

Note explicatif

1. Objet de la demande

Une demande de permis d'urbanisme de régularisation relative à la transformation d'une maison de maître située **Avenue Ducpétiaux 96, 1060 Saint-Gilles**, cadastrée section **379L5**.

Les travaux concernent :

- Façade avant seulement les châssis
- Façade arrière
- Des modifications extérieures limitées
- changement d'affectation

Ces interventions ont été réalisées sans permis préalable.

L'objet de la présente demande est donc de régulariser la situation urbanistique tout en démontrant la conformité du bien avec les règlements en vigueur à Saint-Gilles et en Région de Bruxelles-Capitale.

2. Travaux réalisés et à régulariser

Les travaux réalisés sont les suivants :

a. Aménagements intérieurs

- Redistribution de certains espaces afin d'améliorer la fonctionnalité du logement ;

b. Modifications extérieures

- Façade avant : Remplacement des châssis en façade avant par des menuiseries en bois teinte similaire à l'existant ;
- Rénovation de la façade arrière (isolation PU / crépi) sur 15 cm + Remplacement des châssis en façade arrière par des menuiseries en bois teinte similaire à l'existant
- Agrandissement de l'annexe existante dans sa longueur

c. Changement d'affectation (le cas échéant)

Le bien, initialement affecté en 4 logement, est désormais organisé en un duplex trois chambres (rez-de-chaussée avec jardin + 1^{er} étage) et en deux appartements 2 chambres aux 2^{-ème} et 3^{-ème} étage

Chaque logement dispose d'un accès indépendant, d'une cave, d'un séjour, d'une cuisine, de sanitaires et de chambres conformes au RRU en termes de surface et d'éclairage naturel.

3. Conformité au PRAS et au RRU

Le projet est conforme aux prescriptions du PRAS, la parcelle étant située en zone d'habitation où les fonctions résidentielles sont autorisées et encouragées.

Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

- Les hauteurs sous plafond respectent les minima réglementaires ;
- Les pièces principales disposent d'un éclairage naturel suffisant ;
- Les espaces de vie répondent aux normes de surface prévues ;

- Les terrasses et jardins conservent leur proportion par rapport à la parcelle ;
- Le traitement des façades reste harmonieux et respectueux du bâti d'origine.

Le projet ne porte pas atteinte à l'aspect architectural du bâtiment ni au patrimoine urbain du quartier en façade avant.

Il est à noté et à déclarer que le projet « nécessite des dérogations sollicitées sur la plateforme mypermit »

4. Objectifs du demandeur

Par cette demande de régularisation, le propriétaire souhaite :

- Régulariser la situation urbanistique du bien ;
- Maintenir un usage résidentiel conforme à la vocation du quartier saint-gillois ;

5. Ligne du temps des travaux effectuer

Remplacement des châssis aux 2 -ème et 3 -ème étages DATE : **23-09-2004**

Remplacement de 5 châssis et 1 double porte-fenêtre méranti Ral 7030 DATE : **22-03-2005**

Remplacement des deux châssis à la cave DATE : **04-09-2006**

Travaux annexe DATE : **01-06-2009**

Châssis annexe DATE : **29-12-2009**

Isolation façade arrière DATE : **28/09/2020**

Entre 2004 et 2009 les travaux d'aménagement d'intérieur ont aussi été réalisé

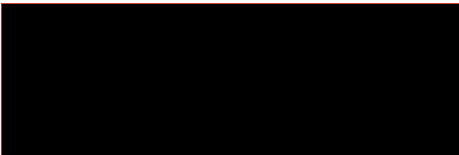
6. Conclusion

La présente demande s'inscrit dans une démarche de transparence et de conformité urbanistique.

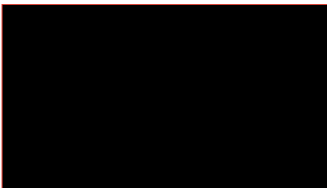
Les interventions effectuées ont permis de valoriser le bâti existant, de préserver le caractère architectural typique de Saint-Gilles, et de répondre aux besoins actuels en matière de logement.

Le demandeur sollicite donc la délivrance d'un permis d'urbanisme de régularisation, afin d'officialiser la situation et d'assurer la pérennité du bien dans le respect des règlements en vigueur.

Maître de l'ouvrage



Auteur de projet et Architecte chargé du contrôle



Dessinateur

