
NOTE EXPLICATIVE

Identification

Adresse du bien :

Rue Le Titien, 46 – 1000 Bruxelles

Identification du demandeur :

Identification de l'architecte :

OBJET DE LA DEMANDE :

Mise en conformité d'un bien :

Mise en conformité d'un appartement situé au 1er étage d'un immeuble. Modifications structurelles et changement des châssis en façade avant.

A. Situation du bien & Contexte urbanistique

Le bien est situé dans la commune de Bruxelles (1000 Bruxelles) ; rue Le Titien, 46.

Gabarit de l'immeuble : RDC + 2 étages, sous-sol et toiture à versants.

L'environnement immédiat de l'immeuble se compose de petits immeubles de rapport ou de maisons unifamiliales de gabarit R+2/+3 + toiture à versants. Les matériaux de façade sont majoritairement composés de brique.

Les bâtiments situés le long de l'avenue de Cortenbergh sont de gabarit plus important (R+6+TP).

Le bien se situe à proximité du parc du Cinquantenaire.

Plan de localisation Ech 1 :2000 (cadastre):

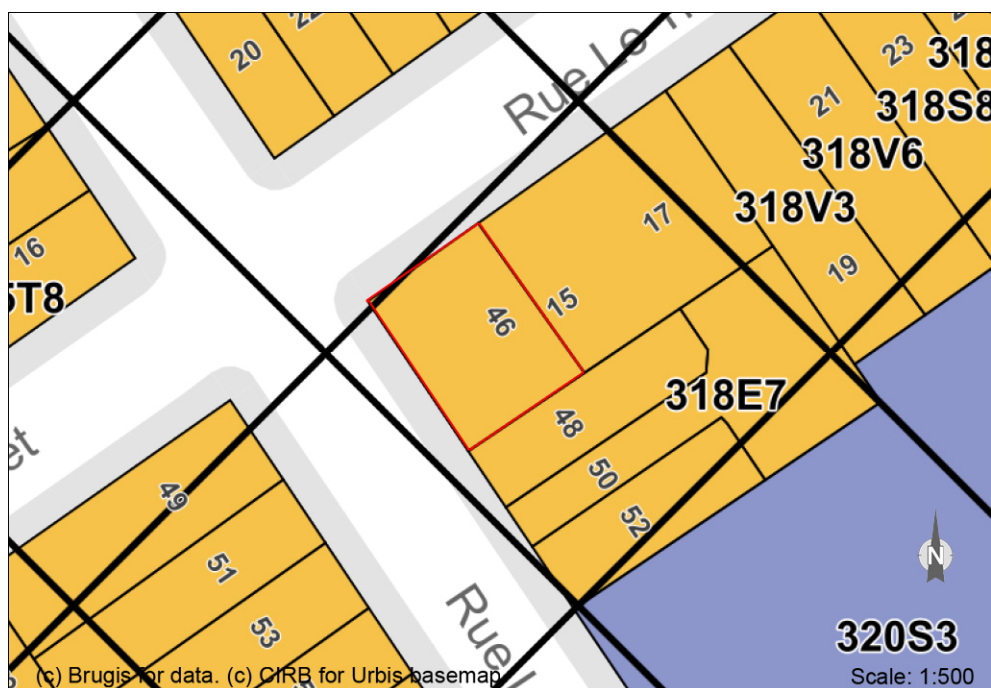


Cadastre (Ech. 1 : 500):



Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Zone d'affectation : zone d'habitation + ZICHEE



Vue aérienne :



B. Situation de droit et historique

B.01 Historique des permis d'urbanisme relatif au bien concerné par la demande

- Permis d'urbanisme (S3 1945 ?) octroyé le 26 janvier 1900 et relatif à la construction d'un immeuble.
- Permis d'urbanisme L68/1997 octroyé le 11/50/1998 et ayant pour objet : « *Transformer l'immeuble (logements aux étages et commerce au rez-de-chaussée) avec démolition et reconstruction de la couverture de la cour* ».

Note : ce dossier a pour adresse principale Rue Le Tintoret 15-17, mais concerne bien l'immeuble faisant l'objet de la demande.

Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine depuis le 19 août 2024. En voici la description :

« Trois maisons de style éclectique, les nos 48-50 et 52 conçus en 1898 par l'entrepreneur Baudenne pour son propre compte, le no 46, vraisemblablement du même auteur, conçu en 1900 à l'angle de la rue Le Tintoret. Élévations de trois niveaux, enduites, à refends ou faux-joints. Garde-corps en ferronnerie majoritairement remplacée.

Au n° 46, rez-de-chaussée et pilastres à refends. Vers la rue Le Titien, trois travées égales, les latérales percées de baies jumelées au rez-de-chaussée, dont une porte en travée de droite, et marquées au premier étage par un balconnet. Vers la rue Le Tintoret, deux larges baies au rez-de-chaussée, des anciennes portes cochères, surmontées chacune par une gaine de cheminée. Étages aveugles, portant encore des traces de peinture publicitaire. Les deux façades sont raccordées par un angle arrondi. Baies des étages et de la façade latérale à arc surbaissé, à couronnement en ressaut et corniche droite ou cintrée. L'entièreté du rez-de-chaussée servait, à l'origine, de remise pour voitures. La maison communique d'ailleurs avec une ancienne écurie, portant le no 15-17 de la rue Le Tintoret, conçue un an plus tôt et aujourd'hui transformée. »

B.02 Situation de droit

Selon les plans de 1997, le logement se compose de :

- Une cuisine
- Une salle de bain
- Un hall d'entrée
- Un salon
- 2 chambres

Les différentes pièces sont isolées du hall.

C. Situation de fait et projetée - conformité au RRU/dérogations

C.01 Situation de fait

Le logement a subi quelques modifications, sans que la destination des pièces n'ait été modifiée. Les interventions intérieures sont les suivantes :

- Ouverture d'une baie entre la cuisine et le hall (travaux non structurels)
- Ouverture d'une baie entre le salon et la hall (travaux structurels)

Les façades ont également été modifiées :

- Une petite fenêtre située dans la salle de bain a été fermée. Cette suppression n'a aucune incidence, la SDB disposant toujours d'une autre fenêtre.
- En façade avant, des châssis en PVC blanc ont été installés. Ceux-ci présentent une division en 2 sous l'imposte, au lieu de la division en 3 d'origine.

Dérogation au RRU titre 2, article 8 : WC :

La suppression des portes séparant le hall, le salon et la cuisine entraîne une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), lequel impose la présence de deux portes entre les toilettes et les pièces de séjour.

Dans la configuration actuelle, le WC est intégré à la salle de bains, elle-même située en retrait et à distance des pièces de vie. Cette disposition garantit une séparation suffisante en termes de confort et d'hygiène.

Dès-lors, la création d'un sas supplémentaire dans le hall, uniquement pour se conformer à l'exigence formelle du RRU, ne se justifierait pas au regard de la configuration des lieux. En effet, cette intervention n'apporterait aucun avantage fonctionnel et aurait un impact négatif sur la qualité architecturale du hall, caractérisé par une hauteur sous plafond de 3,67 m et des moulures d'origine. Cette imposition altérerait la fluidité des circulations intérieures sans améliorer le confort ou l'hygiène de l'appartement.

Cette dérogation est dès lors sollicitée au titre du bon aménagement des lieux, conformément à l'article 4 du RRU Titre I, qui permet une appréciation qualitative des adaptations lorsqu'elles contribuent à la cohérence architecturale et au confort d'habitation.

C.02 Situation projetée

Châssis en façade avant

Les châssis actuels sont en PVC blanc, à deux ouvrants et sans allège pleine. Sur les plans d'archives (1997), ceux-ci sont divisés en 3 avec une allège pleine en partie basse. Ils ne semblent pas disposer de portes permettant d'accéder aux balcons.

Les matériaux de ces châssis ne sont pas mentionnés sur les plans, mais ils étaient certainement en bois blanc, comme cela est visible sur les photos introduites avec le permis d'urbanisme de 1997.

Les plans du permis d'urbanisme de 1900 ne reprennent pas la division originelle des châssis.



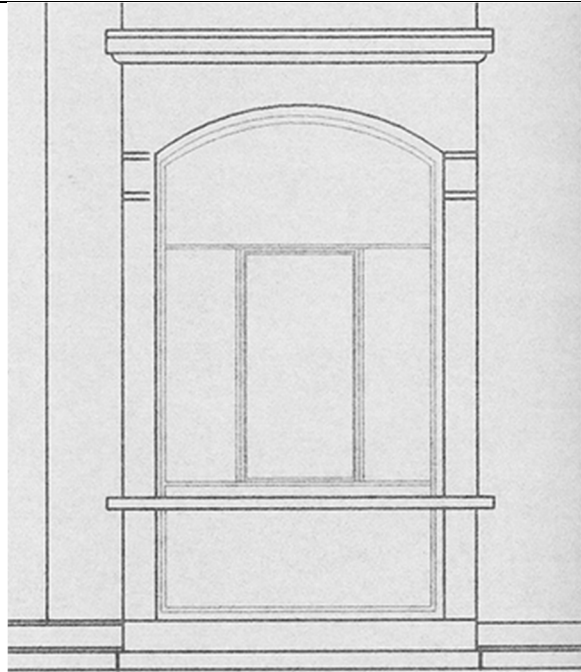
Photo PU 1997



Photo PU 1997



Photo PU 1997



Châssis selon plans PU 1997

Nous proposons de remplacer les châssis-existants en PVC par des châssis en bois de teinte blanche à double ouvrant, sans allège pleine afin de conserver toute la luminosité dans les pièces de vie.

Dérogation au RUZ Square Ambiorix et Parc Cinquantaire – Article 21 – Menuiserie
Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantaire

Pour rappel, voici l'article :

« Art. 21.

La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. »

Les nouveaux châssis seront en bois, mais nous proposons le maintien d'une division en 2 en lieu et place de celle d'origine (en 3), afin d'assurer la cohérence avec le niveau +2, tout en maintenant un apport de lumière maximal. L'ajout d'allèges pleines n'apporterait aucun bénéfice esthétique à la façade, si ce n'est une diminution de la lumière naturelle dans la chambre 1 et le living, et une perte de perspective depuis l'intérieur.

D. PEB :

La procédure PEB est d'application pour le changement des châssis en façade avant, la proposition PEB est jointe au dossier.

E. CONCLUSION :

La demande concerne la mise en conformité d'un vaste appartement de deux chambres d'une superficie de 114,55 m².

L'ouverture de la cuisine et du séjour apporte une meilleure circulation entre les espaces de vie.

Si la composition des châssis en façade avant diffère de celle d'origine, leur uniformité et leur typologie classique assurent néanmoins une intégration harmonieuse à l'esthétique générale de la façade.