

NOTE EXPLICATIVE

Demande de permis d'urbanisme : Changement de destination du rez-de-chaussée et réaménagement des étages avec une affectation de logement d'un bâtiment arrière en une maison unifamiliale sis Rue de la Victoire n°5/5A, 1060 Saint-Gilles.

1. Situation urbanistique du bien

L'immeuble a fait l'objet de plusieurs dossiers de permis d'urbanisme :

- Le permis de construire pour le bâtiment principal à l'avant de la parcelle ainsi que pour le bâtiment arrière a été délivré le 19/08/1903.
- Un permis d'urbanisme pour modifier la vitrine et supprimer la marquise a été délivré le 10/09/1913.
- Un permis d'urbanisme pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée a été délivré le 27/03/1945.
- Un permis d'urbanisme pour la rénovation des quatre appartements et la fermeture des terrasses arrière (bâtiment avant) a été délivré le 03/10/1989.
- Un permis d'urbanisme pour le changement de destination d'un rez commercial en équipement collectif et bureaux, modification de volume et placement d'une enseigne a été délivré le 29/04/2010.

PRAS : Le bien se situe en zone d'habitation, en ZICHEE et sur liseré de noyau commercial.

Affectation : Rappel juridique : l'article 98, §1^{er}, 5° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire dispose que : « **a) sa destination**, c'est-à-dire la fonction à laquelle le bien doit être employée d'après le permis de bâtir ou d'urbanisme y relatif. A défaut de permis ou d'informations à ce sujet dans le permis, la destination s'entend de l'affectation donnée au bien par les plans auxquels le titre II du Code confère une valeur réglementaire; »

Le Plan régional d'affectation de sol à propos des zones d'habitation prévoit que : « 2.1. Ces zones sont affectées aux logements »

Le bien se compose de deux bâtiments distincts, reliés par un espace extérieur couvert.

Sur la base des permis d'urbanisme listés ci-dessus, la première construction, située en front de rue, constitue la partie principale du bien. Elle accueille au rez-de-chaussée un espace destiné à un équipement collectif, ainsi que quatre logements répartis sur les étages, à raison d'un logement par niveau.

La seconde construction, implantée à l'arrière de la parcelle, comprend au rez-de-chaussée un espace relié à l'activité d'équipement collectif. Cet espace, conformément au permis d'urbanisme du 29 avril 2010, a une destination de bureau.

Les niveaux supérieurs sont quant à eux affectés au Logement.

En l'absence de mention d'une destination de sol déterminée au sein d'un permis de bâtir ou d'un permis d'urbanisme, l'affectation de l'Immeuble est déterminée selon les plans.

En l'espèce, l'Immeuble étant situé en zone d'habitation, il est affecté sur le plan réglementaire au logement (Prescription 2.1. du Plan régional d'affectation de sol).

Il en ressort que la fonction de remise mentionnée dans les renseignements urbanistiques délivrés par la commune en date du 20/02/2023 est inexacte.

Situation de fait : Les étages du bâtiment arrière sont affectés historiquement aux logements. Ils sont loués depuis -au minimum- le 1^{er} avril 1998 en tant 2 logements indépendants (Annexes 1 à 5 : Contrats de bail, états des lieux avec description des biens et photos et extrait de registre de la population). Les plans indiquent une situation de fait conforme à un usage des lieux en tant que logement.

2. Objet de la demande

Le présent dossier de demande de permis d'urbanisme vise à réaménager le bâtiment arrière sur les quatre niveaux hors sol qui le composent et à changer la destination du rez-de-chaussée (Bureau vers Logement).

Le projet englobe les modifications suivantes :

- Réaménagement du bâtiment arrière.

Le volume situé à l'arrière de la parcelle fait l'objet d'un réaménagement en une seule unité de logement unifamilial (Maison unifamiliale). Ce réaménagement vise à valoriser le bâtiment existant ainsi que l'espace qu'il offre. Il vise à proposer un logement de qualité pour une famille, ce qui manque à Bruxelles en lieu et place de 2 logements exigus et non conformes.

Le logement se compose, au rez-de-chaussée, d'un espace cuisine et salle à manger ; au premier étage, d'un séjour et d'un bureau ; au deuxième étage, d'une suite parentale comprenant une grande chambre, un espace dressing, une salle de douche et des WC séparés. Le dernier niveau, aménagé sous combles, accueille deux chambres supplémentaires ainsi qu'une salle de bain.

Le sous-sol est également repensé afin de répondre aux besoins d'une maison unifamiliale, par l'ajout d'un WC et d'une zone de rangement.

La maison bénéficie également de deux espaces extérieurs à l'avant et à l'arrière.

Cette configuration répond aux standards de confort attendus pour un logement unifamilial et s'inscrit dans une démarche d'utilisation raisonnée du bâti, sans modification du volume construit, et participe d'un bon aménagement des lieux eu égard au contexte exposé.

- La suppression des volumes extérieurs couverts et perméabilisation de la cour

Dans le cadre de la requalification de l'espace situé entre les deux bâtiments, les volumes extérieurs couverts, à savoir le préau et le passage couvert reliant les deux ensembles, sont supprimés. Cette intervention permet de libérer la cour centrale, jusqu'alors partiellement obstruée, afin de lui redonner sa fonction d'espace extérieur à part entière.

La cour fait également l'objet d'une perméabilisation du sol, favorisant ainsi l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

L'espace ainsi dégagé est réorganisé de manière équilibrée, permettant son utilisation comme espace extérieur qualitatif ; des plantations sont prévues pour améliorer la biodiversité.

Ces travaux participent à la mise en valeur de la zone et donc du cœur d'îlot. Il s'agit d'une amélioration sensible de l'intérieur d'îlot.

- De l'impact sur l'environnement urbain

La présence de logements en intérieur d'îlot à moins de 8m de distance constitue une situation historique.

Il convient de souligner qu'aucune vue n'est créée par le projet soumis, les vues sont existantes.

La situation projetée permet de diminuer la concentration d'habitants au sein de l'Immeuble et de diminuer la pression sur l'environnement urbain et par voie conséquence, les risques de nuisances.

- Modifications dans le dessin de l'existant

À la suite d'un nouveau mesurage réalisé dans le cadre de ce projet, des ajustements ont été apportés au dessin de l'existant de la cour située à l'arrière du bâtiment arrière.

3. Dérogations demandées

Suite aux modifications apportées au projet à la lumière des avis émis et des réunions des commissions de concertation, le projet tel que soumis n'implique désormais plus aucune dérogation réglementaire.

En réponse à la remarque formulée dans l'avis de réception de dossier incomplet du 13/01/2026, relative à un manquement à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les chambres situées dans les combles — en raison de la présence d'un plafond à une hauteur de 2,50 m —, nous avons procédé à une adaptation du projet.

Plus précisément, le plafond existant a été supprimé en situation projetée, afin que la mansarde se prolonge jusqu'au faîte de la toiture.

Les calculs relatifs à l'article 4 du Titre II du RRU, concernant les surfaces disposant d'une hauteur libre minimale de 2,30 m, sont dès lors les suivants :

- Pour la chambre 2, dont la surface totale est de 10,98 m² (mesurée à partir de 1,50 m de hauteur), la surface disposant d'une hauteur libre de 2,30 m est de 3,61 m², soit également moins de la moitié de la surface totale de la chambre.
- Pour la chambre 3, dont la surface totale est de 9,59 m² (mesurée à partir de 1,50 m de hauteur), la surface disposant d'une hauteur libre de 2,30 m est de 3,34 m², soit moins de la moitié de la surface totale de la chambre.

4. Reportages photographiques

Vous trouverez, joints au dossier, deux reportages photographiques distincts.

Le premier est un reportage photographique extérieur comprenant 11 photographies (numérotées de 1 à 11). Il illustre la situation du bâtiment en façade à rue, la cour intermédiaire, ainsi que différents points de vue pris depuis le bâtiment arrière.

Le second est un reportage photographique intérieur comprenant 19 photographies (répertoriées de A à S). Celui-ci dresse l'inventaire des différents niveaux du bâtiment arrière, à savoir le sous-sol, le rez-de-chaussée, le premier étage, le deuxième étage et les combles.

Il est à noter que, dans la pièce arrière du premier étage, le conduit de cheminée est existant, mais qu'il n'y a pas d'habillage en marbre (voir photographies F et H du reportage photographique intérieur).

A Bruxelles le 16/01/2026

Codrin Alexandru BUNIS*

Architecte

*en tant qu'administrateur de b architects srl

IMMO D&Z – P&H

Représentée par Elliot ZATALOVSKI

