

## **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 la mise en conformité d'un logement au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble situé rue Jourdan 98 à 1060 Saint-Gilles**

*Informations sur le bien et la parcelle :*

**Référence cadastrale :** 1ère Division Section B parcelle n°17 Z 21

**Propriétaire actuel du bien (logement au 3<sup>ème</sup> étage) :** Mme Mathilde VAN ROSSOM

**Demandeur :** Mme Mathilde VAN ROSSOM

## **1. SITUATION/CADRE URBANISTIQUE**

- Le bien est situé en zone d'habitation.
- Le bien est situé dans une zone et site d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.
- Le bien est situé dans une zone de revitalisation urbaine.
  
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire Irismonument.
- 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 en liseré de noyau commercial.
- 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.
- Le bien n'est pas situé le long d'un espace structurant.
- Il n'existe pas de permis de lotir non périmé.

## **2. SITUATION DE DROIT**

### **2.1 Plans de situation de droit**

- 1965 : Objet : transformation d'un immeuble de logement.

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**

Vous trouverez derniers renseignements urbanistiques délivrés pour le 3<sup>ème</sup> étage.

- L'affectation est du logement.
- Le 3<sup>ème</sup> étage est reconnu en tant que 1 unité de logement, disposant également d'une cave en sous-sol.

Extrait ci-dessous :

*« La destination urbanistique licite de ce bien : 1 logement pour l'appartement du 3ème étage (combles) et cave en sous-sol »*

Dans ces renseignements urbanistiques, il est également repris la remarque suivante la façade avant :

« Par ailleurs, nous remarquons que la façade n'est pas conforme: les châssis ont été remplacés par des châssis non conformes (absence des cintrages, modification des proportions des impostes au 2<sup>ème</sup> étage), les briques et la pierre naturelle ont été peintes. La situation doit être régularisée ».

Pour votre information, la présente demande de permis n'inclus pas la façade avant, le 3<sup>ème</sup> étage étant situé en versants de toiture et la façade avant faisant partie de la copropriété.

### 3. MOTIVATIONS DE LA DEMANDE DE PERMIS

---

La présente demande de permis d'urbanisme est introduite de la propre initiative du demandeur qui est devenu récemment propriétaire du logement situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble. Lors de la consultation des plans des archives, il est apparu qu'une modification volumétrique a été réalisée au 3<sup>ème</sup> étage, au regard de la situation de droit. Plus d'explications sont fournies à ce propos dans le point 4 de la présente note explicative.

### 4. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

---

En situation existante de fait, une unité de logement est implantée au 3<sup>ème</sup> étage, tel que reconnu dans les renseignements urbanistiques, cependant en façade arrière, la terrasse qui menait au W-C prévu dans le permis de 1965 a été refermée de manière à agrandir le volume construit du 3<sup>ème</sup> étage.

Justifications :

- L'agrandissement volumétrique est ancien et a été réalisé entre 1987 et 1996 comme le démontre les orthophotoplans de Brugis (voir annexe à la note explicative).
- Cette fermeture a permis d'agrandir le logement au 3<sup>ème</sup> étage de manière à améliorer les qualités d'habitabilité de celui-ci :
  - Le logement ne comportait que deux pièces avec un W-C accessible depuis l'extérieur et il n'y avait pas de réelle salle-de-bain.
  - L'ajout volumétrique a permis d'accueillir une cuisine et une salle-de-bain de manière à répondre aux normes d'hygiène et aux modes de vie actuels.
  - La cuisine se situe dans la continuité des deux autres pièces de vies (séjour et chambre) créant un espace traversant agréable à vivre.
  - La cuisine et la salle-de-bain sont agréables puisqu'elles disposent d'une belle volumétrie intérieure avec une hauteur sous-plafond de 284 cm et 288cm répondant aux normes du Règlement Général sur la Bâtisse de l'Agglomération bruxelloise de 1975 demandant un minimum de 260cm, de même qu'à l'article 4 du titre 2 du RRU. Les deux pièces sont également éclairées et ventilées naturellement, ce qui est positif.
- La modification volumétrique s'inscrit dans le contexte bâti environnant ainsi qu'au sein de l'immeuble.
  - Le volume supplémentaire créé ne dépasse pas le gabarit des voisins de gauche et de droit, ni en hauteur, ni en profondeur. On relèvera à ce propos que le voisin droit dispose d'un gabarit plus élevé et que le voisin gauche dispose d'un gabarit plus profond que le n°98 faisant l'objet de la présente demande. Il n'y donc eu aucune perte d'ensoleillement, ni de luminosité, ni de perspectives visuelles pour ces voisins.
  - La nouvelle façade arrière du 3<sup>ème</sup> étage s'aligne sur celle des étages inférieurs créant un ensemble simple et cohérent. De plus, elle ne porte pas préjudice aux caractéristiques architecturales du bien, ni à l'esthétique de la façade avant étant donné qu'elle n'est pas visible depuis l'espace publique.

## 5. SITUATION PROJETEE

---

De manière générale le logement existant (35m<sup>2</sup> brute intérieure) propose un aménagement cohérent au regard de la superficie du 3<sup>ème</sup> étage.

En situation projetée, il est prévu quelques améliorations suivantes :

- Retrait de la menuiserie entre la cuisine et le salon.
- Elargissement de la baie située entre la pièce avant et le salon.
- Comblement de la baie de porte entre l'espace chambre et la cage d'escalier et comblement de la baie vitrée entre la cage d'escalier et le salle-de-bain.

Le but étant de créer un seul grand espace de vie de plus de 22m<sup>2</sup> de manière à rencontrer les exigences de l'article 4 du RRU pour un logement studio, ce qui est largement le cas ici puisque le séjour studio en situation projetée fait 23.9m<sup>2</sup> net.

Par ailleurs, de manière à répondre aux normes SIAMU, il est prévu le remplacement du velux existant par un nouveau velux projetant. A noter que ce remplacement n'est pas soumis à permis étant donné que la superficie de velux est inférieure à 20% de la superficie totale du versant avant de toiture.

## 6. DEROGATIONS

---

Le logement ne dispose d'aucune dérogation.

Fait à Bruxelles, le 23 mai 2025.

**Vincent Cordonnier – Maxime Servais**  
Architectes

**Mme Mathilde VAN ROSSOM**  
Demandeur