Note explicative modifiée suite à Art.126/1 CoBAT

Référence du dossier : J.12536

Volet procédural

Par notification du 3 novembre 2025 (My Permit), le demandeur a souhaité modifier son projet conformément à l'article 126/1 du CoBAT en réponse aux remarques formulées dans l'avis défavorable de la Commission de concertation du 10 octobre 2025.

Les sujets abordés étaient les suivants : perte de logement ; suppression de toutes les terrasses ; extension de l'activité existante ; aménagement d'une entrée commune ; respect de l'avis SIAMU.

Modifications apportées au projet

(i) Suppression des terrasses en toiture et en intérieur d'ilot

La Commission de concertation a considéré ce qui suit :

considérant qu'en étendant le commerce du rez-de-chaussée au 1er étage, celui-ci disposerai de plusieurs terrasses; que l'utilisation de terrasses dans le cadre d'une activité commerciale pourrait entrainer une augmentation des nuisances sonores ; que cela n'est pas judicieux et pourrait porter atteinte à la tranquilité l'intérieur d'îlot ; que cet aspect du projet a fait l'objet de points d'attentions dans les remarques émises lors de l'enquête publique ;

Le projet prévoit désormais la suppression de toutes les terrasses qui seront aménagées en zones vertes inaccessibles à la clientèle afin de préserver l'intérieur d'ilot. Cela concerne le patio central, le patio arrière et la terrasse faisant face à la kitchenette.

Ces aménagements confirment et renforcent la comptabilité du projet (et de l'extension du commerce) aux conditions locales (PRAS 0.12, 9°, *infra*).

(ii) Aménagement d'une entrée commune pour le commerce, maintien d'une extension du commerce existant à l'étage et aménagement d'un studio au rez-de-chaussée de l'immeuble en façade à rue.

(a) Volet juridique

La Commission de concertation a considéré ce qui suit :

considérant l'alinéa 1 de prescription générale 0.12. du PRAS ; que celui-ci prévoit qu'en cas de suppression de logement, il y a lieu de compenser la perte du logement en prévoyant de maintenir au moins la même superficie de logement sur la parcelle ou dans la zone ; que la demande ne prévoit aucune compensation ;
considérant l'alinéa 7 de la prescription 0.12 du PRAS ; que le bien se situe hors du liseré du noyau commercial ; qu'il n'est dès lors pas possible de permettre l'extension du commerce au 1er étage ;

Maisin architects, sprl - Bureau d'Architecture
Rue de Stassart, 59 (bte 11) – 1050 Ixelles
Tél-fax: 02/660 70 60 - Mobile: 0475/74 83 32 - Mail: maisinarchitects@gmail.com Collaborateurs : Tanguy Maisin - Martin Plancqueel – Marie-Jo Akar.

considérant que ces deux conditions de la prescription générale ne sont pas respectées ; vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ; considérant la prescription particulière 3.3 est d'application ; que la clientèle doit passer par l'entrée cochère pour accéder au centre de beauté depuis l'espace spa ; que les deux parties du commerces ne disposent pas d'une entrée commune ; que cela n'est pas de bon aménaement ;

Cette analyse est incomplète dès lors que le prescription générale 0.12,9° du PRAS autorise expressément la suppression de superficies de logement pour permettre, hors liseré de noyau commercial, l'extension d'un commerce existant au 1er étage :

« *La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : […]* ***9° permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet.*** »

La prescription 3.3 du PRAS (applicable aux zones mixtes) le permet également :

« *Le premier étage* ***peut également être affecté au commerce*** *et au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m². Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :*

1° *l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
2° *les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;*
3° *les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité* »

Nous n'identifions pas, sur la base de ces prescriptions, d'obstacles réglementaires à la réalisation du projet d'autant plus que le commerce existant (le spa) est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

(b) Modifications

Le projet prévoit désormais, à la demande de la Commission de concertation et dans un souci de cohérence, une entrée commune pour le spa existant et son extension (centre esthétique) au premier étage de l'immeuble.

L'activité de centre esthétique constitue le prolongement naturel et indissociable de celle du spa existant et répond à une demande récurrente de la clientèle habituelle, laquelle déplore l'absence de ce type d'infrastructures dans le quartier. Il ne s'agit pas de la création d'un nouveau commerce à l'étage, dès lors que cette extension sera exploitée par le même personnel et permettra de diversifier l'activité en proposant des services habituellement associés à ce type d'établissement.

Cette extension du commerce n'implique augmente augmentation des superficies existantes (pas d'augmentation de l'emprise) et ne sera la source d'aucune nuisance (un centre d'esthétisme étant, par nature, un lieu calme), ce qui assure sa compatibilité aux conditions locales existantes.

En conclusion de ce point, l'extension projetée au premier étage répond à une nécessité tant fonctionnelle qu'économique, le centre esthétique constituant le prolongement naturel de l'activité de SPA exploitée au rez-de-chaussée. Cette complémentarité permet d'assurer la viabilité du projet par une diversification des services permise par la prescription 0.12,9° du PRAS.

Au regard de la nature des activités concernées, cette extension n'est pas de nature à porter atteinte à la fonction principale de la zone, les conditions locales permettant pleinement son intégration (des aménagements complémentaires, tels que la suppression de terrasses accessibles, empêchent la circulation de la clientèle en intérieur d'îlot).

Enfin, le projet prévoit complémentairement l'aménagement d'un logement (studio) au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble conforme au Titre II du RRU.

Bien que la règlementation ne l'exige pas dans le cas d'espèce, cet aménagement permet de compenser partiellement la suppression des superficies de logement à l'étage (permis par la prescription 0.12,9° du PRAS).

(iii) Aménagement d'une zone d'attente

A la demande du SIAMU, le projet prévoit désormais une zone d'attente extérieure d'une superficie de 6,00m^2, cette zone étant strictement extérieure et uniquement accessible en cas d'incendie sans adjonction de volume. Aucune dérogation au RRU (Titre I) n'est à solliciter.

Conclusion

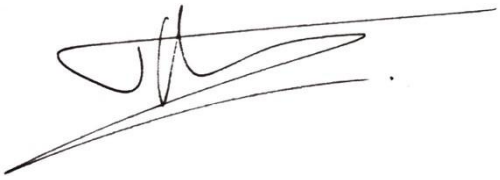
Le projet tel que revu et modifié correspond à tous les points émis dans l'avis défavorable de la Commission de Concertation.

Les modifications n'impliquent pas de soumettre le projet à une nouvelle enquête publique en ce qu'elles ne modifient pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre à des objections suscitées par le projet original.

Nous espérons l'obtention d'un avis favorable de la Commission de concertation.

Pour Maisin Architects, srl
T.Maisin, Architecte

21/04/2026



ARCHITECTS

Maisin architects, sprl - Bureau d'Architecture
Rue de Stassart, 59 (bte 11) – 1050 Ixelles
Tél-fax: 02/660 70 60 - Mobile: 0475/74 83 32 - Mail: maisinarchitects@gmail.com Collaborateurs : Tanguy Maisin - Martin Plancqueel – Marie-Jo Akar.