

## **NOTE EXPLICATIVE**

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

**Concerne :** PU 2025-137 – COMPLEMENTS PU – Suite ARI – Demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité d'un logement au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble situé rue Jourdan 98 à 1060 Saint-Gilles.

Suite à l'accusé de réception de dossier incomplet, voici les informations complémentaires demandées.

**Formulaire :** Le formulaire de PU est bien complet avec toutes les surfaces de l'ensemble de l'immeuble.

**Chaudière :** commune à l'ensemble de l'immeuble, située en sous-sol. Le rejet des gaz brûlés se fait via le conduit de cheminée existant située en partie centrale de l'immeuble côté mitoyen gauche.

## **1. DEROGATIONS**

---

Le projet comporte les dérogations suivantes :

**Règlement régional d'urbanisme RRU – TITRE I – article 4**  
**(profondeur de construction au-delà des ⅓ de la parcelle)**

Justification :

- L'approfondissement de l'étage concerné par la demande est antérieur au RRU puisqu'il a été réalisé entre 1987 et 1996 comme expliqué dans la note explicative initiale.
- L'approfondissement n'a pas eu d'impact spécifique puisqu'il s'aligne à la profondeur des étages inférieurs de l'immeuble.
- On constate que l'approfondissement n'a pas eu d'impact négatif pour les voisin de gauche et de droite au vu de leur gabarit. On notera d'ailleurs que le voisin gauche est plus haut et plus profond et que vis-à-vis du voisin droit, la façade arrière est aligné à son gabarit.
- L'approfondissement a permis d'améliorer les qualités du logement en lui offrant une cuisine et une salle-de-bain.

**Règlement régional d'urbanisme RRU – TITRE II – article 4**  
**(hauteur sous plafond inférieure à 2m50 – plafond horizontal)**

Justification :

- Cette dérogation apparaît dans la chambre qui est située sous versant de toiture et où devrait s'appliquer les 230cm sous la moitié de la superficie nette, suivant les normes du RRU. Extrait ci-dessous :

*« La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ».*

La dérogation ne s'applique donc pas. Par ailleurs, les autres locaux habitables (séjour et cuisine) disposent d'une hauteur bien supérieure à 250cm.

- On constate également que la hauteur principale du plafond est à 244cm, ce qui est minime comme différence, surtout étant donné qu'il s'agit d'une chambre.

**Règlement régional d'urbanisme RRU – TITRE II – article 10**  
**(éclairage naturel – 2m<sup>2</sup> en vertical et 1,4m<sup>2</sup> en oblique)**

Justification :

- Etant donné qu'en situation projetée, il s'agit d'une pièce de vie principale. On peut constater que la superficie éclairante permet d'éclairer en suffisance une pièce de taille suivante :  
(2m2 en vertical soit 2x5) = 10m2 + (1.4m2 en oblique x12= 16.8m2 soit une pièce d'une superficie de 26.8m2.  
Ici la pièce de vie dispose d'une superficie de 23.9m2, l'éclairement naturel est donc suffisant.

Fait à Bruxelles, le 8 décembre 2025.

**Vincent Cordonnier – Maxime Servais**  
Architectes

**Mme Mathilde VAN ROSSOM**  
Demandeur