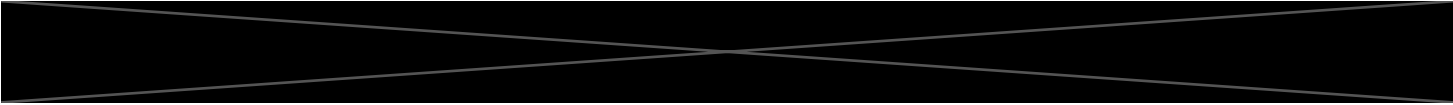


Concerné : Note explicative

Localisation du projet : Rue de Bosnie 23 -1060 Saint Gilles

Date de la demande : 22/07/2026



Annexe au Cadre XIV : Note explicative complémentaire

L'objet de la demande :

La présente demande de permis d'urbanisme vise la régularisation de travaux réalisés au sein d'un immeuble de rapport comprenant trois logements, situé rue de Bosnie 23 à Saint-Gilles.

Ainsi, la demande vise à modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le relief du sol, le volume et la façade arrière, aménager des terrasses et plus précisément :

- Modifier les aménagements intérieurs ;
- Prolonger le logement du rez-de-chaussée à l'entresol ;
- Aménager des escaliers extérieurs donnant accès au jardin et au sous-sol ;
- Modifier la hauteur d'implantation d'un niveau de dalle ;
- Aménager des escaliers vers les combles ;
- Ouvrir des baies dans des murs porteurs ;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée ;
- Aménager une terrasse au 1^{er} étage ;
- Aménager une terrasse au 2^{ème} étage.

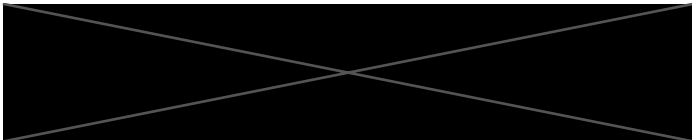
Note préliminaire :

Le propriétaire actuel a acquis l'immeuble dans le but d'en assurer une rénovation complète et qualitative.

À la suite de travaux conçus et réalisés par un tiers, il s'est avéré que certains aménagements nécessitaient un permis d'urbanisme. Dès qu'il en a été informé, le propriétaire a entrepris de régulariser la situation et un architecte a été mandaté pour introduire une demande en ce sens.

Une première demande (référence : PU 2025-111) a été examinée par la Commission de concertation, qui a rendu un avis défavorable le 16 septembre 2025.

En date du 3 décembre 2025, le demandeur a notifié son intention de modifier la demande, conformément à l'article 126/1, §2 du CoBAT. Il a mandaté un nouvel architecte, afin de



repartir sur de nouvelles bases, qui a pris contact avec l'administration communale en vue d'adapter la demande en tenant compte des conditions émises par la Commission de concertation.

En raison d'un incident indépendant de la volonté du demandeur et de son (nouvel) architecte, à savoir l'impossibilité d'accéder à la plateforme MyPermit, les plans modifiés n'ont pu être déposés en ligne. Ainsi, malgré l'envoi d'un courriel et d'un courrier recommandé dans le délai de 6 mois, les pièces n'ont pu être transmises sur la plateforme MyPermit dans ce même délai. Ce retard technique a entraîné la caducité de demande initiale, rendant nécessaire le dépôt d'un nouveau dossier.

La présente demande, introduite par un nouvel architecte, poursuit le même objectif de régularisation tout en répondant de manière précise aux observations formulées par la Commission de concertation.

Situation de droit :

La situation licite est décrite par les plans d'archives relatifs à la construction de l'immeuble.

Cette situation autorise :

- * un logement au bel étage (rez-de-chaussée);
- * un logement au premier étage ;
- * un logement au deuxième étage ;
- * un rez-de-jardin (entresol) affecté à des locaux accessoires à l'habitation du rez-de-chaussée, présentant une hauteur sous plafond de 2,30 m ;
- * un niveau sous toiture affecté à des greniers et mansardes, lié au logement du 2^e étage.

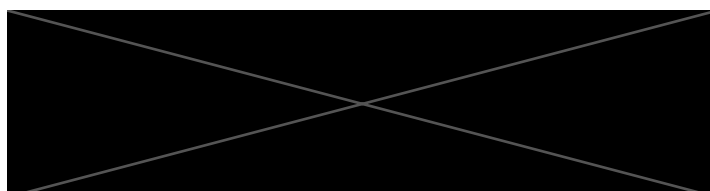
Situation projetée

La présente demande reprend une configuration adaptée afin de répondre aux observations formulées par la Commission de concertation dans son avis du 16 septembre 2025.

Elle prévoit :

- * un logement en duplex comprenant le rez-de-jardin et le bel étage ;
- * un logement au premier étage ;
- * un logement en duplex comprenant le deuxième étage et les combles, bénéficiant d'un espace en mezzanine aménagé sous la faîte de toiture ;
- * un local vélo commun au rez-de-jardin (entresol).

Le projet conserve ainsi un immeuble composé de trois logements, tout en améliorant leur qualité d'usage et leur conformité aux prescriptions urbanistiques.



Réponse aux observations de la Commission de concertation du 16/09/2025

La présente demande de permis d'urbanisme a été retravaillée afin d'intégrer autant que possible les conditions et recommandations formulées par la Commission de concertation dans son avis du 16 septembre 2025. Les adaptations apportées au projet sont détaillées ci-après :

1. Gestion des eaux pluviales

La Commission de concertation relevait ce qui suit :

« Considérant que l'ancienne citerne est supprimée (...) que cette suppression est peu justifiée et dommageable en termes de gestion des eaux pluviales. »

Afin de répondre à cette observation, le projet prévoit la réalisation d'une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie.

Les eaux récupérées pourront être valorisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable, notamment l'entretien des espaces extérieurs et le nettoyage des parties communes.

Cette adaptation améliore la gestion des eaux pluviales et répond aux objectifs actuels de gestion durable des ressources hydriques.

2. Habitabilité des extensions arrières

La Commission de concertation relevait que les extensions réalisées sous les balcons couverts réduisaient sensiblement l'apport de lumière naturelle dans les pièces adjacentes, entraînant une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU.

Le projet a été revu sur ce point.

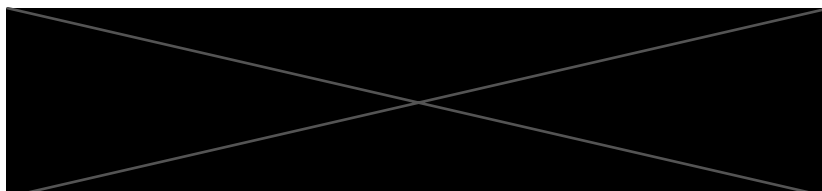
Les volumes concernés ne constituent désormais plus des pièces autonomes mais sont intégrés aux espaces de séjour sous forme d'espaces accessoires (rangements).

Leur surface vitrée participe dès lors directement à l'éclairage naturel des pièces principales, permettant d'améliorer significativement leur conformité à l'article 10 du Titre II du RRU.

3. Local vélos et poussettes

La Commission de concertation considérait que le local situé à l'entresol, facilement accessible depuis la rue, se prêtait davantage à l'aménagement d'un local commun destiné au stationnement des vélos et poussettes.

La présente demande suit cette recommandation.



Le local est désormais affecté à un espace vélo/poussette commun, accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble, améliorant ainsi les équipements collectifs tout en favorisant les modes de déplacement actifs.

4. Hauteur sous plafond au rez-de-jardin

La Commission de concertation indiquait que des pièces de vie au rez-de-jardin (entresol) ne pouvaient être envisagées qu'après modification du niveau de la dalle afin de retrouver une hauteur sous plafond de 2,50 m.

Le projet prévoit dès lors un abaissement localisé de la dalle sur caves permettant d'obtenir la hauteur libre requise pour les pièces de vie situées dans la pièce arrière et centrale (chambre et salle de bain).

Cette intervention permet d'assurer des conditions d'habitabilité conformes aux prescriptions réglementaires.

5. Organisation du logement inférieur

La Commission de concertation proposait que le logement inférieur (rez-de-chaussée et entresol) soit aménagé de la manière suivante :

- * le maintien d'une chambre en façade avant ;
- * le déplacement des espaces de séjour dans les pièces centrale et arrière ;
- * l'aménagement d'une seconde chambre à l'arrière de l'entresol avec la salle d'eau dans la pièce centrale.

La présente demande reprend cette organisation fonctionnelle.

Cette nouvelle distribution permet de supprimer plusieurs dérogations au RRU relevées lors de l'instruction précédente tout en améliorant la qualité d'usage du logement.

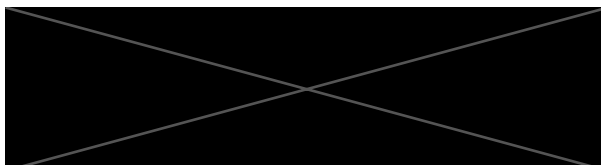
6. Façade avant (châssis)

La Commission de concertation relevait que les châssis avaient été remplacés sans autorisation préalable et sans respecter les caractéristiques architecturales d'origine.

La présente demande prévoit la restitution des menuiseries extérieures conformément aux caractéristiques architecturales de la situation de droit, tant en ce qui concerne leur dessin, leur matériau (petits bois) que leurs divisions et proportions.

Cette intervention permettra de restituer la qualité architecturale de la façade.

Conformité du projet



PRAS. Le projet est entièrement conforme au PRAS où le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Ainsi, le bien s'accorde avec les caractéristiques du cadre urbain environnant et le projet permet de sauvegarder les qualités culturelles, historiques ou esthétiques du bien et de son périmètre.

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Le projet est largement conforme au RRU et les modifications apportées au projet permettent de supprimer les dérogations majeures (hauteur sous plafond des pièces de vie et superficie nette éclairante).

Les dérogations subsistantes ont d'ores et déjà été examinées et formellement validées par la Commission de concertation lors de sa séance du 16 septembre 2025. Les extraits de citation ci-dessous sont issus de l'avis de la Commission de concertation :

- **Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU** (profondeur de la construction) :

Annexes : « *Considérant qu'en situation existante de fait, les annexes WC en façade arrière ont été agrandies du rez-de-chaussée au 2^e étage, que cette modification induit une dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme.*

Considérant que l'agrandissement des annexes est réalisé sous les toitures des balcons déjà couverts et n'impacte pas les propriétés mitoyennes en terme de volumétrie ».

- ➔ À noter que l'agencement intérieur de ces annexes a été réorganisé (notamment par la suppression des WC) afin de les intégrer aux espaces de séjour et maximiser l'apport de lumière naturelle pour les pièces adjacentes.

Escalier du jardin : « *Considérant qu'un escalier d'accès vers le jardin a été aménagé depuis l'entresol, que celui-ci déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'avance au-delà de la construction voisine la plus profonde, que son positionnement entre des murs mitoyens de grande hauteur permet toutefois de limiter les potentielles nuisances visuelles depuis l'escalier ».*

- **Dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU** (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) : « *Considérant que la chambre avant du 1^{er} étage déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois très faible (13,95m² par rapport à une superficie de référence de 14 m²) et acceptable ».*
- **Dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU** (hauteur sous plafond - locaux habitables) : « *Considérant que l'escalier menant à cette mezzanine déroge à certains endroits à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement Régional*



d'Urbanisme (coupe fournie), qu'il s'agit toutefois de l'accès à un local accessoire de rangement ce qui rend la dérogation acceptable » ;

- **Dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU (local WC) :** *« Considérant également que les dimensions du local WC proposé à l'entresol dérogent à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'il s'agit toutefois d'un 2e WC et que le logement dispose également d'un WC dans la salle de bain de la chambre 1 » ;*

Concernant le local WC du logement situé au 1^{er}, si le local respecte effectivement les prescriptions du RRU Titre II, l'intégration d'un bati-support, réduit quelque peu la profondeur utile de cet espace qui pourrait donc être à considérer comme dérogatoire. Cette dérogation en profondeur (compensée par une largeur bien supérieur à la norme) ne nuit selon nous pas à la capacité du local à remplir la fonction qui lui est destiné.

- **Dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (superficie nette éclairante) :**

Chambre avant du rez-de-chaussée : *« Considérant que la chambre avant au rez-de-chaussée déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que la dérogation est toutefois (la norme rencontrée à plus de 90%) et compensée par les qualités spatiales de la chambre ».*

Séjours des 1^{er} et 2^e étages : *« Considérant que les séjours des 1^{er} et 2^e étages dérogent à nouveau à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que le déficit est cependant faible et consécutif de la typologie même de la construction. ».*

Observations générales

À l'exception des éléments précités, l'avis de la Commission de concertation du 16 septembre 2025 ne formulait pas d'observations défavorables concernant les autres caractéristiques du projet.

En particulier, la configuration générale de l'immeuble ainsi que plusieurs dérogations sollicitées au Titre II du RRU n'avaient pas fait l'objet d'objections de principe (voir ci-dessus).

La présente demande conserve ces éléments tout en intégrant les adaptations demandées par la Commission afin de répondre aux remarques formulées lors de la précédente instruction.

Le projet apparaît ainsi sensiblement amélioré tant du point de vue de son habitabilité que de son insertion urbanistique.



Les grilles de ventilation visibles depuis l'espace public en situation existante de fait ont été supprimées, et seront rendues invisibles par leur intégration en batée.

Les sgraffites en façade avant sont préservées.

Les chaudières et leurs évacuations sont conformes à l'article 62 du Règlement Communal sur les Bâtisses.

Conclusion

La présente demande résulte d'un réexamen approfondi du projet et comporte, par rapport aux versions antérieures, des améliorations substantielles répondant aux principales observations formulées lors de l'instruction précédente. Les adaptations apportées renforcent la qualité d'usage et l'habitabilité des logements, améliorent la cohérence architecturale de l'immeuble et favorisent son insertion urbanistique.

Si certaines dérogations demeurent sollicitées, elles doivent être appréciées au regard de la situation existante dont hérite le demandeur. Le projet concerne en effet un immeuble déjà construit et antérieurement transformé, dont les caractéristiques matérielles, structurelles et volumétriques ne peuvent raisonnablement être intégralement remises en cause sans interventions disproportionnées.

La demande tend dès lors à assurer, dans les limites imposées par cet existant, le meilleur équilibre possible entre le respect des prescriptions urbanistiques, l'amélioration effective du bien et la préservation de sa cohérence générale.

Les dérogations résiduelles, limitées, dûment justifiées ainsi qu'examinées et formellement validées par la Commission de concertation lors de sa séance du 16 septembre 2025, ne remettent ainsi pas en cause la qualité d'ensemble d'un projet sensiblement amélioré par rapport aux propositions précédentes et répondant aux normes d'habitabilité applicables.

Nous vous prions dès lors, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir réserver un accueil favorable à la présente demande de permis d'urbanisme.

