la largeur de la devanture, le bandeau demeure limité au sous-bassement commercial et ne masque aucun élément décoratif ou architectural significatif.

Au regard du caractère commercial de la chaussée d'Alseberg et de l'intégration du dispositif dans la partie commerciale de l'immeuble, l'impact urbanistique de cette dérogation demeure limité et compatible avec le cadre bâti environnant.

RRU Titre I Article 4

Isolation de la façade postérieure par l'extérieur hors gabarit

L'isolation de la façade postérieure par l'extérieur, entraînant un léger dépassement du gabarit existant, est justifiée par la volonté d'améliorer les performances thermiques et énergétiques du bâtiment.

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » Article 15

Défaut d'alignement de l'allège de la porte-fenêtre du 1er étage, modification des divisions, proportions, absence de double-cadres en parties fixes de la vitrine

Les divisions et proportions de la porte-fenêtre du 1er étage sont maintenues conformément à l'état d'origine, tel qu'attesté par les plans d'archives.

Concernant la vitrine, sa nouvelle composition vise à assurer une unité et une cohérence architecturales de l'ensemble de la façade. Une division horizontale a ainsi été introduite afin de s'aligner sur l'imposte de la porte d'entrée, créant une continuité des lignes et une lecture harmonieuse entre les différents éléments de la façade.

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » Article 20

Seuil de vitrine inférieur à 0,70m

La hauteur d'allège existante n'est pas modifiée par le projet. Elle est maintenue conformément à l'état d'origine, tel qu'attesté par les plans d'archives, ainsi qu'à l'état de droit. La dérogation à l'article 20 du RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville », relatif à un seuil de vitrine inférieur à 0,70 m, permet ainsi de préserver les dispositions et l'expression architecturale historiques de la façade.

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » Article 25

Modification de l'expression architecturale du garde-corps du 1er étage

L'expression architecturale du garde-corps du 1er étage reprend le même détail et les mêmes principes de composition que ceux de l'état d'origine, tels qu'attestés par les plans d'archives. Cette intervention vise ainsi à préserver la cohérence architecturale et le caractère originel de la façade.

RCB Article 46A

Enseigne non conforme

L'enseigne concernée est intégrée à la devanture commerciale existante du rez-de-chaussée et s'étend sur la largeur de celle-ci afin d'assurer une identification claire de l'activité exercée.

Elle se compose d'un lettrage lumineux sobre intégré dans un bandeau de teinte sombre, implanté exclusivement au niveau commercial du bâtiment. L'enseigne demeure entièrement située sous les baies du premier étage, elle ne masque aucun élément architectural caractéristique de la façade et ne porte pas atteinte à la lisibilité générale de la façade.

Bien que son développement dépasse les deux tiers de la largeur de la façade, son intégration dans le soubassement commercial, sa conception sobre et son implantation dans une artère à vocation commerciale marquée limitent son impact sur le paysage urbain. La dérogation sollicitée apparaît dès lors compatible avec le bon aménagement des lieux.

6. ELEMENTS MIS EN CONFORMITE DEPUIS LE CONTRÔLE COMMUNAL

Depuis la visite de contrôle ayant conduit au constat des écarts entre la situation réalisée et le permis d'urbanisme PU2022-144, plusieurs travaux ont été finalisés ou mis en conformité.

Les aménagements du sous-sol ont été achevés et les portes coupe-feu requises ont été installées conformément aux prescriptions de sécurité applicables.

Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a émis un avis favorable sous réserve de la mise en place d'une porte coupe-feu de classe EI 30 à l'accès du sous-sol. Cette mesure a été exécutée et est aujourd'hui pleinement conforme aux prescriptions émises.

7. MISE EN CONFORMITE DE LA VENTILATION - REGULARISATION DES EXIGENCES PEB

Dans le cadre de la présente demande de permis, le projet prévoit la mise en conformité des trois unités concernées avec les prescriptions PEB relatives à la ventilation, au moyen des interventions suivantes :

1. RDC Commerce
 - Cuisine : amenée d'air via la toiture plate, permettant d'assurer un débit de 44 m³/h.
 - Commerce : amenée d'air via la toiture plate, permettant d'assurer un débit de 186 m³/h.
 - WC : mise en place d'une extraction mécanique permettant d'assurer un débit de 45 m³/h.
2. R+1 Studio
 - Espace de vie : intégration de grilles d'amenée d'air dans les nouveaux châssis en façade avant, pour un débit de 59 m³/h.
 - Cuisine ouverte : mise en place d'une extraction mécanique permettant d'assurer un débit de 75 m³/h.
3. R+2 / R+3 Duplex

- R+2 chambre 1 : mise en place d'une grille d'amenée d'air en façade arrière, pour un débit de 57 m³/h.
- R+2 chambre 2 : intégration de grilles d'amenée d'air dans les nouveaux châssis en façade avant.
- R+3 cuisine ouverte : mise en place d'une extraction d'air avec rejet en toiture permettant d'assurer un débit de 75 m³/h.

Ces interventions permettront de remédier aux manquements constatés et de régulariser la ventilation des différentes unités dans le cadre du présent permis. Les travaux qui sont à régulariser ici datent d'un ancien propriétaire et la Déclaration finale ne concerne que le bâtiment donnant sur la Chaussée d'Alsemberg.

En vous remerciant pour l'attention que vous réserverez à la présente,

A Bruxelles, le 04 septembre 2026

