

Le 11/09/2026,

NOTE EXPLICATIVE

Rue Bosquet 36,
1060 Saint Gilles

Objet de la demande : Demande de régularisation des travaux de réaménagement réalisés sur une arrière maison sis **36 Rue Bosquet à 1060 Saint-Gilles** et création de 4 baies en façade.

I. La situation de droit :

Le dernier permis obtenu pour l'arrière maison a été octroyé en juin 2021. Ce permis consistait à modifier la destination du bien d'entrepôt à logement.

La construction centrale a été supprimé pour permettre le réaménagement de deux jardins en pleine terre séparés par une haie.

Les façades de la maison, au rez-de-chaussée, ont ainsi été redessiné et isolé par l'extérieur.

En situation de droit, la maison de deux chambres et 200m² présente l'aménagement suivant :

- R-1 : Caves ;
- Rez-de-chaussée
Hall d'entrée avec WC et salle de douche, une chambre de 35,1m² et un rangement attenant de 18,3m² ainsi que la cage d'escalier qui connecte les étages ;
- Premier étage : Cuisine et séjour ;
- Deuxième étage / Combles : Salle de bain de 13,5m² et chambre en mezzanine de 27,5m² au sol.

II. La situation existante de fait:

En situation existante, la maison est en travaux de réaménagement des espaces dans le but d'être en adéquation avec la vie de famille qui y est projetée :

- R-1 : Caves.

Une cave non documentée en situation de droit à été découverte lors des travaux. Elle abrite désormais les techniques de la maison (unité intérieure de la pompe à chaleur, ballon d'eau chaude...) ;

- Rez-de-chaussée

L'escalier en bois est conservé et un second escalier a été construit à l'arrière de la maison. Une seconde trémie a été ajouté entre le REZ et le R+1.

Une baie a été ouverte entre le « hall d'entrée » et « l'espace de rangement » dessinés en SD.

Le mur mitoyen entre le jardin de la maison et le jardin du 5 Rue Capouillet, a été abaissé à 145cm du niveau du sol le plus bas. Les deux maisons appartiennent aux mêmes propriétaires et leur volonté est de les connecter davantage visuellement.

Les deux baies du hall d'entrée ont été agrandie en suivant la trace des baies d'origine.

- Premier étage

Les quelques marches et la baie connectant la cuisine et le séjour ont été supprimées.
La cheminée de la cuisine a été supprimée à chaque étage et en toiture.

- Deuxième étage / Combles

Les quelques marches et la baie connectant la mezzanine et la salle de bain ont été supprimées.

La surface de la mezzanine a été réduite à 20,4m². Cette dernière a été reconstruite en ossature bois.

Enveloppe

Les façades Nord, Ouest et une partie de la façade Est ont été isolées par l'extérieur et crépis.
L'entièreté de la toiture a été refaite et isolée, permettant l'ajout de fenêtres de toits et de panneaux solaires.

III. Objet de la présente demande (situation projetée) :

En situation projetée, la maison est rénovée de manière à mieux correspondre aux modes de vie des habitants. Elle est alors organisée ainsi :

- R-1 : Caves.

- Rez-de-chaussée

L'aménagement de droit (grande chambre et rangement) ne paraît pas pertinent avec l'utilisation contemporaine et confortable des lieux et l'accès direct au jardin de 81m².

Nous projetons l'aménagement d'un espace ouvert de 65m² incluant :

- . Le hall d'entrée de 14,7m² donnant accès à un WC et son sas.
- . Une cuisine ouverte de 16,3m².
- . Un séjour/ salle à manger de 35,5m².

Au niveau du séjour sera installé un poêle à bois, son évacuation se fera en toiture.
Conformément au Titre XIII du Règlement sur les bâtisses de Saint Gilles relatif aux cheminées (art. 62), l'élévation de son évacuation sera de 1 mètre.

Au niveau du jardin, une terrasse sur plot perméable de 26,5m² sera aménagée.

- Premier étage

L'escalier d'origine donne accès à une chambre de 13,6m² et sa propre salle de douche de 3,1m².

L'escalier en béton donne accès à un espace polyvalent de 24,3m², et à une chambre de 20m² avec sa propre salle de douche et wc.

- Deuxième étage / combles

L'escalier d'origine donne accès à une chambre de 13,6m² et sa propre salle de douche de 3,1m².

Une nouvelle volée d'escalier donne accès à une chambre en mezzanine de 14m², avec sa propre salle de bain de 3,8m².

Enveloppe

La façade Est (entrée de la maison et chambres) ne sera pas isolée par l'extérieure afin de mettre en valeur ses qualités architecturales d'origine.

Ouverture de baies

Quatre tracés de baies sont présents dans la façade Sud du projet (pignon). Nous demandons leur ouverture et le placement de menuiseries fixes en aluminium blanc et verre opaque ne permettant pas de vues sur le voisinage mais améliorant la luminosité des espaces de vie.

Vous trouverez en annexe de cette notice explicative, une note détaillée du Conseil juridique du maître de l'ouvrage, détaillant l'adéquation de ces baies au Code Civil.

Le conseiller PEB et la Commune de Saint-Gilles nous ont confirmé que ces baies ne sont pas reprises dans la proposition PEB car la surface de déperdition modifiée est une mitoyenneté.

IV. Energie

Les façades Nord, Ouest et une partie de la façade Est ont été isolé par l'extérieur et crépis. L'entièreté des toitures ont été refaites et isolées. Les menuiseries ont été changées.

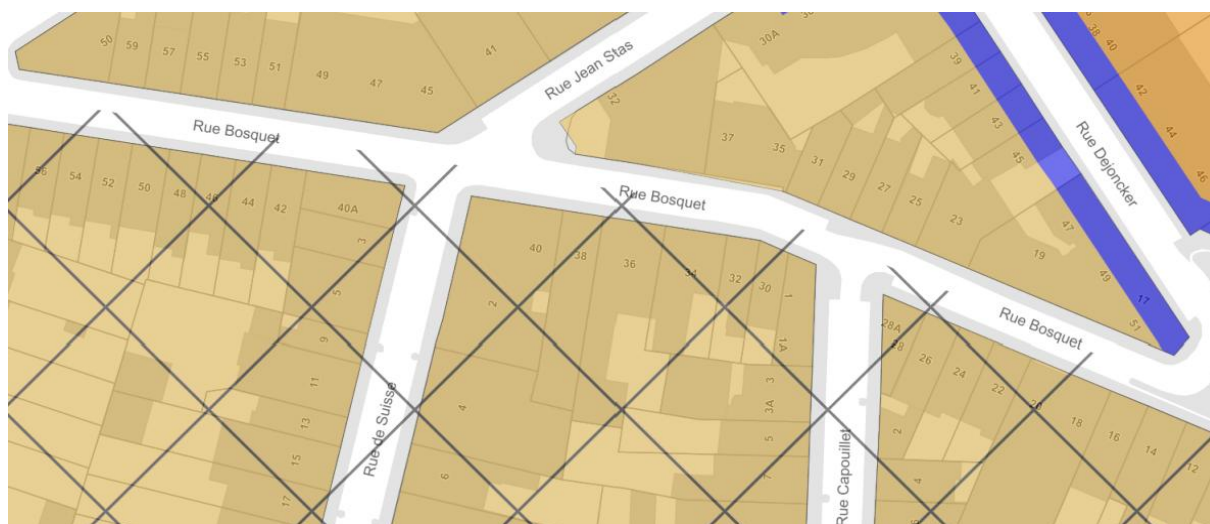
Un système de ventilation double flux a été mis en place dans la maison.

Une pompe à chaleur et des panneaux solaires ont été placé. Un chauffage au sol viendra compléter l'installation.

V. Prescriptions et contraintes urbanistiques :

A. P.R.A.S.

Au P.R.A.S, le bien est situé en zone d'habitation et en ZICHEE.



B. P.P.A.S

Le bien n'est pas couvert par un P.P.A.S.

C. R.R.U.

Le projet est soumis à l'application du R.R.U.

D. Règlement sur les bâtisses de Saint Gilles

Le projet est soumis à l'application du Règlement sur les bâtisses.

E. Inventaire du patrimoine architectural

L'immeuble Rue Bosquet 36 est inscrit à l'inventaire légal depuis le 19 août 2024.

F. Demande de dérogations aux RRU

RRU Titre I – article 4 (profondeur)

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur sur la façade ouest entraîne une augmentation limitée de l'épaisseur de la façade et, par conséquent, une dérogation aux prescriptions relatives à la profondeur des constructions.

Cette intervention est exclusivement motivée par l'amélioration des performances énergétiques et thermiques du bâtiment. L'isolation est réalisée dans les règles de l'art et constitue une intervention nécessaire à l'amélioration de l'enveloppe existante.

L'augmentation de volume résultant de cette intervention reste très limitée et ne modifie ni l'usage ni la volumétrie générale du bâtiment. Elle n'engendre par ailleurs aucune nuisance ni incidence préjudiciable pour les propriétés voisines, notamment en matière d'ensoleillement, de luminosité, de vues ou d'habitabilité.

Au regard de son caractère limité, de sa justification énergétique et de l'absence d'impact sur le voisinage, la présente demande de dérogation nous semble acceptable.

RRU Titre I – article 6 (toiture)

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur de type « sarking » sur les toitures à versants entraîne une légère surélévation de celles-ci et, par conséquent, une dérogation aux prescriptions relatives au gabarit des toitures.

Cette augmentation de hauteur résulte exclusivement de l'épaisseur nécessaire à la nouvelle isolation thermique et répond à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

L'intervention conserve la configuration générale des toitures existantes : leur forme, leurs versants, leurs pentes et leur expression architecturale sont maintenus. La modification du gabarit reste limitée à l'épaisseur du complexe isolant et ne constitue donc pas une transformation substantielle de la volumétrie existante.

Cette surélévation limitée n'est pas de nature à occasionner de nuisance significative pour les propriétés voisines. Au regard de son caractère technique et limité, de sa justification énergétique et du maintien de la forme générale des toitures existantes, la dérogation sollicitée nous paraît acceptable.

RRU Titre II – article 10 (éclairage naturel)

La chambre aménagée sous toiture présente une superficie de plancher de 13,60 m². Elle bénéficie d'un éclairage naturel assuré par deux baies complémentaires : une fenêtre verticale intégrée à la lucarne, présentant une superficie vitrée de 1,10 m², ainsi qu'une fenêtre de toit présentant une superficie vitrée de 0,47 m², soit une superficie vitrée totale de 1,57 m².

Bien que la superficie nette éclairante ne réponde pas strictement aux prescriptions de l'article 10 du Titre II du RRU, la configuration de la pièce permet de bénéficier d'un apport de lumière naturelle satisfaisant. La combinaison d'une baie verticale et d'une fenêtre située dans le versant de toiture favorise notamment une bonne pénétration et une répartition de la lumière naturelle dans l'ensemble de la chambre.

La pièce conserve ainsi de bonnes conditions d'habitabilité et d'éclairement naturel.

Compte tenu de la configuration particulière de cette chambre sous toiture et de la présence de ces deux apports complémentaires de lumière naturelle, la dérogation sollicitée nous semble acceptable.