

NOTE EXPLICATIVE

Demande de permis d'urbanisme : Changement d'affectation d'un bâtiment arrière de bureaux et remises en quatre unités d'hébergement touristique, 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 : Le bien se compose de deux bâtiments distincts, reliés par un espace extérieur couvert.

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. Les niveaux supérieurs sont quant à eux affectés à une remise (voir renseignements urbanistiques délivrés par la commune le 20/02/2023).

2. Objet de la demande

Le présent dossier de demande de permis d'urbanisme vise à modifier l'affectation actuelle du bâtiment arrière sur les quatre niveaux hors sol qui le composent.

Le projet englobe les modifications suivantes :

- Le changement d'affectation du bâtiment arrière

Le volume situé à l'arrière de la parcelle fait l'objet d'une réaffectation en quatre unités d'hébergement hôtelier, à raison d'une unité par niveau. Cette dernière permet de valoriser le bâtiment existant et l'espace qu'il propose.

La capacité d'accueil maximale est fixée à huit personnes. L'annexe 7 « Normes de sécurité contre l'incendie spécifiques aux établissements d'hébergement touristique » n'est donc pas d'application.

Chaque unité comprend un espace séjour/couchage, une kitchenette ainsi qu'une salle de douche et d'un WC séparé. Cette configuration répond aux standards de confort attendus dans l'hébergement hôtelier (appartement) de moyenne durée.

Ce projet de réaffectation s'inscrit dans une logique d'utilisation raisonnée, sans modification du volume construit.

- 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.

- De la prescription 2.5.1. du Plan Régional d'Affectation du Sol.

L'immeuble est situé en zone d'habitation.

En zone d'habitation, en application de la prescription 2.5.1° du PRAS « *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 ;* »

Or, en l'espèce, le projet ne comporte aucune atteinte à l'intérieur d'îlot.

Il ne s'agit ici que d'un changement de destination sans construction ou modification des volumes.

Le projet ne se trouve pas en violation de la prescription 2.5.1° du PRAS.

En toute hypothèse, la jurisprudence du Conseil d'Etat (C.E. n°233.437 du 8 janvier 2016) impose qu'il soit démontré par l'administration, *in concreto*, que « *les actes et travaux portent ou non atteinte à l'intérieur de l'îlot* ».

En l'espèce, il n'y a aucune atteinte concrète et réelle à l'intérieur d'îlot. Il n'est d'ailleurs pas démontré concrètement en quoi le projet pourrait nuire à l'intérieur de l'îlot. Votre administration ne peut se borner *in abstracto* à refuser le projet sur l'impact hypothétique que le projet pourrait avoir en intérieur d'îlot (une motivation au conditionnel indiquant que « *ce changement de destination pourrait nuire à l'intérieur de l'îlot.* » est insuffisante).

De surcroît, eu égard aux travaux envisagés et décrits ci-dessus, la qualité de l'intérieur d'îlot sera au contraire sensiblement améliorée (suppression de volumes extérieurs et végétalisation).

- La création d'un chemin d'évacuation supplémentaire

A titre préliminaire, pour rappel, ce second chemin d'évacuation n'est pas nécessaire eu égard à la réglementation applicable.

Toutefois, dans un souci de sécurité accrue, le projet prévoit la création d'un chemin d'évacuation secondaire situé à l'intérieur du bâtiment, sous la forme d'une gaine verticale intégrant une échelle à crinoline. Ce dispositif relie les différentes unités de logement au rez-de-chaussée, permettant une évacuation directe en cas d'urgence.

Ce second itinéraire d'évacuation est conforme aux exigences de l'art.2.2.1 Nombres de sorties de l'Annexe 3/1 des Normes de base (Arrêté Royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire), qui préconise une issue de secours indépendante en plus de l'escalier principal car la façade n'est pas accessible aux auto-échelles du service d'incendie.

Par ailleurs, le choix d'une échelle à crinoline, intégrée dans une gaine sécurisée, permet de minimiser l'emprise au sol tout en assurant une évacuation verticale continue, stable et résistante au feu (matériaux incombustibles). Cette solution technique garantit donc à la fois la conformité réglementaire, la sécurité des personnes et l'optimisation de l'espace intérieur, ainsi que l'intégration endéans le volume construit existant, ce qui en fait un choix pertinent pour ce projet.

3. Dérogations demandées

Aucune dérogation n'est à solliciter

A Bruxelles, le 23/07/2025

Codrin Alexandru BUNIS*

Architecte

*en tant qu'administrateur de b architects srl

IMMO D&Z – P&H
Représentée par Elliot ZATALOVSKI