

Annexe 1 : Demande de dérogation à l'article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Le projet vise à régulariser la couverture d'une cour intérieure située à l'arrière d'un bâtiment existant, dont la profondeur actuelle correspond à l'alignement des constructions mitoyennes. Conformément à l'article 4 §1, 1° du RRU, la profondeur maximale d'une construction ne peut excéder les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, mesurée hors zone de recul, dans l'axe médian. Dans notre cas, la profondeur totale de la parcelle est de 12,35 m. La construction s'étend jusqu'à 12,35 m, soit 100 % de la profondeur, ce qui dépasse la limite des $\frac{3}{4}$ (environ 9,26 m). Une dérogation est donc nécessaire sur ce point.

Par ailleurs, selon l'article 4 §1, 2°, lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut ni dépasser le profil mitoyen du bâtiment le plus profond, ni dépasser de plus de 3 mètres celui du moins profond, sauf retrait latéral de 3 m. Or, les constructions mitoyennes atteignent elles aussi une profondeur de $\pm 12,35$ m, et la cour couverte à régulariser s'aligne parfaitement sur ces profils mitoyens. Le projet respecte donc l'alignement du bâti existant, et ne crée aucun effet de rupture dans le tissu urbain.

Éléments complémentaires à l'appui de la demande :

-Contexte harmonieux : les cours des voisins ont également été couvertes, formant un volume arrière continu en mitoyenneté. Le projet maintient cette cohérence visuelle et architecturale.

-Usage ancien : la cour a été couverte avant 1995, à l'époque où M. _____ a commencé à exploiter le rez-de-chaussée à des fins commerciales. Il s'agit donc d'un état de fait ancien et consolidé par l'usage.

-Absence de préjudice : la couverture n'engendre aucune perte d'ensoleillement ou d'intimité pour les voisins, ceux-ci ayant eux-mêmes couvert leur cour jusqu'à la même profondeur.

-Cohérence avec les objectifs du RRU : le projet ne porte pas atteinte à la qualité architecturale, à la ventilation ou à l'éclaircissement du tissu urbain environnant, et respecte les constructions mitoyennes existantes.

La dérogation demandée vise à régulariser une situation ancienne, conforme aux pratiques courantes de l'îlot, qui respecte les alignements existants et ne crée aucune nuisance. Dans ce contexte, la dérogation à la profondeur maximale peut être considérée comme justifiée, mesurée et compatible avec les objectifs du RRU.

Annexe 2: Demande de dérogation à l'article 36 du RRU et à l'article 46A du règlement communal sur les bâtisses – Enseigne en zone restreinte

Nous vous adressons la présente afin de solliciter une dérogation à l'article 36 du RRU – Titre VI ainsi qu'à et à l'article 46A du règlement communal sur les bâtisses concernant l'enseigne du commerce BASHARAT située au Parvis Saint-Gilles 8.

Conformément à la carte du RRU disponible sur BRUGIS, l'immeuble se trouve en zone restreinte. L'enseigne, déjà posée (voir élévation de façade jointe), respecte l'ensemble des dispositions réglementaires suivantes :

- Elle est située sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage.
- Elle est parallèle à la façade et présente une saillie inférieure à 0,25 m.
- Elle n'est pas posée sur un balcon, un auvent, une marquise, un oriel ou une loggia.
- Elle ne masque aucune baie, ne réduit aucune ouverture de jour, ne gêne ni l'éclairage public, ni les plaques de rue, ni les dispositifs d'intérêt collectif.
- Elle est suspendue au-delà de 3 mètres du niveau du trottoir, avec une saillie largement inférieure aux 100 cm autorisés.

Toutefois, deux dispositions du RRU et du règlement communal nécessitent une dérogation : Conformément à l'article 36 du RRU, l'enseigne est implantée à 30 cm des limites mitoyennes, au lieu des 50 cm prescrits et au lieu des 100 cm prescrits dans l'article 46A du règlement communal de Saint-Gilles.

Nous tenons à préciser que l'enseigne présente plusieurs caractéristiques favorables :

- Elle n'est pas lumineuse et n'apporte donc aucune pollution de cet ordre.
- Elle est sans relief, sobre et correspond à une typologie classique que l'on retrouve sur la majorité des commerces similaires.
- Elle ne provoque aucune gêne quant à l'utilisation ou à la perception de l'immeuble, ni pour les usagers de l'espace public.
- Elle respecte la physionomie de la construction et ne nuit pas à l'aspect des voies publiques.

Enfin, la situation particulière du parvis doit être prise en compte : il s'agit d'une zone programmatiquement très occupée par des commerces. Dans ce contexte, la présence de l'enseigne, bien que légèrement plus large que la règle ne le prescrit, ne crée pas de déséquilibre visuel. Elle s'inscrit dans une cohérence globale avec les autres commerces du parvis dont les rez-de-chaussée sont activement utilisés et visuellement marqués par leurs enseignes. L'ensemble contribue à l'animation de cette zone vivante et commerciale.

Nous comprenons toutefois que l'administration puisse souhaiter appliquer strictement le règlement. Dans ce cas, nous nous engageons à prendre toutes les mesures nécessaires afin de régulariser l'enseigne et ainsi mener à bien la demande de permis pour le changement de destination du commerce.

Dans ce cadre, nous sollicitons votre bienveillance pour accorder la dérogation demandée, permettant de concilier la lisibilité de l'activité commerciale avec le respect du cadre bâti et de l'ambiance urbaine du parvis.