

Commune de Saint-Gilles
Département de l'Urbanisme
Place Maurice Van Meenen, 89
1060 BRUXELLES

V/Réf. : Urbanisme/6239 (dossier traité par M. Ophalvens)
N/Réf. : AVL/ah/SGL-2.214/s409
Annexe : le dossier (8 plans) suit

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : SAINT-GILLES. Parvis Saint-Gilles / rue de Moscou. Demande de permis d'urbanisme pour le réaménagement des deux derniers niveaux en logements.

En réponse à votre courrier du 13 mars 2007 sous référence, réceptionné le 15 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 21 mars 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

La demande concerne un immeuble de 4 étages sous toiture construit vers 1903 selon les plans de l'architecte Hubert De Kock. Situé à l'angle du parvis de Saint-Gilles et de la rue de Moscou, il abrite le café de *l'Union* au rez-de-chaussée. Le projet vise à rénover l'appartement de gauche du 4^e étage. Deux nouveaux logements seraient installés dans le grenier. Ils seraient équipés de mezzanines et éclairés par des vélux dont la plupart existent déjà. Les autres étages de l'immeuble restent inchangés.

La rénovation du 4^e étage n'appelle pas de remarques particulières de la part de la Commission. Par contre, **la C.R.M.S. décourage l'aménagement des deux logements sans vue extérieure directe prévus au grenier** car ils ne présentent pas des conditions d'habitation suffisantes et ne garantissent pas la bonne utilisation du bâtiment à long terme.

Des espaces supplémentaires seraient créés au moyen de mezzanines occupant presque toute la surface du grenier. Selon le projet, ils présentent une hauteur sous 'plafond' de seulement 2,20 m sous le faîte de la toiture. Cette hauteur est insuffisante et ne respecte pas les dispositions du R.R.U :

Titre II, Normes d'habitabilité, article 4 – hauteur sous plafond

§1. (...) La hauteur minimale sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 m. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie du plancher.

La surface importante des planchers rajoutés déroge également au point suivant du règlement :
article 5 – mezzanines

Les mezzanines habitables répondent aux normes suivantes :

(...) 2° le volume total du local est égal ou supérieur à la somme des m² de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,5 m.

Si le projet d'aménagement des combles était tout de même autorisé, il faudrait donc considérablement en réduire le programme et ne pas recourir au dispositif des mezzanines. Par ailleurs, le dossier ne comprend pas de renseignements sur l'isolation des toitures qui, le cas échéant, devra être conçue de manière à assurer la ventilation adéquate des charpentes.

En ce qui concerne la toiture donnant sur le parvis, ***la Commission demande de ne pas prévoir de vélux supplémentaire dans la partie haute de la toiture*** pour ne pas davantage déstructurer la toiture comme c'est déjà le cas du côté de la rue de Moscou.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Kreutz) / A.A.T.L. – D.U.