

Réaménagement d'un ancien garage / atelier en intérieur d'îlot

Rue de Serbie 20 à 1060 Saint-Gilles

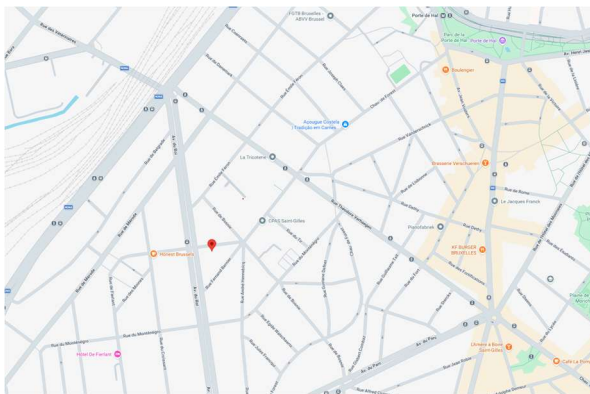
Maître d'ouvrage : Madame Marie de Brouwer

NOTE EXPLICATIVE

1. Objet de la demande

La présente demande porte sur le réaménagement d'un ancien garage, actuellement affecté en atelier, situé en intérieur d'îlot, en vue de son utilisation comme atelier d'artiste / atelier de prise de vue, avec aménagement accessoire permettant l'accueil ponctuel d'un artiste en résidence.

Elle vise également à régulariser certains éléments existants non repris sur les plans du permis historique – situation existante de droit (voir point 2).



Plan de localisation (Google Maps)



Photo aérienne (Brugis)

2. Récapitulatif des dérogations / régularisations

2.1. Dérogations demandées

A ce stade, aucune dérogation n'a été identifiée.

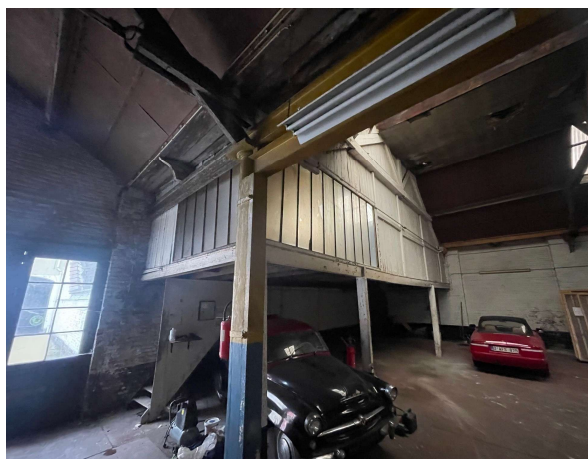
2.2. Régularisations demandées

Le présent permis vise à régulariser :

1. La **rampe extérieure existante** située dans la cour intérieure, permettant l'accès au sous-sol du bâtiment ;
2. La **mezzanine existante** aménagée dans une partie du volume gauche du bâtiment.



Vue sur la rampe extérieure existante



Vue sur la mezzanine existante

3. Le site et l'accès :

3.1. Localisation et contexte

Le projet concerne un bâtiment situé en intérieur d'îlot, sis **rue de Serbie 20 – Saint-Gilles**, initialement autorisé comme atelier (permis du 8 avril 1902).

3.2. Parcelle concernée

La demande concerne la parcelle cadastrale suivante :

- **Parcelle n° 2 DIV A 450 e3** : parcelle sur laquelle est implanté le bâtiment (ancien garage / atelier), sans accès direct à la voirie ;

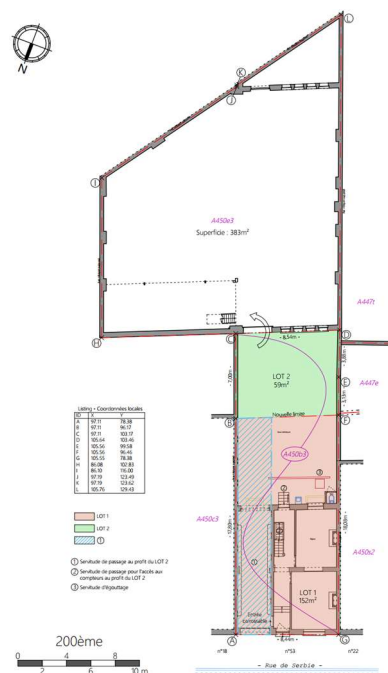
Lors de la vente du bâtiment, la parcelle située en front de voirie, cadastrée 2 DIV A 450 b3, a été divisée en deux lots.

Le lot 2, comprenant une partie de la cour intérieure située entre le bâtiment en front de voirie et le bâtiment arrière, a été rattaché à la parcelle cadastrée 2 DIV A 450 e3, faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme.

Une servitude de passage et d'égouttage a été créée au profit du lot 2, lui permettant ainsi de bénéficier d'un accès à la voirie.

Aucune intervention n'est prévue sur le bâtiment à front de rue ni sur le dispositif d'accès au bâtiment arrière qui se fait via cette servitude de passage (et d'égouttage) sur la parcelle 2 DIV A 450 b3 – Lot 1.

(Voir procès-verbal de mesurage et de division (datant du 05/01/2026) joint au dossier de demande de permis d'urbanisme).



3.3. Situation existante : rampe d'accès au sous-sol

Dans la situation existante de fait, l'accès au sous-sol du bâtiment s'effectue via une **rampe extérieure** située dans la cour intérieure.

Cette rampe n'apparaît pas sur les plans cachetés du permis de 1902.

Selon les photos aériennes disponibles sur Brugis, la rampe apparaît pour la première fois sur les clichés datant de 2019. Les vues antérieures montrent un usage de stationnement à l'emplacement de la rampe actuelle.

La présente demande vise donc à régulariser cet aménagement.

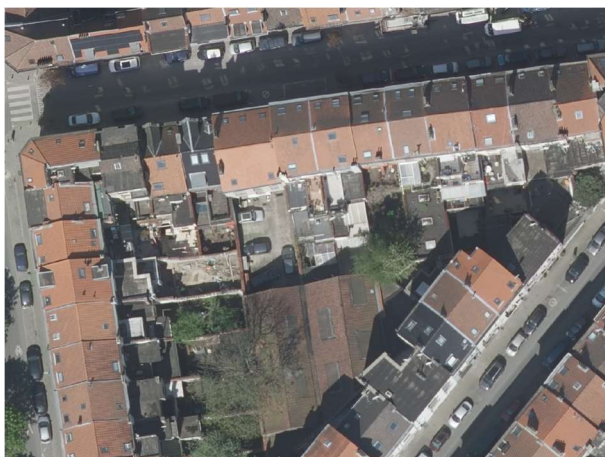


Photo aérienne datant de 2018 (Brugis)

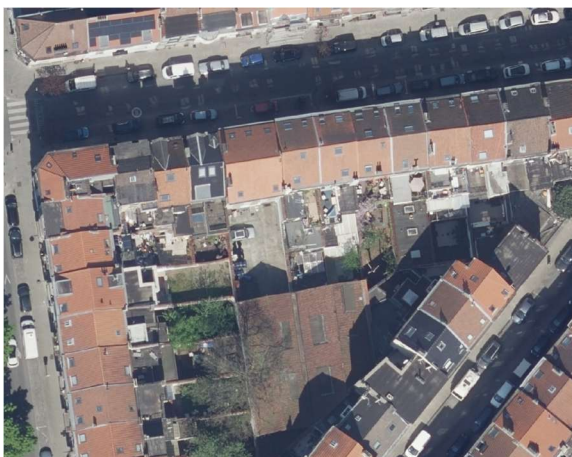
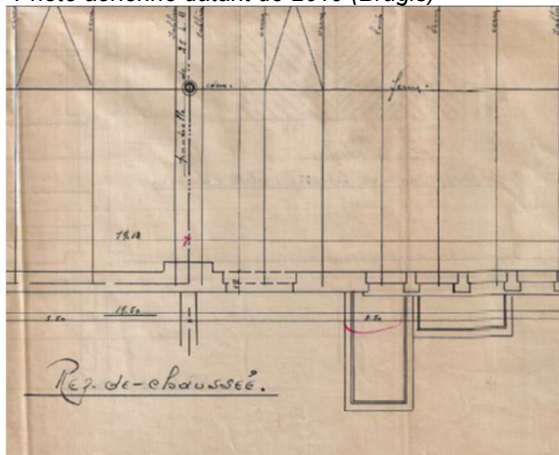
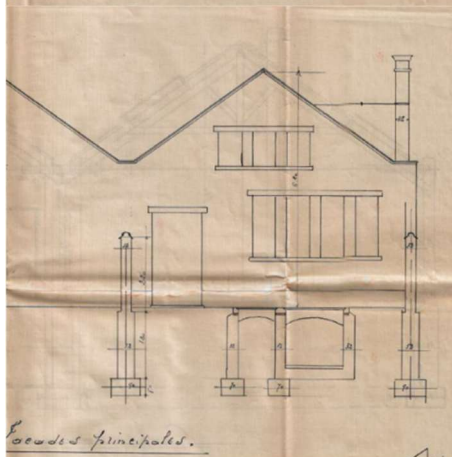


Photo aérienne datant de 2019 (Brugis)



Photos situation existante de fait



Permis d'urbanisme de 1902

4. Travaux projetés

4.1. Interventions intérieures

- Réaménagement du volume existant (ancien garage/atelier) en atelier d'artiste / atelier de prise de vue ;
- Régularisation de la mezzanine existante (volume gauche) ;
- Extension de la mezzanine vers le volume droit afin d'y créer un espace de vie accessoire, destiné à l'accueil ponctuel d'un artiste en résidence (chambre + salle de bain), sans constituer un logement autonome dissocié de l'atelier ;
- Création d'une liaison intérieure vers le sous-sol par un nouvel escalier, tout en conservant l'accès extérieur existant.

4.2. Interventions extérieures

- Remplacement de la toiture existante (en mauvais état) par une toiture neuve isolée (**type panneaux sandwichs isolés avec finition extérieure en tôles métalliques**) avec intégration de nouveaux vélux et verrières ;
- Régularisation de la rampe existante et amélioration de son usage par l'ajout de marches permettant un accès plus aisé au sous-sol (zone de cave / stockage).

5. Programme et organisation des espaces

L'intention principale est de maintenir et développer une activité productive de type atelier, comprenant :

- Production de photographies d'œuvres destinées à la vente en ligne ;
- Espaces de travail dédiés à la création / préparations d'œuvres, et à la prise de vues ;
- Accueil ponctuel d'un artiste en résidence (espace de vie accessoire) disposant d'un petit espace de vie (chambre et salle de bain) avec accès aux autres espaces utilisés comme atelier

5.1. Sous-sol

- Espace de cave / stockage ;
- Création d'un accès intérieur vers le rez-de-chaussée via un escalier intérieur reliant sous-sol et rez-de-chaussée ;
- Maintien de l'accès extérieur via un escalier (placé dans la trémie de la rampe existante).

5.2. Rez-de-chaussée

- Espaces de travail (atelier, studio photo, zones techniques et stockage) ;
- Possibilité d'un usage ponctuel en vernissage privé / vente occasionnelle d'œuvres, dans le cadre d'une activité accessoire.

5.3. Mezzanine

- Régularisation de la mezzanine existante (volume gauche) et agrandissement de celle-ci – Surface : 43,2m² (existante) + 26,8m² (projetée) ;
- Extension pour intégrer un espace de vie accessoire (chambre + salle de bain) lié à l'activité d'atelier, destiné à l'accueil ponctuel d'un artiste en résidence dans l'atelier – Surface : 61,7m².

6. Modifications extérieures et volumétrie

Le projet ne modifie pas le volume du bâtiment et n'implique pas de transformation des façades.

Un auvent existant en panneau plastique ondulé sera supprimé afin de revenir à une configuration cohérente avec la situation autorisée au permis de 1902.

7. Concept énergétique

Le maître d'ouvrage souhaite profiter du réaménagement pour améliorer la performance énergétique du bâtiment en procédant au :

- Réfection complète de la toiture : pose de panneaux sandwichs isolés avec finition extérieure en tôles métalliques, avec intégration de nouveaux velux / verrières ;
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures, en conservant l'aspect actuel de la façade (croisillons maintenus, teinte identique, ...)

8. Cadre légal et compatibilité urbanistique

8.1. Situation de droit (permis existant et situation planologique)

L'immeuble se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS. Il n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS.

Le bâtiment a fait l'objet d'un **permis d'urbanisme délivré le 8 avril 1902** pour la construction d'une maison et d'un atelier arrière. Quatre plans cachetés sont disponibles aux archives de l'urbanisme et illustrent la situation autorisée.

Le plan relatif au bien comprend un plan des façades principales, un plan de la façade postérieure, un plan du rez-de-chaussée qualifiant l'espace d'« atelier », une coupe transversale, un plan d'implantation, et un plan du sous-sol.

Dans les renseignements urbanistiques délivrés le 21 mai 2025, la commune de Saint-Gilles n'a pas donné de précision quant à l'affectation et/ou utilisation de l'atelier.

8.2. Usage antérieur connu et destination de l'immeuble

Le bien a été utilisé dans le passé en tant qu'**atelier de réparation automobile** selon les informations disponibles sur Internet.

La Banque Carrefour des Entreprises mentionne qu'une entreprise « *Garage van Servië - Garage de Serbie* » a commencé ses activités à cette adresse le 7 juin 1978 et les a cessées le 29 mars 2024¹.

En l'espèce, vu l'intitulé du permis de 1902 autorisant un « atelier arrière », et vu les activités menées dans le bien depuis 1978, il y a lieu de considérer que l'immeuble est destiné à accueillir une activité productive.

Cette notion est définie par le PRAS comme étant relatives aux « *activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels* ». Il est précisé que « *sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou*

¹Voir :

<https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/toonondernemingsps.html?ondernemingsnummer=418392771>

d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire ».

Il est difficile de déterminer la nature exacte de l'activité productive exercée (activités artisanales ou activités industrielles). Néanmoins, eu égard à la configuration des lieux (superficie, aménagement), l'immeuble est considéré comme ayant été affecté à l'exercice d'une activité artisanale de réparation de voiture(s).

La notion d'activités artisanales est définie par le glossaire du PRAS comme étant relative à des « *activités de production où la création, la transformation ou l'entretien de biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public* ».

8.3. Compatibilité du projet avec le PRAS et son environnement

Le projet maintient une destination principale d'atelier (activité productive / artisanale), par la création et la production (artistique) et la prise de vue (photographies/vidéos) dans un espace de travail. Il intègre l'exercice d'activités accessoires commerciales (vente occasionnelle, vernissages privés très ponctuels) et la création d'un logement accessoire.

Les actes et travaux visés par la présente demande sont conformes aux prescriptions du PRAS en ce compris la prescription générale 2.5, 1°, du PRAS dès lors que les actes et travaux projetés ne portent pas atteinte à l'intérieur d'îlot mais tendent à améliorer substantiellement sa qualité.

Même à considérer que les actes et travaux visés par la présente demande porteraient atteinte à l'intérieur d'îlot, force est de constater que ces derniers demeurent autorisables en application de la prescription 0.9 du PRAS. Cette prescription vise les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PRAS dont la destination ou l'utilisation licite « *ne correspond pas aux prescriptions du plan* ». Le texte de cette prescription est le suivant :

« Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;

2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

(...)

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone (...) » (nous soulignons).

S'il fallait considérer que les actes et travaux visés par la présente demande portent atteinte à l'intérieur d'îlot, ces conditions d'application de la prescription générale 0.9 du PRAS seraient remplies dans le

cas de l'espèce. En effet :

- l'immeuble a été construit en 1902, de sorte qu'il est antérieur au PRAS ;
- il est situé en intérieur d'îlot et en zone d'habitation au PRAS ;
- il est, depuis 1978, affecté à une activité productive artisanale ;
- partant, les actes et travaux visés par la présente demande seraient contraires à la prescription 2.5, 1°, du PRAS s'il fallait considérer qu'ils portent atteinte à l'intérieur d'îlot, de sorte qu'ils ne correspondraient pas « aux prescriptions du plan » ;
- les actes et travaux projetés respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot et participent à une amélioration substantielle de la qualité dudit intérieur d'îlot ;
- les actes et travaux projetés n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans et sont compatibles avec l'affectation principale de la zone.

Partant, les actes et travaux projetés peuvent, en toute hypothèse, être autorisés au regard des dispositions applicables du PRAS.

Par ailleurs, en termes d'intégration dans l'environnement/le quartier, le projet engendrera très certainement moins de nuisances pour les riverains du site, dans la mesure où les activités proposées n'impliquent pas un charroi important en intérieur d'îlot. Les équipements utilisés dans le cadre des activités projetées sont également nettement moins générateurs de nuisances sonores et/ou visuelles.

Les activités commerciales proposées sont pensées de manière accessoire à l'atelier, ceci tant au niveau de leur fréquence que des superficies qui leur sont dédiées.

Les définitions d'activité productive et d'activité artisanale consacrées par le PRAS permettent expressément l'exercice d'une activité commerciale accessoire dans le cadre de ces activités. Le projet s'inscrit donc dans cette possibilité en prévoyant la possibilité de vendre occasionnellement des œuvres au sein de l'atelier ou d'y organiser occasionnellement des vernissages privés.

L'espace de vie prévu en mezzanine est destiné à l'accueil ponctuel d'un artiste en résidence, sans toutefois constituer un logement autonome et indépendant de l'atelier. Le fait de disposer d'une possibilité d'accueillir, temporairement et de manière ponctuelle, un artiste au sein d'un espace de travail dédié à la création d'œuvres et à la production d'images (photographies, vidéos, etc.) est une opportunité non négligeable pour différents artistes à travers la Belgique et le monde.

Les superficies dédiées à cet espace restent limitées (et le logement accessoire proposé présente de bonnes conditions d'habitabilité au regard du fait que ce logement ne sera occupé que de manière temporaire et ponctuelle). Il est en effet composé d'une chambre spacieuse avec toilettes et salle de douche disposant de plusieurs fenêtres (trois fenêtres avec une vue droite et deux velux) à l'étage et d'un espace cuisine et repas au rez-de-chaussée.

La création de cet espace de vie est conforme aux prescriptions applicables en matière de zone d'habitation au PRAS et ne fait, en aucun cas obstacle (vu sa superficie et son caractère accessoire), au maintien de la destination d'activités productives artisanales au sens du PRAS pour l'ensemble de l'immeuble. Elle n'implique pas de changement de destination au sens de l'article 98, 5° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (« CoBAT »).

Enfin, il faut noter que le changement d'utilisation induit par le projet n'est plus à considérer comme un changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme au sens de l'arrêté relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme du 16 mai 2024 (le vade-mecum de l'arrêté précité confirmant que n'est plus soumis « *à permis d'urbanisme les changements d'utilisation opérés au sein de l'affectation/destination d'activité productive* »). En d'autres termes, l'utilisation de l'atelier du bien en « *atelier d'artiste* », ou en « *atelier de prise de vue* » ne nécessite pas, en elle-même, de permis d'urbanisme.

En conclusion, le bien est affecté à une activité productive, plus précisément une activité artisanale au sens du PRAS et ce, conformément au permis d'urbanisme délivré en 1902. L'atelier de production artistique et de prise de vue de photographies, assorti d'un logement accessoire pour un artiste en résidence et de vernissages occasionnels, s'inscrit dans la continuité de cette destination sans impliquer ni de changement d'affectation ni d'utilisation.

9. Conclusion

Le projet est donc relatif au réaménagement d'un atelier existant sans modification volumétrique. Il vise à pérenniser l'usage du bâtiment arrière comme atelier, à améliorer ses performances énergétiques et à régulariser deux éléments existants (rampe extérieure et mezzanine), tout en garantissant une insertion discrète en intérieur d'îlot.

Fait à Bruxelles, le 31 mars 2026

Pour l'Architecte

Pour le Maître de l'Ouvrage

Nicolas Wicart, Architecte

Marie de Brouwer