

Concerné : Note explicative

Localisation du projet : Rue de l'aqueduc 52 - 1060 Saint Gilles

Date de la demande : 30/09/2025



L'objet de la demande :

La présente demande vise la régularisation de la situation d'une extension existante au niveau du rez-de-chaussée d'un immeuble unifamilial.

Note préalable

Les demandeurs de la présente demande ont fait l'acquisition du bien courant de l'année 2025.

Le précédent propriétaire avait réalisé, sans autorisation urbanistique préalable, une série d'actes et travaux ayant donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal d'infraction daté du 23/09/2024 et référencé S-03663.

Ce procès-verbal décrivait notamment les actes et travaux suivants :

- Division du bien en plusieurs entités de logement indépendantes ;
- Modification des châssis en façade avant ;
- Ajout d'un volume au rez-de-chaussée de l'immeuble et création d'une terrasse.

Concernant la division en plusieurs logements, les demandeurs souhaitent utiliser le bien de manière strictement unifamiliale.

L'ensemble des cloisonnements, équipements techniques et aménagements liés à cette division ont été supprimés. Le bien est dès lors remis dans une configuration strictement unifamiliale.

Concernant les châssis en façade avant, les demandeurs ne souhaitent pas régulariser les modèles actuellement mis en œuvre mais envisagent leur remplacement par des modèles compatibles avec la situation licite décrite dans le procès-verbal d'infraction.

La présente demande porte dès lors exclusivement sur la régularisation du volume existant au rez-de-chaussée côté jardin ainsi que de la terrasse y associée.



Situation de droit

La situation de droit de l'immeuble est décrite de manière partielle dans les plans du permis d'urbanisme de 1950 ainsi que dans les documents graphiques du PU 2018-135.

Cette dernière demande ayant fait l'objet d'un refus, seuls les éléments relatifs à la description de la situation existante peuvent être pris en considération.

Situation projetée (à régulariser)

Les demandeurs souhaitent régulariser le volume complémentaire bâti au rez-de-chaussée de l'immeuble côté jardin ainsi que l'utilisation établie des différents espaces.

Dans les faits, ce volume s'implante au-dessus de la cour basse décrite dans les plans du permis d'urbanisme de 1950 et ne génère dès lors pas d'augmentation significative de l'emprise bâtie de la parcelle.

En l'absence d'élévation d'époque décrivant précisément la façade arrière, il ne nous est pas possible de présumer avec certitude de l'existence d'une couverture au-dessus de cette cour basse, configuration qui était toutefois fréquente dans le bâti bruxellois ancien et permettait notamment un accès plus aisé au jardin implanté en contrebas.

Il ressort néanmoins des éléments réunis dans le cadre de la présente demande que ce volume ainsi que son usage en terrasse existaient déjà a minima avant 1996.



Les travaux objet de la présente demande apparaissent dès lors notoirement antérieurs à l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme et doivent être appréciés au regard des prescriptions réglementaires applicables au moment de leur réalisation.



Concernant les dérogations sollicitées.

1° Concernant la couverture de la cour basse et les dérogations aux articles 4 du titre I du RRU qu'il nous est demandé de solliciter

La couverture de la cour basse est établie comme existante a minima depuis 1996, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme.

Les aménagements concernés doivent dès lors être appréciés au regard des prescriptions réglementaires applicables au moment de leur réalisation, notamment le règlement communal sur les bâtisses alors en vigueur.

Conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'État, la régularité d'actes et travaux réalisés sans permis s'apprécie au regard des prescriptions applicables au moment de leur exécution. L'entrée en vigueur postérieure du RRU ne saurait avoir pour effet de rendre rétroactivement irrégulière une situation compatible avec la réglementation applicable lors de sa création.

Si la situation apparaît aujourd'hui dérogatoire au regard de l'article 6 du titre I du RRU, il convient de relever que cette configuration est historiquement intégrée au bâtiment depuis plusieurs décennies.

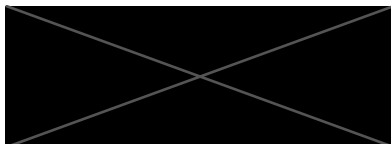
Au surplus, concernant la conformité de cette situation au bon aménagement des lieux, il apparaît que cette configuration, établie depuis plus de 30 ans, n'a pas engendré de détérioration notable de son environnement immédiat, tout en permettant au séjour du bel étage de bénéficier d'un accès direct et qualitatif au jardin situé en contrebas.

La présente demande n'a dès lors pas pour objet la création d'un nouveau volume dérogatoire mais uniquement la reconnaissance administrative d'une situation ancienne et durablement intégrée à la typologie du bâtiment.

2° Concernant la hauteur sous plafond de la cuisine et la dérogation à l'article 4 du titre II du RRU qu'il nous est demandé de solliciter.

Suivant sondage réalisé in situ, il a pu être établi de manière certaine que la hauteur sous plafond telle que visible actuellement procède de la construction même du bâtiment et ne résulte pas d'une transformation récente ou de travaux ayant eu pour effet de dégrader les qualités habitables du logement.

Il ne paraît dès lors pas raisonnable d'affirmer que cette configuration, à apprécier au regard des us et usages constructifs de l'époque, ne pourrait faire l'objet d'une appréciation contextualisée tenant compte du caractère ancien du bâti ainsi que de la typologie particulière de cette annexe arrière.



Il convient en outre de rappeler que les normes actuellement reprises au sein du Règlement Régional d'Urbanisme sont postérieures à la construction de l'immeuble et qu'il ressort tant de la pratique administrative que de la jurisprudence que les situations anciennes doivent être appréciées au regard du contexte réglementaire applicable au moment de leur création, ou à tout le moins au regard de leur caractère historiquement inhérent au bâtiment.



À cet égard, la configuration actuelle de la cuisine apparaît comme directement liée à la volumétrie originelle du bien et non comme la conséquence d'une intervention contemporaine visant à créer artificiellement un local habitable en dérogation aux prescriptions réglementaires.

Par ailleurs, cette cuisine doit être appréhendée dans son contexte d'utilisation réel, en articulation directe avec les espaces de séjour adjacents, et non comme une pièce de vie autonome. Le logement bénéficie au surplus de qualités spatiales, d'éclairément et d'habitabilité globalement satisfaisantes permettant de compenser le caractère ponctuellement réduit de cette hauteur sous plafond.



Il peut également être relevé que la Commune de Saint-Gilles a déjà admis, dans plusieurs avis de Commission de Concertation, le maintien de cuisines présentant une hauteur sous plafond dérogatoire lorsque cette situation découlait de la configuration historique et intrinsèque du bâtiment ancien.

La demande n'a dès lors pas pour objet l'aggravation d'une dérogation existante ni la création d'un nouveau volume incompatible avec les qualités habitables du logement, mais uniquement la reconnaissance administrative d'une situation ancienne, historiquement intégrée au bâtiment et compatible avec le bon aménagement des lieux.

Eu égard aux différents points décrits, nous vous prions donc, Mesdames, Messieurs, d'examiner notre demande avec bienveillance.

L'architecte,

