



**NOTE EXPLICATIVE JOINTE A LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME**

Chaussée de Waterloo 272, 1060 Saint-Gilles

[Ind B – 19/01/26](#)



## A. OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme concerne :

- Régularisation d'une annexe et de travaux structurels au rez-de-chaussée ;
- Changement d'affectation de la maison de commerce en immeuble mixte horeca + logement (3 unités de logement indépendantes - deux appartements 1 chambre et un triplex 2 chambres) ;
- Changement d'affectation du rez-de-chaussée de la maison passant de commerce à HORECA (installation d'un restaurant pour environ 50 couverts) ;
- Aménagement d'une cuisine professionnelle au rez-de-chaussée, de sanitaires pour la clientèle ainsi qu'une réserve et une chambre froide au sous-sol et d'un espace de bureau à l'entresol pour le restaurant ;
- Construction d'une nouvelle extension côté jardin afin d'agrandir le restaurant ;
- Rénovation des façades avant et arrière ;
- Isolation de la toiture et des façades ;
- Aménagement d'un local vélos/poussette et de caves individuelles au sous-sol pour les logements ;
- Rehausse des murs mitoyens entre les propriétés des numéros 270 et 274.

Pour la demande de changement d'affectation du commerce en HORECA, une demande d'autorisation HORECA suivra après la présente demande de permis d'urbanisme.

## B. VOLET ARCHITECTURE

### 1. Situation existante

D'après les renseignements urbanistiques, l'immeuble sis au numéro 272 de la Chaussée de Waterloo à Saint-Gilles est une maison de commerce à deux façades et 4 étages avec grenier/mezzanine construite vers 1902. Elle est composée d'une partie commerciale au rez-de-chaussée et d'une partie logement unifamilial aux étages.

La comparaison entre les plans existants et les plans d'archives datant de 1902 montre qu'une partie de la cour du rez-de-chaussée a été couverte à un moment indéterminé, au niveau de l'ancienne citerne, pour agrandir l'espace commercial. Côté jardin, des annexes ont été bâties le long du mitoyen de la maison arrière du N°270. Les étages de la maison ont également été divisés en appartements individuels : trois appartements d'une chambre aux étages 1-2-3 et un studio au 4<sup>ème</sup> étage ont été réalisés sans demande d'autorisation d'urbanisme. Des compteurs d'électricité et de gaz datés de 1997 sont présents au sous-sol de l'immeuble (4 compteurs de gaz et 4 compteurs électriques).

La façade avant est de style néoclassique avec des balcons et seuils en pierre bleue, des enduits à refend ainsi que des moulures et des consoles en pierre de France. Le bâtiment a été édifié par l'architecte Hubert De Kock, il est repris dans un ensemble de trois maisons (N°272, 274 et 276) à l'inventaire du patrimoine architectural. Malheureusement les pierres naturelles ont été enduites et peintes successivement et ne sont aujourd'hui plus visibles. Les châssis en bois vernis foncé ont également été remplacés, ils sont dotés d'impôtes droites malgré le cintrage des baies à tous les étages. La devanture du rez-de-chaussée a fait l'objet d'une demande de modification en 1938. La vitrine, les portes d'entrées, les impôtes et les boiseries ont été modifiées vers un style pastichant l'Art-déco. Cette devanture a ensuite été modifiée plusieurs fois sans autorisations avec le placement d'une enseigne et d'un volet PVC, d'une grille côté entrée logement. Toutes les boiseries d'origine ont disparu.

A l'intérieur de la maison le style néo-classique a été conservé, les pièces principales des étages sont décorées de moulures au plafond notamment au rez-de-chaussée et au premier étage. Au deuxième étage ces moulures se simplifient avant de disparaître aux étages supérieurs. Certaines cheminées sont retrouvées intactes et seront conservées quand d'autres ont totalement disparu.

Le demandeur du permis d'urbanisme a acquis la maison en l'état en Juin 2025 et souhaite rénover complètement ce bâtiment.

## 2. Situation projetée

Le projet a été présenté à M. Culot et Mme Frère en Juillet 2025, s'en sont suivis plusieurs échanges notamment sur le nombre d'unités d'habitation à régulariser, le maintien du caractère patrimonial de la maison et la rénovation de la façade avant.

### Le restaurant

Au rez-de-chaussée le demandeur souhaite installer un restaurant de 80m<sup>2</sup> pouvant accueillir environ 50 couverts. Ce restaurant comprendra une cuisine professionnelle de 16m<sup>2</sup> aménagée côté jardin, un nouvel accès direct au sous-sol menant vers les sanitaires pour la clientèle – 4 WC individuels (2 hommes, 2 femmes) ainsi qu'un coin « petit salon » donnant sur le jardin – il est précisé que la clientèle restera uniquement en intérieur afin d'assurer la tranquillité du voisinage. L'extraction des fumées se fera exclusivement par un conduit isolé passant à l'intérieur du bâtiment qui rejoindra un des boisceaux de cheminée existant menant vers la toiture.

Une réserve pour ce restaurant est prévue au sous-sol, côté rue, bénéficiant de la praticité du soupirail. Dans cette réserve de plus de 20m<sup>2</sup> est intégrée une chambre froide de près de 4m<sup>2</sup>. La pièce de 17m<sup>2</sup> se trouvant à l'entresol accueillera un bureau réservé à la gestion du restaurant.

Comme on peut le voir sur les plans d'archives annexés à cette note explicative, l'ancienne cour dans laquelle se trouvait une citerne a été couverte à un moment indéterminé. Le demandeur souhaite faire régulariser cette couverture réalisée en poutrains claveaux afin d'agrandir la future salle de restaurant et permettre un accès direct depuis la salle vers la cuisine professionnelle. Cette annexe respecte les prescriptions du RRU titre I.

La maison mitoyenne du numéro 270 dispose d'une construction arrière dont le pignon donne sur le jardin. La présence de cette maison arrière permet d'envisager la construction d'une annexe supplémentaire au niveau de la terrasse, en lieu et place des anciennes annexes, ne dépassant pas de plus de 3 mètres le profil mitoyen voisin et respectant un recul de 3m par rapport au profil du N°274.

### Les logements

Aux étages il est proposé de réaliser 3 unités d'habitation. Deux appartements de 48m<sup>2</sup> avec une chambre d'environ 16 m<sup>2</sup>, un living de 28 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte et WC séparé. Ces deux appartements bénéficient d'un espace extérieur : une terrasse de 10m<sup>2</sup> en façade arrière ainsi qu'un balcon en façade avant de 4m<sup>2</sup> pour le premier étage et deux balcons de 3,5m<sup>2</sup> et 1,7m<sup>3</sup> pour le deuxième étage. La chambre master de l'appartement familial bénéficie d'un balcon côté rue également.

Aux étages 1 et 2, les deux pièces « en enfilade » sont conservées afin de maintenir le caractère patrimonial de cette maison bruxelloise ainsi que les moulures et les cheminées quand elles n'ont pas disparu.

Aux étages 3, 4 et 5 il est proposé d'aménager un appartement en triplex de 121m<sup>2</sup> avec deux chambres (21 et 16 m<sup>2</sup>) dotées de leur propre salle de bains/douche, un grand living de 48 m<sup>2</sup> et un bureau en mezzanine. L'escalier commun est rendu privatif à partir du palier R+2,5 ce qui rend possible cet aménagement en triplex sans dénaturer les espaces d'origine. Les chambres sont aménagées au 3<sup>ème</sup> étage dans les deux pièces et l'espace de vie au 4<sup>ème</sup> étage. Une mezzanine est proposée dans l'ancien grenier pouvant servir de salle de jeux, stockage ou bureau. [Le plancher de cette mezzanine est rénové, la superficie est réduite afin de l'ouvrir sur le living et l'emplacement de la trémie d'escalier y menant est modifiée. Le volume de la mezzanine est donc en dérogation au RRU titre II – article 4 \(hauteur sous plafond\), dans sa configuration d'origine - hauteur sous plafond mezzanine inférieure à 2,30m sur plus de 50% de la surface. Il est à noter que cet espace n'est pas une pièce à vivre au sens strict du RRU, il sera ouvert sur l'espace de vie situé à l'étage inférieur et considérée comme un espace de rangement ou de stockage comme requis à l'article 3, 4° du RRU titre II.](#)

La répartition des typologies d'appartement dans l'immeuble se veut respectueuse du caractère patrimonial de cette maison bruxelloise.

### Les façades

En façade avant les châssis existants seront remplacés par de nouveaux modèles bois plus performants thermiquement et acoustiquement et retrouveront leurs moulures, couleur (blanc) et cintrages d'origine. Les velux du versant avant de la toiture seront remplacés et alignés avec la trame des baies des étages inférieurs.

L'ensemble des pierres bleues (seuils et balcons) des étages de la façade présentent de nombreux surpeints, après grattage on remarque que les pierres sont très imprégnées et impossibles à sabler sans les altérer. Ces peintures sont probablement très anciennes. Il est proposé de les peindre dans une teinte se rapprochant le plus possible de la pierre d'origine (couleur pierre de France pour les consoles et pierre bleue pour les seuils et balcons), en dérogation à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ). La corniche bois sera restituée à l'identique de l'origine en bois peinte en blanc. Les zones enduites de la façade sont peintes en beige clair, se rapprochant de la teinte de l'enduit de la maison voisine au N°274. Cette teinte claire, sobre et élégante est harmonieuse avec l'environnement direct du bâtiment.

La devanture du commerce est restituée à l'identique des plans d'archives de 1902. Au rez-de-chaussée les boiseries sont proposées en bois teinte foncée, le soubassement en pierre bleue est également restitué. La hauteur de ce soubassement en pierre bleue est à l'origine légèrement inférieur aux prescriptions de l'article 20, 4° du RCUZ. Un volet sera installé comme à l'origine afin de sécuriser la vitrine. Un lettrage adhésif est proposé au rez-de-chaussée pour indiquer le nom du futur restaurant. Ce lettrage se veut discret et ne couvre pas la devanture.

En façade arrière des châssis en PVC seront installés, les briques de verre donnant sur l'escalier étant très abimées elles devront être supprimées. Les prescriptions de l'article 10 du RRU titre 2 sont respectés concernant l'éclairage naturel. [Tous les châssis seront équipés de grilles de ventilation pour satisfaire aux exigences PEB. Ces grilles seront intégrées aux châssis de la manière la plus discrète possible.](#)

Les terrasses arrière au niveau du premier étage ont été aménagées sans autorisation d'urbanisme. Des pare-vues métallique et PVC ont été installés afin d'éviter les vues directes vers

les voisins des deux côtés. Un escalier permet l'accès de la terrasse basse vers la terrasse haute et un barbecue fixe a été construit en haut. Il est prévu de démonter ces installations en infraction. La terrasse haute sera réaménagée en toiture végétale non accessible et l'escalier supprimé. La terrasse basse est conservée, le mitoyen entre les deux parcelles (N°270 et 272) est rehaussé afin d'éviter les vues directes vers le voisin. Afin de respecter le recul nécessaire, un bac planté est installé au bout de cette terrasse.

Les garde-corps existants des façades avant et arrière seront restaurés et rehaussés afin de satisfaire à la norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments ». Des lisses horizontales en recul des lisses en bois d'origine seront installées, de manière à être les plus discrètes possibles depuis la rue et ne pas dénaturer l'aspect d'origine. Le garde-corps du balcon filant en façade arrière sera raccourci pour éviter la vue plongeante sur la propriété voisine au N°274 et respecter ainsi les prescriptions du code civil.

D'un point de vue thermique les deux façades seront isolées – par l'intérieur pour la façade avant et les pignons donnant sur l'extérieur et par l'extérieur pour la façade arrière. Les toitures seront également isolées – la toiture principale sera isolée par l'intérieur, entre gîtes et les toitures plates avec un isolant PUR penté. [La hotte d'évacuation des fumées de la cuisine professionnelle au rez-de-chaussée est proposée en façade arrière, ce conduit sera maçonné dans une gaine, elle-même isolée et enduite dans le même crépi que la façade arrière. Sous la corniche le conduit de hotte est dévié vers l'intérieur du bâtiment et suit la toiture inclinée pour rejoindre la gaine technique existante et sortir en toiture. Ce conduit qui doit être isolé aurait une emprise importante dans la cage d'escaliers s'il devait être installé à l'intérieur de la maison. Afin de conserver des dimensions suffisantes sur les paliers d'escalier pour le confort et la sécurité des habitants, une dérogation au RRU titre I - article 4 est sollicitée.](#)

#### Les locaux techniques et annexes

Un espace pour les vélos ouvert sera installé au sous-sol de l'immeuble. Il est prévu que ces vélos soient suspendus au moyen d'un système de levage avec assistance. Un parking vélo public est en plus présent juste devant l'immeuble avec des U inversés.

L'ensemble des chaudières sont individuelles à condensation permettant la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire pour le restaurant et les appartements. Les chaudières privatives se trouvent à l'intérieur des unités. La gaine technique existante de l'immeuble est conservée et réutilisée pour l'installation du conduit CLV et le passage de l'ensemble des techniques (plomberie, gaz, électricité, VMC etc...).

### 3. Dérogations sollicitées

Deux dérogations au RCUZ sont sollicitées aux articles 12 et 20. [Deux dérogation au RRU sont demandées, une dérogation au titre II – article 4 \(hauteur sous plafond\) pour la mezzanine de l'appartement 3 et une dérogation au titre I – article 4 \(profondeur\) pour le conduit de hotte maçonné en façade.](#)

Les motivations de ces dérogations sont développées dans la présente note.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

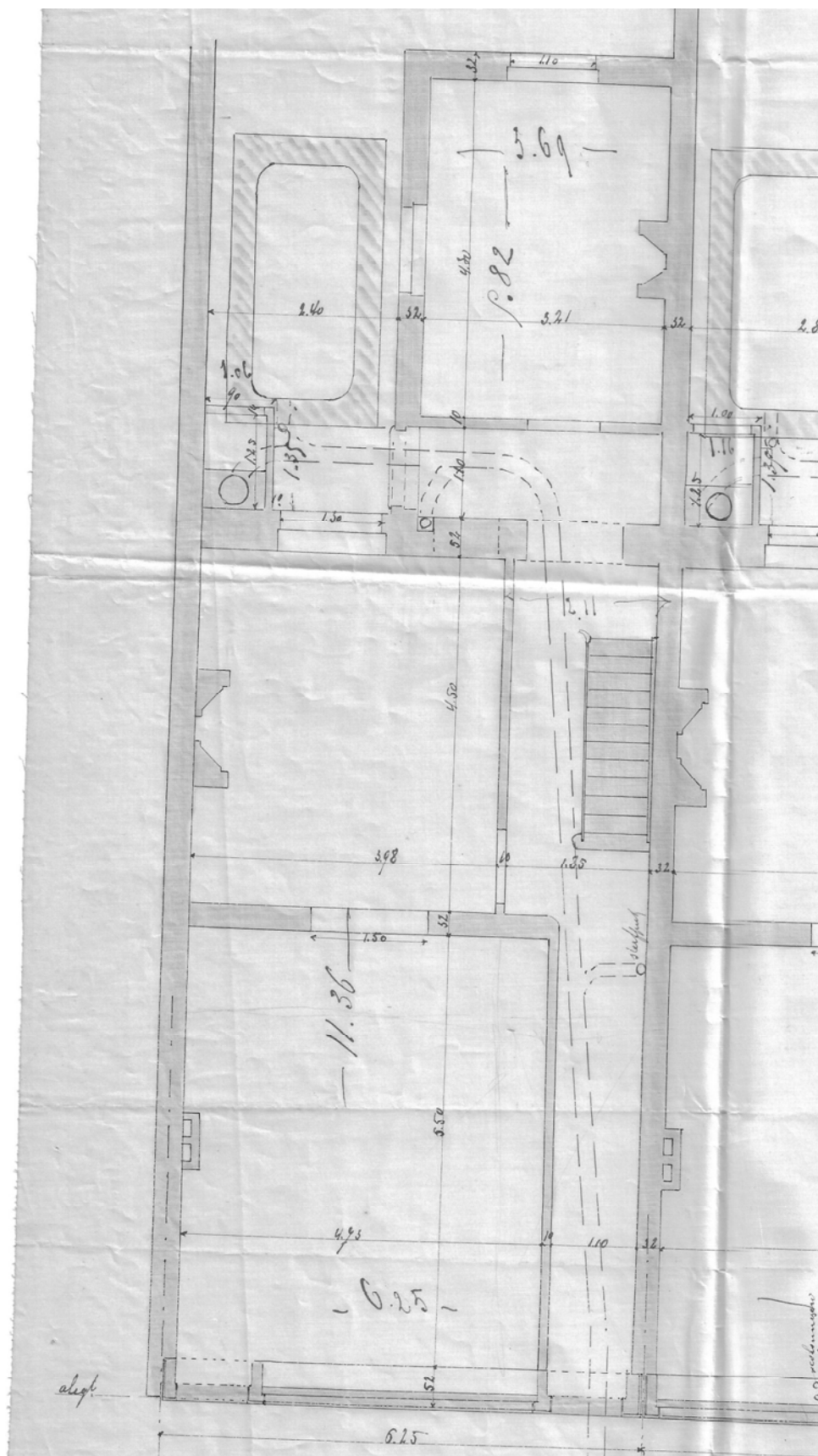




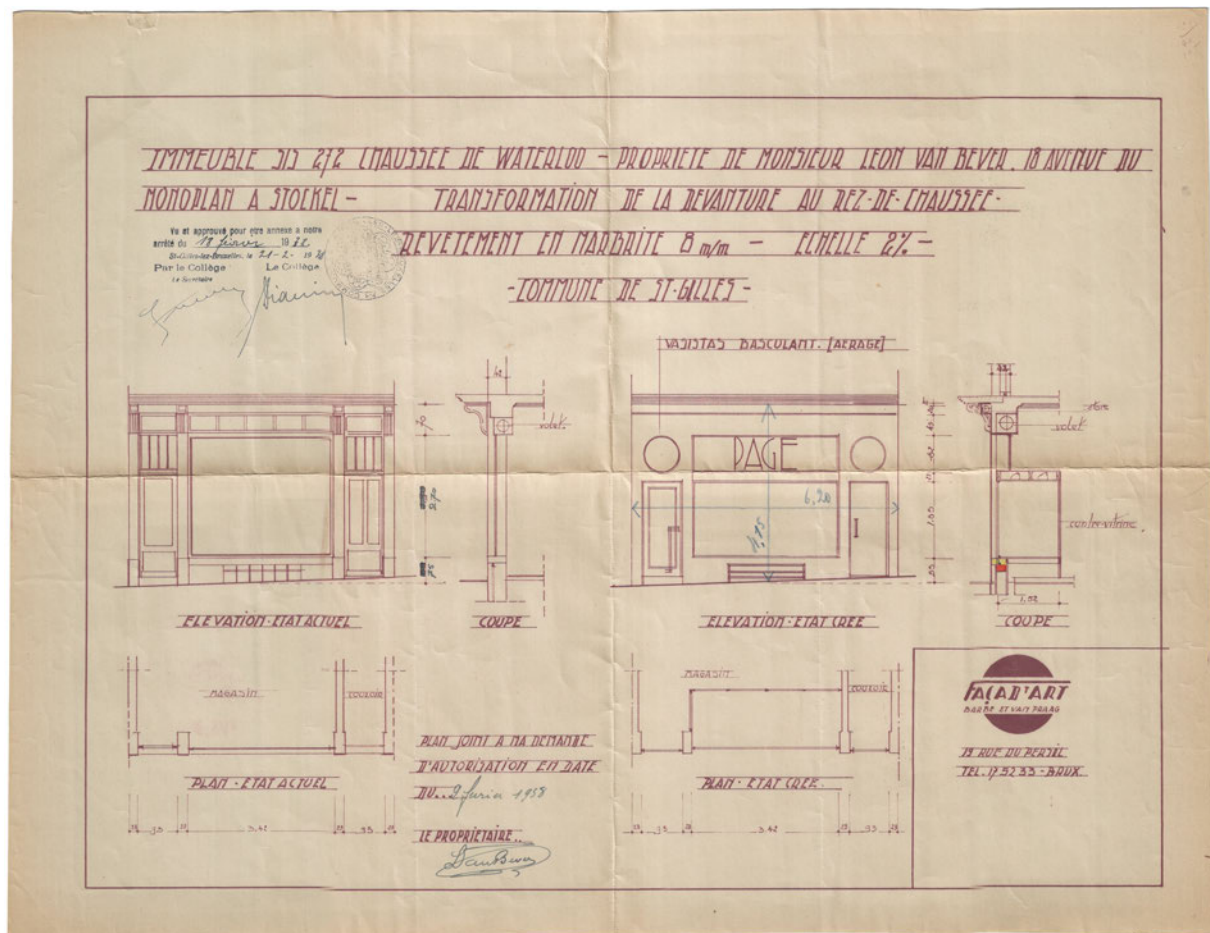
Façade à rue – Permis de 1902







Plan de rez-de-chaussée – Permis de 1902



Modification de la devanture du commerce – Permis de 1938