**URB/20812 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la transformation d'un garage entrepôt en espace bien-être - mettre en conformité la transformation d'un garage entrepôt en espace bien-être; Rue de la Commune 15 ;  
introduite par Monsieur Khalid El Ouahidi Chaussée de Vleurgat 238 bte 4 à 1050 Ixelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Khalid El Ouahidi , Chaussée de Vleurgat 238 bte 4 à 1050 Ixelles visant à mettre en conformité la transformation d'un garage entrepôt en espace bien-être, pour un bien situé Rue de la Commune 15 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 153 §2.al 2 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Considérant que la demande tombe également sous l’application de l’art. 188/7 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 11/09/2023 au 25/09/2023 et que 3 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que ces observations portent sur :

- la nature des activités proposées qui sont complètement en désaccord avec le caractère paisible et familial du quartier

- les nuisances sonores et l’engorgement de la rue

- les problèmes d’humidité au sein de l’immeuble empirés par l’espace bien-être ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux d’aménagement d’un espace bien-être comprenant un coin massage et un coin loisirs avec jacuzzi ;

Considérant que le rez-de-chaussée est affecté en garage entrepôt en situation légale ;

Considérant que les travaux ont été réalisés sans permis ;

Considérant que les travaux ont été réalisés sans autorisation préalable de la copropriété ;

Considérant que suite à la forte opposition des riverains après la réalisation des travaux en 2022 plusieurs plaintes ont étés introduites auprès de la police ;

Considérant que l’activité commercial proposé se situe hors liseré de noyau commercial ;

Considérant le caractère résidentiel de la rue de la Commune et que les activités commerciales ne sont pas compatibles avec celle-ci;

Considérant qu’aucune adaptation de l’immeuble afin d’accueillir des installations humides n’est pas prévue ;

Considérant que la teinte prévue pour le détail de la porte de garage n’est pas conforme au règlement communal de l’urbanisme et à la palette de couleur autorisées ;

Considérant qu’il n’est pas possible de déroger au règlement communal de l’urbanisme ;

Considérant que les deux portes d’entrée sont de typologie différente et qu’il y a lieu de les prévoir à l’identique en s’inspirant de la situation d’origine ;

**AVIS Défavorable (unanime)**