

## NOTE EXPLICATIVE

***Transformation et rénovation complète d'une maison de rapport avec rez-de-chaussée commercial « HORECA » et bâtiment annexe sur cour***

*Rue Berckmans , 25  
1060 Saint-Gilles*

***Demandeur : GBS IMMO SRL***

**Architecte: Hervé Lucas architecte**  
Boulevard Barthélémy 20, 1000 Bruxelles  
office@hervelucas.com  
+32 483 39 12 75

Encadrement juridique : Me Sacha GRUBER  
Cabinet VEGA  
Avenue Louise, 140/4, 1050 Bruxelles  
[sgr@vega.legal](mailto:sgr@vega.legal)

## 1. CONTEXTE

Le bien concerné par la présente demande est sis à Saint-Gilles, rue Berckmans, 25,- sur une parcelle cadastrée n° 40 W 12.





La **situation de droit** décrite dans les renseignements urbanistiques, est la suivante :

*« Commerce au rez-de-chaussée, 1 logement du 1er au 2e étage et 1 logement sous les combles dans le bâtiment avant et remise dans le bâtiment arrière ».*

Soit 2 unités de logement et un commerce avec remise arrière.

Il est toutefois impossible de vérifier la configuration exacte des deux logements sur la base des plans d'archive.

Ne sont en effet disponibles que le plan de rez-de-chaussée, du 3<sup>ème</sup> étage, et de la façade principale (en ce compris la vitrine du commerce).

**En situation de fait**, héritée par la demanderesse à la suite de l'acquisition du bien, mais existant depuis au moins 20 ans, l'immeuble est configuré comme suit :

- Commerce au rez-de-chaussée ;
- 3 logements 1 chambre aux 1er, 2nd et 3e étages ;
- 1 logement de 12.7m<sup>2</sup> au palier entre rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage;

- 1 logement de 77m<sup>2</sup> dans le bâtiment arrière, dont une cuisine en sous-sol, une chambre de +/-11m<sup>2</sup> sous et une salle de bain de 8m<sup>2</sup> dans les combles.

## **2. ACTES ET TRAVAUX QUI FONT L'OBJET DE LA DEMANDE**

La présente demande a pour objectif d'équilibrer la différence du nombre d'unités entre la situation de droit et la situation de fait, tout en proposant des logements de qualité et de typologie variée, conservant autant que possible la mixité d'occupants actuellement présente dans l'immeuble

Plus précisément, la demande vise à la création de 4 logements, de trois typologies différentes, comprenant :

- Deux appartements une chambre (R+1 et R+2) ;
- Un appartement deux chambres avec cour intérieure (bâtiment annexe sur cour intérieure) ;
- Un appartement trois chambres avec terrasse (R+3 et R+4).

Le rez-de-chaussée avant étant maintenu à destination « HORECA ».

La demande vise également à modifier la façade de l'immeuble avant ainsi que sa volumétrie au niveau de la toiture à versants, en partie avant et arrière, par la création de 3 lucarnes « chien assis ».

La demande modifie aussi le contexte arrière de l'immeuble.

En lieu et place des trois volumétries aux toitures à trois ou quatre versants, est mise en œuvre un volume dont la toiture plate végétalisée se limite à la corniche de l'ancien bâtiment en fond de cour.

Si la rehausse au niveau du mitoyen n°23 est minime, celle du numéro 27 est certes plus conséquente, mais donne sur un bâtiment de type hangar en intérieur d'ilot construit à 100%.

## **3. RENCONTRES PREALABLES AVEC LES SERVICES COMMUNAUX**

Le projet a été présenté, à divers stades de maturation, au service de l'urbanisme communal :

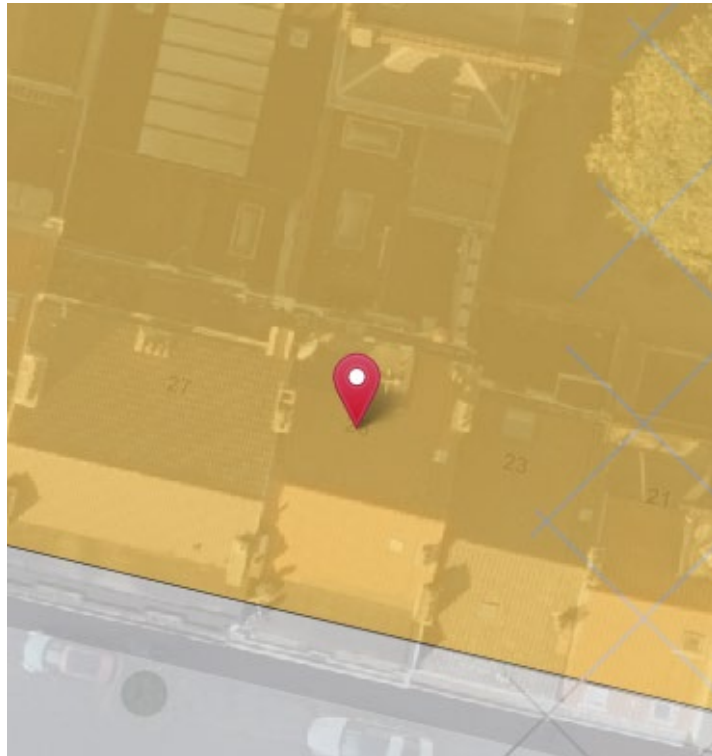
- Courriel de présentation du 11/05/2022 préalable au rendez-vous du 13/05/2022 ;
- Présentation du projet à deux architectes de la commune (dont M. Montenegro Burbano) le 13/05/2022 ;
- Envoi des plans scannés d'archives par M. Montenegro le 13/05/2022 ;

- Deux nouvelles propositions volumétriques transmises par mail à M. Montenegro, (versions lucarnes et non plus extension telle que présentée le 13/05/2022).

#### **4. RELEVÉ DES PRESCRIPTIONS ET CONTRAINTES URBANISTIQUES**

##### **4.1. *Plan régional d'affectation du sol (PRAS)***

La parcelle est inscrite en zone d'habitation.



Pareille zone est affectée prioritairement au logement (prescription 2.1).

Elle peut également accueillir, en dehors des liserés de noyaux commerciaux (ce qui est le cas en l'espèce), des commerces au niveau du rez-de-chaussée.

La prescription 2.5. du PRAS énonce par ailleurs les conditions générales à respecter pour tout projet en pareille zone :

*« 2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :*

*1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;*

*2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;*

*3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;*

4° la continuité du logement est assurée ».

Le projet est parfaitement conforme aux prescriptions du PRAS, puisque sollicitant le maintien du commerce existant au niveau du rez-de-chaussée et la création/régularisation de 4 unités de logement.

La compatibilité au regard de la condition 2° est justifiée *infra*.

#### **4.2. Plan particulier d'affectation du sol (PPAS)**

Aucun PPAS ne couvre la parcelle.

#### **4.3. Règlement communal d'urbanisme (RCU)**

Aucun règlement communal d'urbanisme ne couvre la parcelle.

#### **4.4. Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ)**

Aucun règlement communal d'urbanisme zoné ne couvre la parcelle.

#### **4.5. Permis de lotir**

Aucun permis de lotir ne couvre la parcelle d'accueil du projet.

#### **4.6. Règlement régional d'urbanisme (RRU)**

Le projet est soumis au Titre I ainsi qu'au Titre II du RRU, pour ce qui concerne certains aspects de la demande.

#### **4.7. Pollution du sol**

Sans objet, la parcelle n'étant pas inscrite à l'inventaire de l'état des sols.

#### **4.8. Historique des permis délivrés pour le bien**

L'historique des permis concernant le bien est le suivant :

- Permis d'urbanisme délivré le 12/01/1870 pour la construction de l'immeuble avant ;
- Permis d'urbanisme délivré le 12/04/1879 pour construire le bâtiment arrière ;
- Permis d'urbanisme délivré le 14/04/1899 pour une modification de la façade et la réalisation de travaux intérieurs ;
- Permis d'urbanisme délivré le 5/10/1926 pour établir un toit mansard;

- Permis d'urbanisme délivré le 18/08/1927 pour exhausser partiellement la façade postérieure et effectuer des transformations intérieures aux combles.

Pour la complétude, l'on note qu'une demande de permis d'urbanisme référencée PU2016-12, a été introduite le 27/01/2016, par le précédent propriétaire, visant à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée commercial, aménager les sanitaires aux sous-sols, modifier la façade et placer une enseigne.

Elle a fait l'objet d'un refus, le 28 mai 2021.

## **5. JUSTIFICATION DE L'ADMISSIBILITE DU PROJET**

### **5.1. *Au niveau de l'affectation au PRAS***

Le projet est parfaitement conforme aux prescriptions du PRAS, puisque proposant un programme de logements, avec maintien de l'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble avant au commerce, dans les conditions de la prescription 2.3 du PRAS.

### **5.2. *Au niveau de la configuration nouvelle de l'immeuble et des aménagements projetés***

#### **4.2.1. Préambule**

Le projet est décrit et justifié ci-après, par rapport aux dispositions pertinentes du Règlement régional d'urbanisme (RRU) susceptibles de s'y appliquer, en vue de démontrer sa parfaite admissibilité.

#### **4.2.2. Titre I du RRU**

- *Article 4*

Cet article prévoit que :

*« §1<sup>er</sup> Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*

*1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain :*

*2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*

- *ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;*
- *ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.*

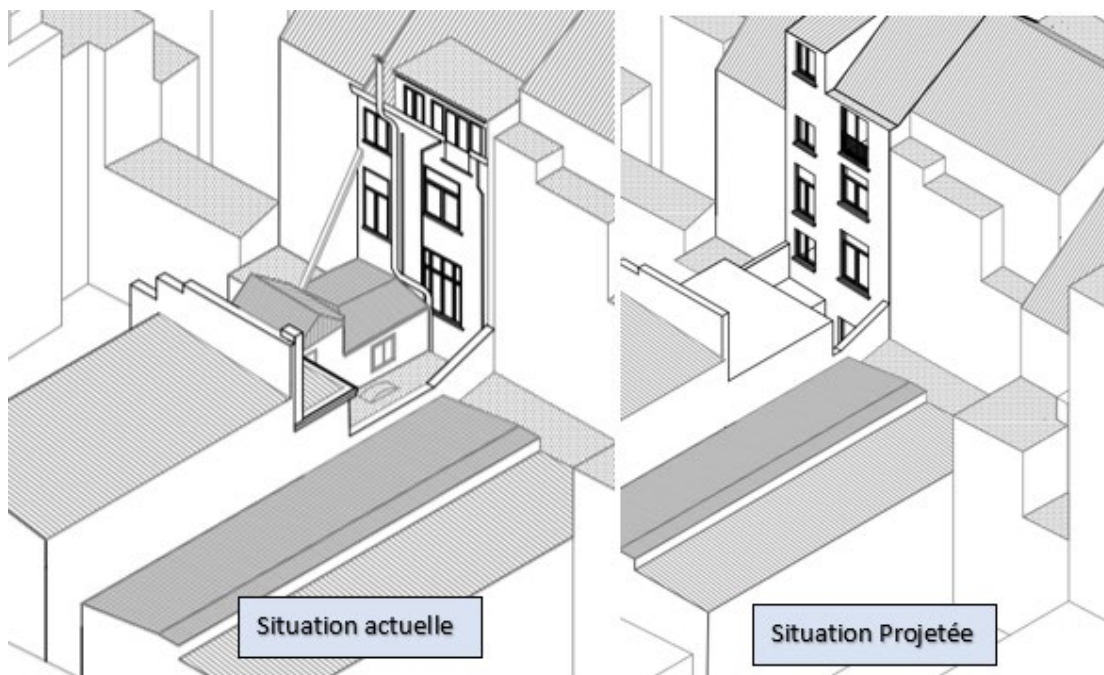
*Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence*

*(...)*









Ces modifications interviennent en intérieur d'îlot et plus « loin » que la profondeur du n°23, de sorte que le projet déroge à l'article 4, selon l'appréciation communale.

Outre le fait que, en situation actuelle, la profondeur du n° 23 est déjà dépassée, compte tenu de la situation des lieux, les modifications proposées constituent toutes des améliorations par rapport à la situation actuelle, ce qui pourrait justifier de l'octroi d'une dérogation.

- Article 5, § 1<sup>er</sup>.

Cet article stipule que :

*« § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.*

*La hauteur de la façade est mesurée **depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture**. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade. (Fig. 6A ; 6B ; 6C).*

**La hauteur de la façade avant** de la construction en mitoyenneté **ne peut** :

- 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ;**
- 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.**

*Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.*

*Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes ».*

Bien qu'en très léger retrait les deux lucarnes en chien-assis et le garde-corps de la terrasse donnent à l'immeuble une nouvelle hauteur de façade.

Leur hauteur atteint 18,74 m. Soit une hauteur supérieure à la façade des mitoyens de gauche (n° 27 : 17,29 m) et de droite (n°23 :13,75 m).

Le projet implique donc de déroger à l'article 5.

Cette dérogation est admissible.

La hauteur nouvelle n'entraîne aucun impact pour les immeubles mitoyens.

Le travail volumétrique réalisé permet de fusionner le troisième étage, déjà en partie sous toiture, et le petit grenier existant pour créer un nouvel appartement sur deux niveaux, là où en situation de fait comme de droit, l'on retrouve une petite unité de logement moins qualitative.

Ce petit grenier n'étant déjà, en situation de droit, pas accessible pour les autres occupants de l'immeuble.

Les deux lucarnes créées permettent en outre de créer, en situation intérieure, de petites alcôves bien éclairées et, en situation extérieure, une petite terrasse (voy infra).

- *Article 6, § 1er.*

Cet article énonce notamment que :

*« § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :*

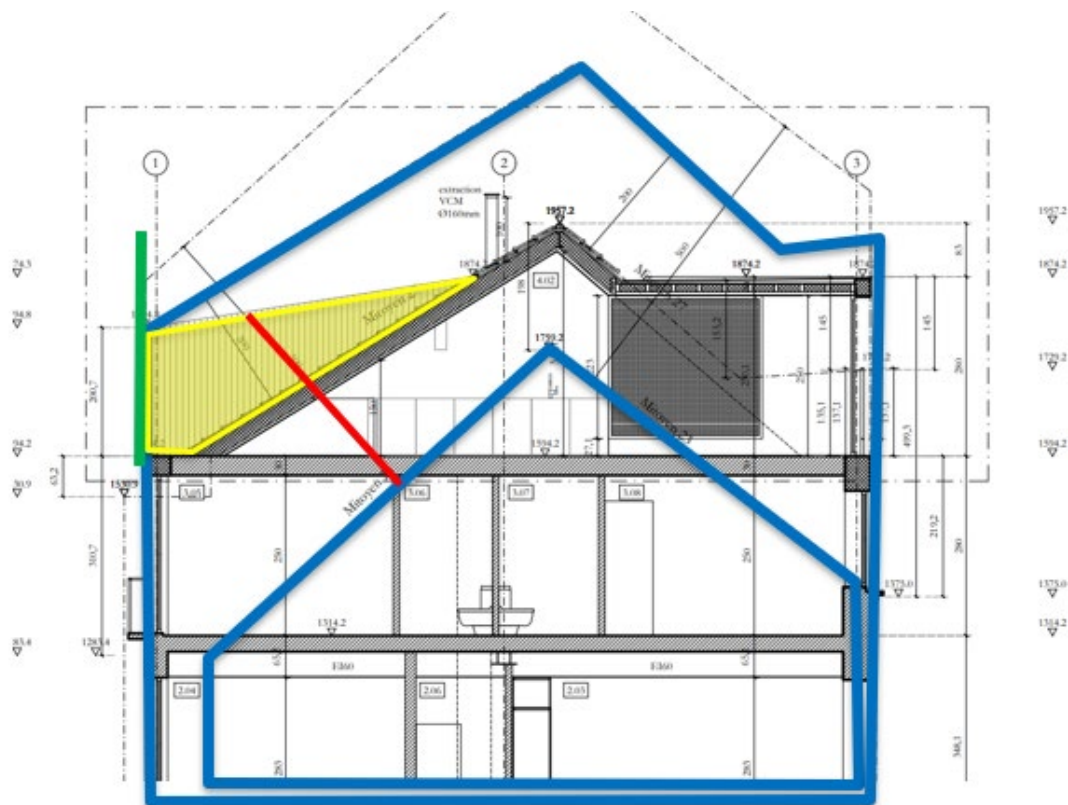
*1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B)*

*2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)*

***Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut ».***

En ce qui concerne l'immeuble avant, la modification volumétrique opérée engendre un dépassement de plus de 3 mètres du profil mitoyen le plus bas (ligne rouge, ci-dessous).

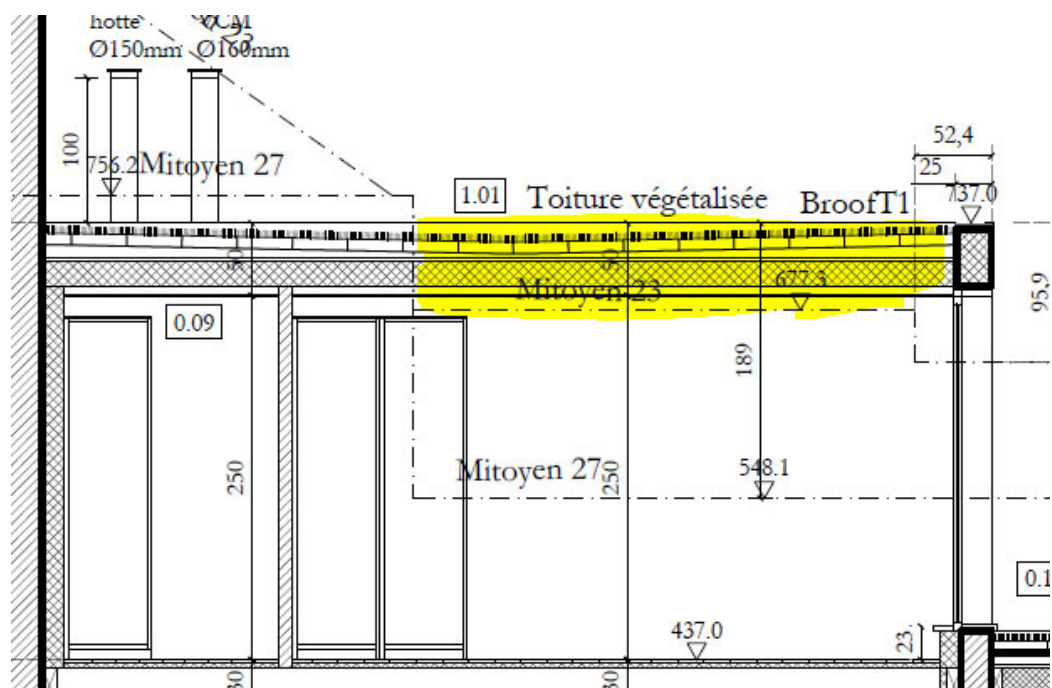
Toutefois, le nouveau volume s'inscrit dans la profondeur autorisée par l'article 4 (ligne verte ci-dessous).



L'article 6 est donc respecté.

Les lucarnes en saillies du versant sud de la toiture, et en retrait des mitoyens, restent en deçà des 2m de dépassement imposé par le § 2 de l'article 6.

En ce qui concerne le bâtiment arrière projeté, il dépassera le profil du mitoyen du n° 23 (à l'endroit où ce profil est plus élevé que le profil du n°27) :



Outre le fait que, en situation actuelle, le profil du n° 23 est déjà dépassé, compte tenu de la situation des lieux, les modifications proposées constituent toutes des améliorations par rapport à la situation actuelle, ce qui peut justifier de l'octroi d'une dérogation.

Comme déjà indiqué, en lieu et place des trois volumétries aux toitures à trois ou quatre versants, est mise en œuvre un volume dont la toiture plate végétalisée se limite à la corniche de l'ancien bâtiment en fond de cour.

Au niveau du rez-de-chaussée, le projet dé-densifie l'intérieur d'îlot, tant au niveau de l'occupation du sol (création d'un patio en pleine-terre) que volumétrique (suppression de construction et abaissement des hauteurs).

- *Article 9*

Cet article énonce que :

*« L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.*

*Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu (...) ».*

Le projet respecte parfaitement cette disposition puisque les appartements sont desservis par un accès distinct de celui de la surface commerciale du rez-de-chaussée.

- *Article 13*

Le projet prévoit la création d'une petite zone de cours et jardin entre l'immeuble avant et l'immeuble arrière, qui sera en pleine terre, 100% perméable.

Ceci permettant un retour proche de la situation historique.

Toutes les toitures plates sont verdurisées.

#### 4.2.4. Titre II du RRU

- *Préambule*

L'on rappelle que, selon son article 1<sup>er</sup>, §3, 2°, ce titre s'applique :

*« (...) aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais impliquent la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire, la modification du nombre de logements, la modification des destinations ou de leur répartition, ou la modification d'une caractéristique du logement réglementée par le présent titre ».*

Il s'applique à l'ensemble des appartements, ceux-ci étant soit créés soit reconfigurés.

Le Titre II s'applique aussi aux espaces communs de l'immeuble (articles 16 à 18), compte tenu de l'augmentation du nombre d'unités de logement au sein de l'immeuble.

Cette application du titre II aux constructions existantes s'opère toutefois de manière modulable, selon le commentaire gouvernemental, « *dans la mesure où il peut ne pas*

*être possible pour tous les actes et travaux apportés à un immeuble existant de respecter les normes prescrites ».*

Ainsi, les transformations relatives à l'habitabilité du logement « *doivent améliorer la conformité de celui-ci* » tandis que « *lors de la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant, celui-ci doit tendre au respect de la norme* ».

- *En ce qui concerne le sous-sol*

Le commerce HORECA dispose de sa cave et de ses espaces de rangements privés, inaccessibles aux occupants des logements.

L'étanchéité des fonctions est donc assurée.

Dans la partie commune aux logements, une cave par logement est prévue, ainsi qu'une zone pour les poubelles.

- *Local vélos/poussettes*

Des dispositifs de rangements muraux de 4 vélos et 2 poussettes – soit un vélo par unité de logement sont directement accessibles depuis le hall, d'autres emplacements sont prévus en cave.

- *En ce qui concerne le rez-de-chaussée avant*

L'espace HORECA demeure inchangé.

- *En ce qui concerne le 1<sup>er</sup> étage avant*

Le projet prévoit un petit appartement comprenant une chambre de 14,38 m<sup>2</sup>, présentant une hauteur sous plafond de 3,44 m avec une superficie éclairante de 3,43 m<sup>2</sup> soit 23,85 %.

Le coin séjour/cuisine/salle à manger présente une superficie de 31,98 m<sup>2</sup>, pour une hauteur sous plafond de 3,44 m avec une superficie éclairante de 6,7 m<sup>2</sup> soit 20,95 %.

La salle de bain (avec toilette) présente superficie de 3,2 m<sup>2</sup> pour une hauteur sous plafond de 3,44m.

Le hall dessert l'ensemble des pièces : parties privatives de nuit côté cour au nord et zones de jour au sud (côté rue).

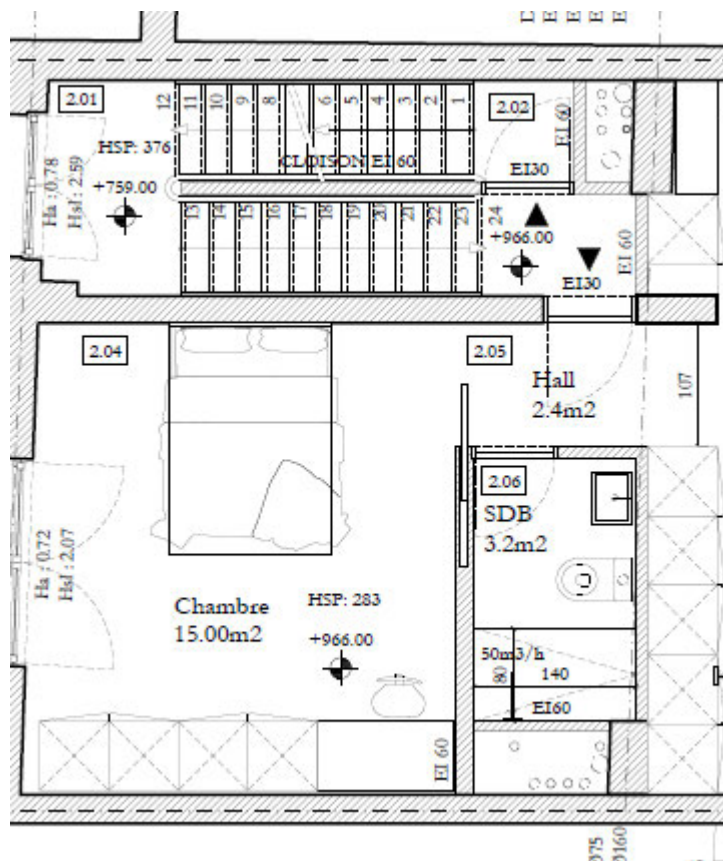
Cet appartement répond aux besoins d'un(e) jeune travailleur/travailleuse ou d'un jeune couple.

- *En ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> étage avant*

Le projet prévoit un petit appartement comprenant une chambre de 14.72 m<sup>2</sup>, présentant une hauteur sous plafond de 2,83 m avec une superficie éclairante de 2,46 m<sup>2</sup> soit 16,71 %.

Ce déficit de 3,29 % ou 48 cm<sup>2</sup> est justifiable.





Le coin séjour/cuisine/salle à manger présente une superficie de 31,97 m<sup>2</sup>, pour une hauteur sous plafond de 2,83 m avec une superficie éclairante de 5,25 m<sup>2</sup> soit 16,42 %.

Ce léger déficit d'éclairage (3,58%) se justifie par l'absence de modification de la baie historique en façade avant.

La salle de bain (avec toilette) présente superficie de 3,18 m<sup>2</sup> pour une hauteur sous plafond de 3,44m.

Le hall dessert l'ensemble des pièces : parties privatives de nuit côté cour au nord et zones de jour au sud (côté rue).

- *En ce qui concerne l'appartement duplex*

Conscients du besoin important de plus grands logements pour la commune, le demandeur a nous intégré une typologie de logement 3 chambres aux niveaux +3 et +4 du bâtiment avant.

L'entrée du duplex se trouvant au palier du +2 permet à ce grand logement d'intégrer des premiers espaces de rangement au niveau de l'escalier.

Les espaces intérieurs s'organisent ensuite sur un duplex inversé : espaces de nuit et privés au premier niveau, espaces de vie au second.



L'organisation inversée des espaces intègre plusieurs aspects positifs :

- Les chambres et salles de bain servent d'espace tampon avec entre l'appartement inférieur et le niveau de vie. Les nuisances sonores d'un logement à l'autre sont directement limitées ;
- Les pièces de vie situées au niveau supérieur s'implantent en « U » autour d'un espace extérieur côté rue, au sud.

Au niveau du niveau inférieur, les chambres présentent toutes une hauteur sous plafond de 2,50 m, pour des surfaces respectives de 10,2 m<sup>2</sup> (ch02), 11,41 m<sup>2</sup> (ch03) et 14,09 m<sup>2</sup> (ch01).

La superficie éclairante est de 3 m<sup>2</sup>, soit 21,30 %, pour la chambre 01.

Elle est de 2.282m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> ou 22.37% pour la chambre 02 et de 2.282m<sup>2</sup> ou 20 %.

Elles sont toutes pourvues d'une salle de bain privative.

Au niveau supérieur, un coin séjour/cuisine/salle à manger de 33,10 m<sup>2</sup> est prévu, avec une terrasse de 9,5 m<sup>2</sup> exposée plein sud (côté rue).

La hauteur sous plafond est de 2,50 m, sur la quasi-totalité de la superficie utile.

La superficie éclairante est de 18,83 m<sup>2</sup> soit 56,88 %.

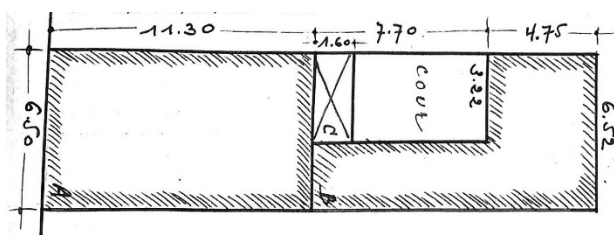
Ce surcroît d'éclairage est apporté par les deux lucarnes avant et la porte-fenêtre de la terrasse.

L'espace offert par ces deux lucarnes permet d'aménager deux alcôves pouvant être des lieux de repos ou de lecture ensoleillés.

- *En ce qui concerne l'immeuble arrière*

Des différentes versions et variantes présentées à la commune durant les échanges en présentiel ou par mail en préparation de la présente demande, le choix final s'est porté sur un logement deux chambres, aux qualités intérieures spatiales majeures, et sans entorse aux normes d'habitabilité imposées par le RRU.

Le plan d'archive de 1870 présente une cour intérieure autour de laquelle s'implante un bâtiment annexe en L, longeant le mur mitoyen au n°23, ainsi que le mur mitoyen en fond de parcelle (Chaussée de Charleroi 51). Bien qu'inclus dans le dossier d'archives en correspondance à un tableau de surface, ce document indique des dimensions erronées quant à la profondeur réelle du bâtiment en fond de cour : 4.75m indiqués contre 2.83m en réalité, mur mitoyen compris.



Ainsi, l'hypothèse d'une conservation des volumes existants et de la cour originelle ne permettent pas de rester dans les normes d'habitabilité pour l'aménagement d'un logement.

D'autres possibilités ont par ailleurs été écartées, telles que l'implantation d'un bureau (qui ne peut être considérée car elle dérogerait aux prescriptions particulières du PRAS relatives aux zones d'habitat, et indiquant que « *seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots* »).

Au final, prévoir du logement dans une zone habitat semble ainsi l'option la plus cohérente en termes de fonction.

Le plan projeté conserve ainsi une figure en L autour d'une cour intérieure. Celle-ci, aujourd'hui entièrement recouverte en situation de fait, articule la volumétrie du bâtiment arrière au bâtiment principal. Ses dimensions ont été réduites pour permettre la création d'un logement deux chambres, en total respect des normes d'habitabilité.

Tout en offrant un espace extérieur au logement, la cour intérieure permet une mise à distance d'environ 3.80m de la façade arrière du volume principal. La paroi vitrée donnant sur le commerce bénéficie d'un traitement translucide pour supprimer les vues directes.

La cour permet enfin de libérer un espace de pleine terre perméable à l'eau de pluie.

Le logement se déploie ainsi en duplex sur deux niveaux habitables, autour de cet espace extérieur. Un niveau de caves privatives est directement accessible depuis les pièces de vie au rez-de-chaussée. L'étage reçoit quant à lui les deux chambres et la salle de bain.

Une verrière se place en toiture, au droit de la cage d'escalier, afin d'ajouter un apport de lumière complémentaire jusqu'au rez-de-chaussée. La mono-orientation du logement en intérieure d'îlot se trouve ainsi agrémentée d'un apport de lumière naturelle et de vues directes vers le ciel.

Un second puits de lumière permet enfin à la salle de bain située au 1<sup>er</sup> étage de bénéficier d'un apport direct de lumière du jour.

Au niveau de la conformité au Titre II du RRU, la partie cuisine/séjour/salle à manger présentera une superficie de 36 m<sup>2</sup>, pour une hauteur sous plafond de 2,50m et une superficie éclairante de 8,1 m<sup>2</sup>, soit 22,5%.

La chambre 01 présentera une superficie de 14,15m<sup>2</sup> pour une hauteur sous plafond de 2,50m et une superficie éclairante de 4,96 m<sup>2</sup>, soit 34,6 %.

La chambre 02 présentera une superficie de 9,3 m<sup>2</sup> pour une hauteur sous plafond de 2,50m et une superficie éclairante de 2,4 m<sup>2</sup>, soit 25,80 %.

- **Conclusion**

La conformité des aménagements aux dispositions du Titre II est assurée.

Au-delà du strict respect de la règle, les aménagements proposés sont qualitatifs.

#### 3.2.4. Titre VIII du RRU

Pour rappel, le chapitre 3 du Titre VIII, relatif aux emplacements de stationnement pour les immeubles à logement multiples « *ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements* ».

Surabondamment, l'on précise que la zone est de toute façon très bien desservie en transports en commun (métro, tram et bus).

### **5.3. Au niveau des modifications de façade**

Le projet a été dessiné en vue d'assurer une uniformisation de la nouvelle intervention au bâtiment ancien, par la mise en œuvre d'un enduit à la chaux de teinte claire (blanc cassé/ocre). L'ensemble des façades, avant et arrière, les faces verticales des lucarnes ainsi que la façade du volume arrière sont traitées ainsi.

L'ensemble des menuiseries extérieures du bâtiment existant sont remplacées, et sont prévues en PVC imitation bois de teinte claire, dont le dessin reprend à l'identique la composition originelle. Les menuiseries nouvelles sont prévues dans la même matérialité.

La vitrine du commerce est par ailleurs dessinée dans une composition simplifiée, reprenant la composition originelle inclus dans les documents d'archive : porte centrale, imposte vitré aligné à l'imposte de la porte d'entrée des logements, enseigne du commerce en filigrane sur le vitrage de l'imposte, et menuiseries en PVC imitation bois de teinte claire.

## **6. CONCLUSION**

Les quatre unités respectent l'ensemble des prescriptions du Titre II du RRU quant aux normes d'habitabilité, en particulier l'ensemble des normes minimales de superficie et de hauteur concernant le bâtiment arrière et l'étage supplémentaire.

La destination du rez-de-chaussée commercial Horeca reste inchangée.

Comme indiqué, chaque appartement dispose d'une cave dédiée, ainsi que des aménagements dans les communs pour les rangements vélos et poussettes, répartis entre le rez-de-chaussée et les caves.

Le logement 2 chambres dans le bâtiment arrière dispose quant à lui d'une cave et d'une cour intérieure privatives. La paroi vitrée séparant la cour du commerce est d'une part agrandie afin de maximiser l'apport de lumière naturelle au rez commercial, mais elle subit également un traitement translucide permettant de supprimer les vues directes depuis le commerce vers cet espace extérieur privatif.

Le projet répond au cadre légal et réglementaire applicable à l'exception, de certaines dérogations pour lesquelles une justification adéquate peut être apportée (et a été apportée *supra*).

Il permet de rénover profondément un bâtiment ancien, tout en profitant de sa structure et du contexte local pour le rehausser.

Le projet constitue une amélioration indiscutable de l'immeuble et les nouvelles interventions proposées sont bien intégrées dans leur cadre.

Le projet est donc conforme au critère du bon aménagement des lieux, dont on rappelle qu'il « *se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait* » (C.E., n° 250.594, du 12 mai 2021, Spits et Spons).

\*

\* \*