

NOTICE EXPLICATIVE

Bruxelles, le 13/03/2026

(modifié le 08/04/2026)

CONCERNE : Division d'une habitation unifamiliale en immeuble de deux logement, régularisation d'une annexe

Rue de Bosnie 115 – 1060 Saint-Gilles

Bonjour,

L'habitation qui nous occupe est la maison de famille de la famille [REDACTED]. Le fils de la famille, [REDACTED] est maintenant le propriétaire et vit toujours dans la maison avec ses parents. Mais avec le départ des autres frères et sœurs, cette maison est devenue trop grande et [REDACTED] a décidé de transformer les deux derniers étages pour en faire deux studios. Ces deux studios sont loués auprès de l'Agence Immobilière Sociale « Logement Pour Tous » depuis plusieurs années. Mais la création de ces studios n'a visiblement pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, la présente demande vise donc à régulariser la situation. Il y a de nombreuses années une annexe a été construite en façade arrière, au rez-de-chaussée et ou 1^{er} sous-sol. Cette annexe permet de relier directement le séjour et la cuisine du rez-de-chaussée, sans devoir passer par la cage d'escalier. De plus cette annexe comprend également un escalier qui permet de donner accès directement au 1^{er} sous-sol. Cette annexe n'a visiblement pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, la présente demande vise donc à régulariser la situation. Cette annexe bien que relativement restreinte se situe à plus de 2/3 de la profondeur de la parcelle. Cette situation est existante depuis de nombreuses années et n'apporte pas de nuisances au voisinage. Pour cela, nous demandons de déroger au RRU – TITRE I – article 4 (profondeur). De même, la toiture dépasse les voisins directs de plus de 3m. Mais encore une fois, cette situation est existante depuis de nombreuses années et n'apporte pas de nuisances au voisinage. Pour cela, nous demandons de déroger au RRU – TITRE I – article 6 (toiture). Il y a actuellement un petit jardin perméable à l'eau de pluie, mais l'annexe qui a été construite diminue de fait cette surface perméable. Encore une fois, cette situation est existante depuis de nombreuses années. Pour cela, nous demandons de déroger au RRU – TITRE I – article 13.

Appartement 1 - Triplex 3 chambres:

Actuellement, entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, il n'y a pas de connexion « privée », [REDACTED] et ses parents doivent passer par l'escalier commun. Cette situation n'est pas conforme aux normes. De plus, la salle de bain est située à l'entre étage et n'est, de ce fait, pas non plus connectée directement avec l'appartement. Pour arranger ces problèmes, nous proposons de créer un escalier interne dans l'appartement, pour connecter le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage. De plus, nous proposons de démonter la salle de bain existante à l'entre étage et d'en créer une nouvelle, dans l'appartement. La répartition des pièces au 1^{er} étage sera revue pour ainsi permettre de disposer d'un appartement 3 chambres, conforme aux normes.

Au rez-de-chaussée, la salle à manger ne dispose pas actuellement d'une surface d'éclairage suffisante. Nous proposons donc de placer un grand lanterneau dans la toiture plate de l'annexe. Les deux WC de cet appartement, situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} sous-sol n'ont pas des dimensions suffisantes au vu de la norme RRU. Mais il est important de noter que nous proposons de créer un nouveau WC dans la nouvelle salle de bain au 1^{er} étage. De ce fait, ces deux WC ne sont plus nécessaires, mais c'est un plus. Pour cela, nous demandons de déroger au RRU – TITRE II – article 8 (WC)

Appartement 2 - triplex 3 chambres:

Au 2^{ème} étage il y a donc actuellement un studio et au 3^{ème} et 4^{ème} étage un autre studio. Ces deux studios sont très petits et assez peu qualitatifs. Nous proposons donc de créer un grand appartement de 3 chambres sur ces 3 dernier niveaux. Ce logement sera entièrement conforme aux normes. Après travaux, il sera loué à l'AIS.

La pièce de séjour ne dispose pas d'une surface suffisante d'éclairage. Mais nous sommes ici contraints par la situation existante. Ces pièces ont toujours été des pièces de vie et n'ont donc jamais eu assez de surface d'éclairage. De plus, il est important de noter que c'est plutôt la surface du séjour qui est trop importante. En effet, si il faisait 28m², comme le veut la norme, il disposerait d'assez de surface d'éclairage. Pour cela, nous demandons de déroger au RRU – TITRE II – article 10 (éclairage naturel)

La chambre 2 ne présente pas une surface suffisante pour une chambre principale. Mais elle fait 13.2m², ce qui est assez proche de la norme. De plus la chambre 1 est elle aussi assez grande (12.5m²). Nous disposons

donc de deux grandes chambres, mais d'aucune de 14m². La chambre 1 pourrait faire 14m², si nous supprimions l'escalier d'accès au grenier. Mais nous pensons qu'il est plus intéressant d'avoir une chambre avec un espace supplémentaire de rangement facilement accessible, quitte à ce que ce ne soit pas tout à fait conforme à la norme. Pour cela, nous demandons de déroger au RRU – TITRE II – article 3 (superficie minimale)

Espaces communs

Dans l'annexe arrière, à l'entre étage, il y avait précédemment une salle de bain. Nous proposons donc de démonter cette salle de bain pour créer à la place un parking Vélos. L'immeuble dispose de deux niveaux en sous-sol. L'ensemble des caves du 1^{er} sous-sol seront réservées à l'appartement 1 occupé par les propriétaires. Au 2^{ème} sous-sol, se trouvera la cave privative de l'appartement 2, ainsi que le local technique. Par contre, cet immeuble ne disposera pas de local poubelle commune, mais d'une manière générale, ce genre d'espace est le plus souvent source d'insalubrité. Pour cela nous demandons de déroger au : RRU titre 2 ARTICLE 16 - ORDURES MENAGERES

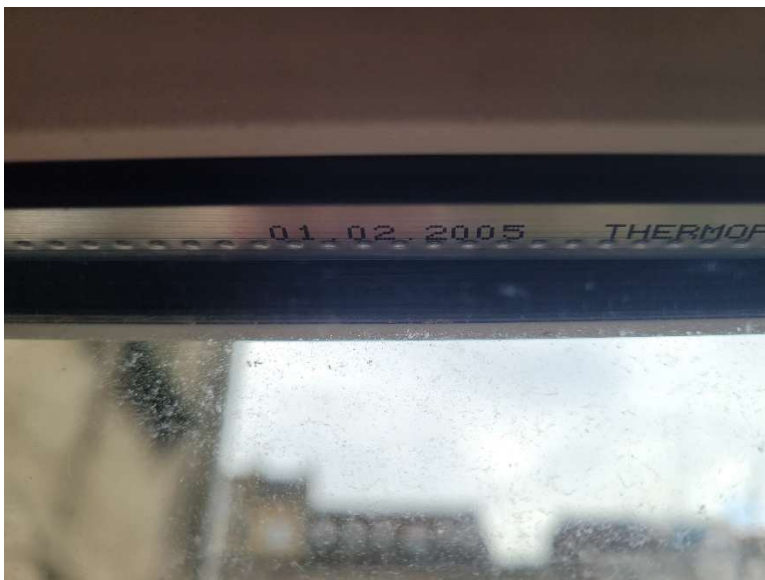
Façade avant

Nous disposons des plans de construction de l'immeuble et nous pouvons constater que la façade a été bien conservée et n'a pas été modifiée. Par contre sur ce plan, les châssis ne sont pas représentés, de ce fait, nous ne connaissons pas les formes et matériaux des châssis d'origine. La porte d'entrée et son imposte n'ont visiblement jamais été changé. Par contre, les autres châssis ont été visiblement remplacés par des châssis en PVC. Nous proposons donc de revenir à la situation de droit en remplaçant les châssis existant par des nouveaux en bois, identique à l'existant. Ces travaux n'étant pas soumis à permis, ils ne font pas partie de cette demande.

PEB

Nous ne savons pas exactement quand l'annexe arrière a été réalisée, mais les châssis qui s'y trouvent date de février 2025. Les châssis de la façade avant seront changé à l'identique.

De ce fait, il n'est pas nécessaire de faire de déclaration PEB.



Propriétaires

Hervé ONSSELS
Architecte