

Note explicative de la demande de permis et demandes de dérogations au RRU

Appartement situé 66 rue de Parme 1060 Saint-Gilles - Objet : régularisation des modifications au permis d'urbanisme du 15 juillet 2021 (PU2020-68) : aménagement du séjour côté rue et chambres côté cour, rez-de-chaussée et en "souplex", placement d'un petit escalier extérieur sur la terrasse-cour intérieure.

1. Contexte

Par acte du 10 octobre 2022, la SRL " LE MONITEUR IMMOBILIER », société de promotion immobilière, a vendu à [REDACTED] demanderesse en permis, un appartement de type souplex situé 66 rue de Parme à 1060 Saint Gilles, dans lequel elle a établi sa résidence principale. Il s'agit d'une première acquisition.

[REDACTED] a investi des économies importantes en vue d'une rénovation complète du bien objet de la demande. Celui-ci était en effet en très mauvais état ce que confirme l'acte de vente qui a mis la totalité des travaux à charge de l'acquéreur.

La demanderesse a fait réaliser les travaux alors qu'elle résidait à l'étranger pour terminer ses études avec les difficultés de suivi que ceci implique.

Elle a dans un premier temps fait appel à une personne qui se présentait comme professionnelle mais qui s'est révélée défaillante. Elle a notamment omis de surveiller l'entrepreneur et a permis qu'il coule une chape au moins 1 sans tenir la demanderesse informée.

Des tuyaux communs sont placés en dessous de cette chape et leur déplacement coûterait des sommes exorbitantes.

Réalisant qu'elle était mal conseillée et sur conseil de ses proches, la demanderesse a remplacé la première intervenante par une architecte.

2. Situation existante de droit

Au niveau planologique, le bien objet de la demande est :

- repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement au Plan régional d'affectation du sol.
- n'est pas repris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol.

Il est également repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier par l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 août 2024.

Le vendeur a, le 15 juillet 2021, obtenu un permis d'urbanisme en vue d'une modification de la répartition et du nombre de logements, la modification du relief du sol et du volume, la création d'une terrasse et la réalisation de travaux structurels.

3. Situation existante de fait

L'immeuble où se situe le bien objet de la demande comporte trois logements dont le permis précité du 15 juillet 2021 autorise la création.

Le terrain est plat et situé au niveau de la rue.

Le logement de la demanderesse est aménagé en souplex en vertu de ce permis.

La cour arrière intérieure, existante avant les travaux de la demanderesse et autorisée par le permis initial, est située en contrebas du rez-de-chaussée.

Un escalier, dont la création est sollicitée dans la présente demande, permettra d'accéder au jardin depuis la chambre du rez-de-chaussée en vue d'un plus grand confort.

La distribution et l'aménagement intérieur ont été revus, dans l'optique d'un meilleur aménagement.

La chambre principale au niveau présente une superficie de 23m² et est accompagnée d'un dressing confortable.

Le séjour combine le salon et la cuisine-salle à manger. La superficie est conforme au titre II du RRU.

La seconde chambre, de même située au rez-de-chaussée, dispose d'une superficie de plus de 9 m².

La salle de bain attenante s'accompagne d'un sanitaire séparé par deux portes de l'espace de vie.

4. Situation projetée

La situation existante de fait décrite au point 4 correspond globalement à la situation projetée, à l'exception des aménagements suivants.

Le bien se prête à un appartement deux chambres dans de bonnes conditions habitabilité.

La chambre principale est située au moins un. Elle dispose d'une superficie conforme au RRU.

Pour le confort et le calme de la chambre du rez-de-chaussée, ainsi que pour la logique d'aménagement de l'appartement, la seconde chambre, d'une superficie de 9,5m² est implantée à l'arrière du rez-de-chaussée.

Le séjour, comportant la cuisine/salle à manger et le salon, se situe quant à elle en façade de ce rez-de-chaussée.

5. Dérogations

5.1. Le séjour incluant la cuisine présente une dérogation peu importante à la surface éclairante prévue par le titre II du RRU. En effet, sa superficie est de 30,7m² pour une surface éclairante de 4,3 m² au lieu de 6,14 m².

En raison de la typologie du bâti existant, présente dans de très nombreuses maisons bruxelloises, les baies à rue ne sont en effet pas très larges. Compte tenu de l'inscription du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier il n'est pas opportun de modifier ces baies. La dérogation est donc justifiée par le maintien du bâti.

En outre, l'aménagement de ce de séjour en façade à rue du logement au lieu de l'arrière est opportun en vue du confort de la chambre, comme indiqué au point 4.

Cette dérogation est ainsi conforme et même recommandée par le bon aménagement des lieux. Elle n'est sollicitée que pour autant que de besoin, dès lors qu'elle résulte de la situation existante de l'immeuble avant le permis obtenu par le vendeur.

5.2. La chambre principale présente une superficie conforme au Titre II du RRU. La demanderesse sollicite une dérogation à la hauteur prescrite par ce titre II ainsi qu'une très légère dérogation à la surface éclairante.

Ces dérogations se justifient comme suit.

Dans les plans établis par l'architecte qui a succédé à la première personne qui conseillait la demanderesse, plafond indiquée est de 2m51. L'architecte a repris cette hauteur des plans de la première conseillère qui avait omis d'en mentionner la modification à la suite de l'exécution de la chape coulée à l'insu de la demanderesse.

Celle-ci rappelle que tuyaux des communs ont été placés sous cette chape ce qui ne peut être supprimé sans une modification de l'ensemble de l'aménagement de l'immeuble à des coûts totalement exorbitants que ne peut supporter la demanderesse.

L'architecte n'a informé il la demanderesse du problème que quelques jours avant le début des travaux alors qu'il était impossible de les retarder davantage. La demanderesse devait en effet aménager très rapidement après ces travaux puisqu'elle revenait habiter à Bruxelles.

Il existe dérogation mineure en termes de surface éclairante, celle-ci étant de 4,3m² au lieu de 4,6m².

Comme le montre le reportage photographique ci-joint les dérogations précitées ne perturbent en rien le caractère attrayant de la chambre ni ne créent une sensation d'exiguïté. Elles n'induisent aucune modification en façade ni ne perturbent caractère attrayant ni ne crée une sensation d'exiguïté.

Elles sont demandées à titre exceptionnel et sont conformes au bon aménagement des lieux.

La création de l'escalier permet d'accéder à la cour intérieure ce qui augmente le confort de la chambre.