

Récapitulatif des données précédemment introduites

Informations générales

Référence de la demande

 PU2025-244

Adresse de la demande

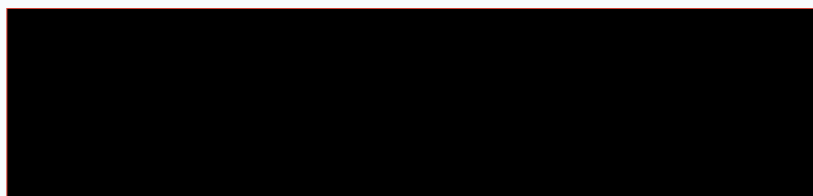
 Avenue Ducpétiaux 96, 1060 - Saint-Gilles

Autorité compétente

 Saint-Gilles

Intervenants de la demande

Demandeur



Informations de la demande

Les travaux pour cette demande ont-ils déjà été réalisés ? : Oui

Objet de la demande

Demande d'une régularisation : Remplacement des châssis en façade
avant Isolation façade arrière + changement des châssis Transformation
du rez-de-chaussée en duplex Agrandissement de l'annexe à l'arrière de
la maison Rénovation des appartements du 2 et 3 -ème étages

Types de travaux

Construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte (cfr chap. II et chap. III, section 1, sous-section 1 de l'arrêté)

Modifier le nombre de logements dans une construction existante (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)

Repérage

Adresse principale : Avenue Ducpétiaux, 96 1060 Saint-Gilles

Parcelles détectées :

21013B0379/00L005

Plan Régional d'Affectation du Sol

- Affectations: zones mixtes
- Zone d'Intérêt Culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

Règlement Régional d'Urbanisme

- Zone d'accessibilité: B *
- Zone liée aux enseignes: RESTREINTE *
- Zone liée aux publicités: RESTREINTE *

Règlement Communal d'Urbanisme

- Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) *

Détail du projet

Impact sur les superficies de plancher et/ou affectations : Oui

Impact sur le stationnement : Non

Impact sur le nombre de niveaux ? : Non

Niveaux (existant) : -1 au 3

Des travaux touchant les surfaces de déperdition thermique sont-ils réalisés ? : Oui

Les travaux vont-ils modifier un équipement d'intérêt collectif ou de service public ? : Non

Les travaux vont-ils modifier un bien affecté au logement ? : Non

Infrastructure :

- Aménagement

Superficies de plancher

| Existant (m²) | Projeté (m²) |
|------------------|--------------|
| Niveau 3 | |
| Logement | |
| 110.6 m² | 110.6 m² |
| Niveau 2 | |
| Logement | |
| 110.6 m² | 110.6 m² |
| Niveau 1 | |
| Logement | |
| 110.6 m² | 110.6 m² |
| Niveau 0 | |
| Logement | |
| 120.9 m² | 129.9 m² |
| Niveau -1 | |
| Logement | |
| 99 m² | 99 m² |

Particularités de la demande

Demande ne présentant aucune des particularités précédentes

Caractéristiques du projet

| | | |
|--|--------------------|---------|
| Superficie | 236 m ² | |
| | Existant | Projeté |
| Logement | | |
| Nombre d'appartements 1 chambre | 1 | 0 |
| Nombre d'appartements 2 chambres | 3 | 2 |
| Nombre d'appartements 3 chambres | 0 | 1 |
| Nombre total de logements L | 4 | 3 |
| Densité de logements par hectare (L/S *10.000) | 169.49 | 127.12 |
| Superficie de terrain (m ²) par logement (S/L) | 59 | 78.67 |

Emplacements de stationnement

Votre demande ne modifie pas les emplacements de stationnement

Voiries

Hiérarchie

Résidentielle

Propriété

Privée

Nature des travaux

à rénover / à modifier
en totalité (de façade à façade)

Modifications

| Aire d'intervention | Situation existante | Situation projetée |
|--|------------------------|-----------------------|
| Aire d'intervention (superficie totale en m²) | 20.58 | 26.58 |
| Pleine terre (superficie totale en m²) | 97.75 | 83.56 |
| Revêtement imperméable (superficie totale en m²) | 13.96 | 18.2 |

Espaces verts et infrastructures

Votre demande ne concerne pas les espaces verts et infrastructures

Dérogations

Règlements

Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le règlement d'urbanisme zoné (communal ou régional)

(1) Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" - 13/DIV/190535

Dérogations

Le règlement d'urbanisme zoné (communal ou régional)

Article

article 25 (balcons et barres d'appui) : non-respect des caractéristiques d'origine

Motif

balcons : barre d'appui en aluminium, design simple, sans décor, finition métallisée Bien que la modification constitue une dérogation à l'article 25, elle a été pensée avec le souci : D'intégration discrète dans l'ensemble de la façade, par un design sobre, proportions respectées, et couleur neutre. De maintien de l'usage fonctionnel et de la lecture de la façade, sans modification des baies, des saillies ni des structures portantes. Les propriétaires ont acheté le bien avec le balcon qui se trouve en ce moment présent sur la façade. En complément, nous restons ouverts à envisager une reprise partielle de certains éléments décoratifs (ex : motifs, peinture, remplissages) si cela permet une meilleure intégration, tout en restant dans un cadre technique et économique réaliste. Dans ce contexte, nous estimons que cette dérogation ne compromet ni l'esthétique générale du bâtiment ni le bon aménagement des lieux, et qu'elle répond à un équilibre raisonnable entre patrimoine, sécurité et durabilité.

Le règlement d'urbanisme zoné (communal ou régional)**Article**

article 15 (baie) : non-respect des caractéristiques d'origine

article 29 (portes et fenêtres) : non-respect des caractéristiques d'origine

Motif

En effet, les châssis en bois d'origine, en très mauvais état, ont été remplacés. Ce remplacement a été motivé par plusieurs considérations : Soucis de performance énergétique : les nouveaux châssis respectent les normes actuelles (double ou triple vitrage), contribuant à réduire les consommations énergétiques du bâtiment. La teinte des nouveaux châssis a été choisie pour rester sobre et cohérente avec le style du bâtiment. Les dimensions des ouvertures dans la maçonnerie n'ont pas été modifiées. Dans ce contexte, nous estimons que le remplacement effectué, bien qu'il constitue une dérogation à l'article 15, n'altère pas de manière significative l'aspect architectural du bâtiment ni le caractère du quartier

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Article

article 10 (éclairage naturel) : bureau R+1, salon/cuisine R+2

Motif

De par la morphologie du bâtiment, ancienne maison de maître. Les pièces centrales sont toujours un noeud compliqué en architecture. Ici le choix de la rénovation s'est tourné pour rendre les pièces centrales les plus lumineuses possibles sans pour autant enlever de l'intimité aux pièces limitrophes. Pour profiter de la lumière naturelle au maximum dans le bureau du R+1 et dans le salon du R+2, les portes des pièces voisines sont en partie en verre translucide. Elles peuvent aussi s'ouvrir au maximum pour un gain de lumière encore plus optimal. Pour profiter de la lumière naturelle au maximum dans le bureau du R+1 et dans le salon du R+2, les portes des pièces voisines sont en partie en verre translucide. Elles peuvent aussi s'ouvrir au maximum pour un gain de lumière encore plus optimal. Pour profiter de la lumière naturelle au maximum dans le bureau du R+1 et dans le salon du R+2, les portes des pièces voisines sont en partie en verre translucide. Elles peuvent aussi s'ouvrir au maximum pour un gain de lumière encore plus optimal. Les matériaux et finitions intérieures sont blancs pour refléter au mieux la lumière.

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)**Article**

article 4 (hauteur sous plafond) : atelier SS (2.26m), annexe R (2.31m)

Motif

Le Duplex bénéficie d'une pièce supplémentaire au sous-sol qui peut servir d'atelier léger pour une pratique qui ne demande pas une grande hauteur sous plafond. Cette hauteur est directement induite par la hauteur originale du bâtiment. La hauteur de l'annexe de 2.34 m est présente que sur 2.92 m de profondeur. Cette espace est valorisé par des rangement sur mesure et un plan de travail pour la cuisine.

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)**Article**

article 4 (profondeur) : annexe arrière dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde
article 6 (toiture) : annexe arrière dépasse de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde

Motif

Les travaux de l'annexe ont été réalisés avec la plus grande prudence pour ne pas dépasser la hauteur du mur mitoyen. Aucun impact chez les voisins. L'agrandissement de l'annexe en arrière apporte une qualité de vie supplémentaire pour pouvoir profiter du jardin.

Prescriptions**Commentaire**


☒ Je sollicite les dérogations mentionnées ci-dessus

Documents

Avertissement au(x) (co)propriétaire(s) (annexe II)

 [NEW_ANNEXE2_annexe 2.pdf](#)

Formulaire permettant au SIAMU de remettre son avis

 [NEW_FORM_SIAMU_siamu_-fiche_descriptive_-a_joindre_au_formulaire_de_demande_davis_20190901 \(1\).pdf](#)

Formulaire statistique INS

 [NEW_INS_formulaire_statistique.pdf](#)

Note explicative

 [NEW_NOTE_EXPL_Complément annexe 1.pdf](#)

Plan de réalisation

 [NEW_REALISATION_PU_Avenue Ducpétiaux-F fait.pdf](#)

 [NEW_REALISATION_PU_Avenue Ducpétiaux-P fait.pdf](#)

Proposition PEB

 [NEW_PEB_Ducpétiaux96_Régul2009_DF.pdf](#)

 [NEW_PEB_Ducpétiaux96_Régul2009_PPEB.pdf](#)

 [NEW_PEB_Ducpétiaux96_Régul2020_DF.pdf](#)

 [NEW_PEB_Ducpétiaux96_Régul2020_PPEB.pdf](#)

Renseignements relatifs au titre de propriété

 [NEW_TITRE_PROP_Informations_patrimoniales.pdf](#)



Des données de ce cadre ont été modifiées par rapport à la demande originale

Informations de la personne ayant introduit la demande



Langue de soumission du dossier

- ☒ Français
- ☐ Néerlandais