

Rue de Mérode 213

1060 Saint-Gilles

Administration communale de Saint-Gilles

Service de l'Urbanisme

Monsieur Thierry VAN CAMPENHOUT,

Echevin

Mardi le 9/10/2018

Monsieur l'Echevin,

Concerne : PU2017-58 Réf 8749 - Rue de Mérode 213.

Je fais suite au courrier communal du 4/9/2018 relatif au PU2017-58 Réf 8749 pour mon immeuble sis rue de Mérode 213.

Vos services ont relevés trois points sur lesquels je souhaite vous apporter des explications et éléments de réponse afin de régulariser la situation au mieux.

Point 1 : Concernant la hauteur sous poutre du WC au rez-de-chaussée, je souhaite rappeler que la situation est antérieure à l'existence du RRU. Il s'agissait donc d'une situation normale à l'époque. La commune avait d'ailleurs demandé lors de ma première demande de PU de légaliser la division des fenêtres puisque la lucarne existait depuis toujours. De plus le permis octroyé ne faisait nullement référence à la hauteur sous plafond de cet espace. En conséquence aucun changement n'a été apporté à cet endroit. Le PU octroyé reflète donc notre situation actuelle.

Le PU octroyé ciblait uniquement la régularisation de la lucarne et les transformations structurelles du sous-sol uniquement, sachant qu'il ne s'agit bien entendu pas d'une nouvelle construction mais d'une simple rénovation et que les critères d'appréciations doivent tenir compte de la situation au sens strict.

Les nouveaux châssis sont soumis à la PEB. Ce qui évite la condensation dans les plafonds. J'ai aussi isolé les murs et plafonds pour nous conformer aux règles ce qui a pris de l'épaisseur puisque cela c'est ajouté à la nécessité de cacher les conduits de la ventilation double flux que la PEB exigeait aussi dans les faux plafonds. Certes, ces contraintes légales et indispensables ont fait perdre 4 et 9 centimètres mais cela nous permis de réaliser le plus important sur l'échelle des priorités. Toutes autres solutions n'auraient pas été de bon sens.

Point 2 : Je tiens à signaler que pour ce qui est de la façade j'ai respecté en tous points les règles sachant que je me suis renseigné préalablement auprès de vos services ainsi qu'auprès du conseiller du Cafu et du centre urbain, sous le contrôle de mon architecte pour éviter tout problème. Les photos avant la mise en peinture témoignent également que la façade avait été peinte en couleur rouge bœuf comme plusieurs autres immeubles sur le territoire de la commune peuvent en témoigner (Cfr en annexes les façades de 4 immeubles dans le quartier de l'hôtel de ville saint-gilles).

C'était une pratique courante à l'époque afin d'imperméabiliser les murs (entrée d'eau par capillarité). Je n'ai fait que respecter ce qui existait avant. Je suis étonné que vos services en doute.

De plus, ce sont des linteaux en béton et non des pierres bleues qui ont été peinte - ton pierre de France afin de les assortir aux nouveaux châssis en bois ainsi que l'immeuble voisin afin garder une harmonie d'ensemble.

Point 3 : Le fabricant de châssis a commis une erreur dans la réalisation de la porte à rue mais à part la partie vitrée, elle est plus ou moins conforme à celle acceptée dans le PU. Elle est de toute façon plus belle que la blanche en pvc blanc qui était placée. Par ailleurs la partie vitrée n'est pas sécurisée – à moins d'investir dans un verre blindé. C'est un quartier difficile. Une régularisation de la porte sera néanmoins apportée dans les plus brefs délais.

Au vu de ce qui précède, je souhaite solliciter votre bienveillance et votre compréhension et accepter de régulariser ces points sachant que ma maison a été entièrement rénovée, que les trois points soulevés peuvent être considérés comme des détails au regard de la transformation et la rénovation réussies de ma maison, et que toutes mes économies ont été englouties pour faire face aux nombreux imprévus du chantier.

Cette rénovation – d'un immeuble ancien, vétuste et crasseux - à même permis de faire tache d'huile puisque plusieurs de mes voisins ont fait appel à mon entrepreneur pour réaliser des travaux chez eux (façade, etc.). Le dépôt d'immondice clandestin devant ma porte a été éradiqué. Bref, les retombées sont multiples et positives pour le voisinage et le quartier. Il manque juste, selon moi, un casse vitesse sur le carrefour rue du Croissant et rue de Mérode.

Bref, un encouragement quant au travail réalisé serait le bienvenu !

Dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Monsieur l'Echevin, à l'expression de mes respectueuses salutations.





QUARTIER AÛTOUR de VILLES.
Rue de SAVOIE n°1



Quartier Hôtel de Ville.
Rue d'ALBANIE n° 32



QUARTIER HÔTEL de Vieux.
Ch. de WATERLOO n° 237



Quartier Hôtel de Ville.
Ch. de WATERLOO no 245

St Gilles Gillis

Urbanisme

1 0 6 0



URBANISME

Rue de Mérode, 213
1060 Saint-Gilles

Gaétan Kervyn
Tél. : 02/563.11.79
gkervyn@stgilles.irisnet.be

RÉF: PU2017-58

VOS RÉF:

ANNEXE (S):

8749

Saint-Gilles, le 04 ~~05~~ 2018

Monsieur,

Objet : Octroi du permis d'urbanisme
Rue de Mérode 213
Vérification de conformité.

Dans le cadre du permis d'urbanisme PU2017-58, accordé par le Collège en date du 29 juin 2017, et suite à la visite de l'un de nos agents sur place le 27 juin 2018 et à votre entretien en nos services en date du 9 juillet 2018, nous vous confirmons que les travaux faisant l'objet du permis repris sous rubrique ne sont pas conformes aux plans et impositions du permis d'urbanisme délivré.

En effet, nous avons relevé que :

1. Les hauteurs sous plafond des chambres avant et arrière, au 2^{ème} étage, sont respectivement de 2,41m et de 2,46m, et la hauteur sous plafond de la salle de bain en annexe, au rez-de-chaussée, est de 2,14m.

Or, aux termes du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 4 : « § 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. (...) »

La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres.

§ 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1er. »

2. La façade a été enduite de peintures rouge (parties en briques) et jaune clair (parties en simili pierre claire).
3. La porte d'entrée de l'immeuble n'est pas conforme aux plans du permis délivré.

Par conséquent, il y a lieu d'effectuer les travaux nécessaires pour vous conformer au permis délivré endéans les 90 jours à dater de la réception de la présente.

Par ailleurs, nous vous signalons qu'il existe une possibilité d'obtenir une prime à la rénovation et à l'embellissement des façades, dont les formulaires sont à votre disposition auprès de notre service de l'urbanisme ou sur le site régional <http://logement.brussels/primes-et-aides>.

ADMINISTRATION COMMUNALE
DE SAINT-GILLES

Place Van Meenen 39
1060 Bruxelles
Tél 02 536 02 11
Fax 02 536 02 02
contact.1060@stgilles.irisnet.be

Enfin, nous vous confirmons que le montant de la taxe de bâtisse consigné correspond à la taxe due.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire (tel : 02/563.11.79).

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

Laurent PAMPFER

Pour le Bourgmestre,
l'Echevin délégué

Thierry VAN CAMPENHOUT,
Echevin de l'Urbanisme,
de l'Emploi et de la Formation,
de la Cohésion sociale et de la Participation