

NOTE EXPLICATIVE

(Comme demandé au cadre XI de l'Annexe I de la Demande du permis d'Urbanisme)

Concerne : Demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un logement duplex au 3^{ème} et 4^{ème} étage d'un immeuble situé rue Gustave Defnet 67 à 1060 Saint-Gilles

Informations sur le bien et la parcelle :

Référence cadastrale : 2^{ème} Division Section A parcelle n°235Y4

Propriétaire actuel du bien: Mme Marie Manche

Demandeur : Mme Marie Manche

1. MOTIVATIONS DE LA DEMANDE DE PERMIS

Le demandeur, qui est propriétaire du 3^{ème} et 4^{ème} étage, souhaite introduire un permis d'urbanisme ayant pour objet principal l'aménagement d'un duplex au 3^{ème} et 4^{ème} étage de l'immeuble. A cette fin, le 4^{ème} étage, actuellement un comble, est connecté avec l'étage inférieur de manière à créer un duplex. L'objectif étant d'améliorer les qualités, le confort et l'habitabilité du logement en s'inscrivant dans les critères du bon aménagement des lieux.

Par ailleurs, dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, il est également demandé la mise en conformité d'une légère extension située côté mitoyen gauche au 3^{ème} étage.

La demande concerne uniquement le 3^{ème} et 4^{ème} étage, le demandeur n'est pas propriétaire des étages inférieurs de l'immeuble. La façade avant est également hors demande.

2. SITUATION/CADRE URBANISTIQUE

- Le bien est situé en zone d'habitation.
- Le bien est repris à l'inventaire Irismonument.
- Le bien est situé dans une zone et site d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.
- Le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial.
- Le bien n'est pas situé le long d'un espace structurant.
- Le bien n'est pas situé dans un Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.
- Le bien n'est pas situé dans un contrat de rénovation urbaine.
- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PPAS
- Le bien n'est pas inscrit dans une zone de préemption.
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.
- Le bien n'est pas inscrit dans le périmètre de protection des bâtiments classés.
- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription sur cette liste.
- L'activité exercée dans le bien ne doit pas faire l'objet d'un permis d'environnement.
- Il n'existe pas de permis de lotir non périmé.

3. SITUATION DE DROIT

2.1 Plans de situation de droit

- 29/10/1909 : Objet : Construction d'un immeuble.

Vous trouverez dans le dossier de permis le plan de ce permis d'urbanisme provenant du service des Archives de l'urbanisme de Saint-Gilles.

2.2 Affectation / usage licite

Les affectations et usages licites sont les suivants :

- Sous-sol : caves
- Rez-de-chaussée : 1 logement
- 1^{er} étage : 1 logement
- 2^{ème} étage : 1 logement
- 3^{ème} étage : 1 logement
- 4^{ème} étage : Combles non aménagés accessible par trappe

Le nombre de logement au sein de l'immeuble s'élève à 4 unités.

La demande concerne uniquement le 3^{ème} étage et les combles dont Madame Manche est propriétaire. Les autres logements appartiennent à d'autres propriétaires et ne font pas partie de la demande de permis d'urbanisme.

4. SITUATION EXISTANTE DE FAIT A METTRE EN CONFORMITE

En situation existante de fait, le 3^{ème} étage est occupé par un logement 1 chambre, tandis que le 4^{ème} est un comble inoccupé. On y a accès par une trappe située sur le palier au 3^{ème} étage.

Au niveau de la répartition des pièces, la situation existante de fait correspond à la situation de droit excepté deux éléments :

- *Côté mitoyen gauche* : le petit volume où se situe la douche et le lavabo n'apparaît pas sur les plans des archives.
- *Côté mitoyen droit* : l'ancienne terrasse a été refermée par le placement d'une façade avec châssis. Il est prévu en situation projetée de revenir à une terrasse tel qu'en situation de droit.

4.1 Justifications volume côté mitoyen gauche :

- La construction de cette extension est ancienne. Sa toiture apparaît clairement en 1996 sur l'orthophotoplan de brugis de cette même année et même sur des vues plus anciennes tel 1953, donc bien avant la loi planologique de l'aménagement du territoire du 29 mars 1962.
- La fermeture en façade date également probablement de cette époque. Au vu de son ancienneté, nous pouvons considérer que l'extension s'inscrit dans le cadre bâti et est intégrée à celui-ci.
- L'extension ne porte pas préjudice au voisins, ni de gauche, ni de droite étant donné sa faible profondeur. Elle dépasse le voisin gauche le plus profond (voisin gauche) de +/-60cm, ce qui est minime et ne crée aucune perte d'ensoleillement étant donné son orientation au Nord de ce voisin.

De plus, à l'époque de sa réalisation, les exigences de profondeur requises par le titre I du RRU n'étaient pas d'application. A l'époque, au vu des preuves que nous pouvons apporter grâce aux orthophotoplans, l'annexe est conforme au règlement sur la bâtisse qui s'appliquait à l'époque.

- L'extension a permis d'offrir un espace supplémentaire pour la salle-de-bain, ce qui est positif, améliorant ainsi la fonctionnalité de celle-ci (on y retrouve en situation projetée la zone buanderie avec machine à laver).

4.2 Terrasse côté mitoyen droit

- Côté mitoyen droit, l'ancienne terrasse a été refermée par la construction d'une façade en bloc de béton et munie d'un châssis. Il est prévu en situation projetée de revenir à une situation similaire à la situation de droit. A noter que la terrasse est couverte d'une toiture. Celle-ci est ancienne comme le démontre les orthophotoplans de Brugis où elle apparaît déjà sur l'orthophotoplan de 1953 donc bien avant la loi planologique de l'aménagement du territoire du 29 mars 1962.

5. SITUATION PROJETEE

5.1 Introduction

Le logement existant occupe l'intégralité du 3ème étage. Il se présente sous la forme d'un simplex composé de trois pièces principales en enfilade, reflétant la typologie spatiale caractéristique du bâti bruxellois du XIXe siècle.

Le 4ème étage, formé par le volume à deux versants de toiture, est actuellement non aménagé. Il constitue néanmoins un potentiel spatial significatif, dont l'exploitation permettrait d'améliorer substantiellement les conditions d'habitabilité du logement et créer un beau logement deux chambres qui peut accueillir une famille.

5.2 Programme projeté

Le 3^{ème} étage accueille les espaces de vies principaux avec 3 pièces en enfilade aménagées en salon, salle-à-manger et cuisine donnant accès à l'ancienne terrasse qui est réouverte de façon à faire bénéficier les occupants d'un espace extérieur. Côté rue, un bureau dédié au télétravail est installé, tandis qu'à l'arrière prend place la salle-de-bain et un W-C séparé.

Le 4^{ème} étage est quant à lui dédié aux espaces nuit avec deux chambres respectant les normes du RRU en terme d'éclairage naturel et de hauteur sous-plafond.

De manière à connecter les deux niveaux, un nouvel escalier est installé au dessus de l'escalier existant dans la cage d'escalier qui es privatisée à partir du 2^{ème} étage. Cette implantation permet de ne pas dénaturer les pièces principales et donne un accès central au 4^{ème} étage ce qui minimise le hall de nuit afin de bénéficier du maximum de surfaces pour les deux chambres.

5.3 Justifications

- Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du bon aménagement des lieux tels que définis par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). Il ne génère aucune modification du gabarit existant, aucune altération des façades et n'implique pas d'extension hors volume bâti existant.
- Le nouvel aménagement des combles permet de valorisé ce bel espace non exploité de manière à créer un logement confortable permettant d'accueillir une famille. De plus, ce comble appartient au demandeur.
- Le projet n'entraîne pas une augmentation de la densité de logement au sein de l'immeuble.
- L'aménagement prévu permet d'améliorer les qualités du logement existant et de supprimer certaines irrégularités urbanistiques tel que la fermeture de l'ancien balcon en façade arrière côté mitoyen droit.
- Les différents aménagements respectent en grande majorité les normes d'habitabilité du Titre II du RRU.
- Le projet n'entraîne aucun impact et aucune nuisance pour le voisinage.

6. DEROGATIONS

RRU : Titre I – Chapitre 2 – Section 1 - Article 4 – Profondeur

§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)

Description :

- L'extension de la salle-de-bain entraîne le fait que le bâtiment est plus profond de +/-60cm le voisin le plus profond.

Justification :

- La dérogation est minime étant donné le faible dépassement et l'orientation au Nord du voisin gauche.
- De plus, cette extension existe sûrement préalablement à l'instauration du RRU. L'extension est conforme à la profondeur maximale autorisée par le règlement sur la bâtisse.
- L'extension a permis d'agrandir la salle-de-bain ce qui améliore l'habitabilité, le confort et la fonctionnalité du logement.

RRU : Titre I – Chapitre 2 – Section 1 - Article 6 – Toiture

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B) 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)

Description :

- L'extension de la salle-de-bain est plus haute que le voisin le plus haut.

Justification :

- La dérogation est minime étant donné le contexte bâti et le gabarit du voisin. Le dépassement n'est pas important et ne porte pas préjudice à celui-ci.
- De plus, cette extension existe préalablement à l'instauration du RRU. L'extension est conforme à la hauteur maximale autorisée par le règlement sur la bâtisse.
- L'extension a permis d'agrandir la salle-de-bain ce qui améliore l'habitabilité, le confort et la fonctionnalité du logement.

RRU : Titre II – Chapitre 3 – Article 10 – Eclairage naturel

« La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher »

Description :

- Les deux chambres sont en légère dérogation.

Justification :

- Nous sommes dans le cas de bâtiment auquel il faut rendre à respecter le RRU, ce qui est le cas ici.
- Il s'agit de chambres qui sont donc principalement utilisées à la nuit et nous sommes dans le cas d'un bâtiment existant qui doit tendre à respecter le RRU.
- Les velux sont positionnés au centre ce qui permet un éclairage naturel bien réparti dans la chambre malgré le déficit d'éclairage.
- Le demandeur souhaite pouvoir conserver la situation également pour des raisons budgétaires, des améliorations étant déjà prévues à la situation existante entraînant un coût important.

Fait à Bruxelles, le 16 avril 2026.

Vincent Cordonnier – Maxime Servais
Architectes

Mme Marie MANCHE
Demandeur