

## Demande de Permis d'Urbanisme:

POUR LA MISE EN CONFORMITE De LA SURFACE  
COMMERCIALE SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE 86-88  
RUE DEFACQZ A 1060 SAINT-GILLES, EN CE  
COMPRIS UNE PARTIE DU SOUS-SOL UTILISE EN  
ZONE DE STOCKAGE ET EN ZONE VESTIAIRES

Rue de Facqz, 86-88 à 1060 Saint-Gilles  
Parcelle cadastrale : 21013B0352/00C003

## Note explicative

### **1. DEMANDEUR**

Société : DOLCE AMARO

Nom: Monsieur MICHELE CONSOLE.

Qualité : Propriétaires

Adresse : Chaussée de Charleroi 115-117 à 1000 Bruxelles

Architecte: Jean-François KREMER

### **Objet de la demande**

La présente demande concerne la mise en conformité et une légère extension du commerce sis 86-88 rue de Facqz à 1060 Saint-Gilles.

D'un point de vue historique, le rez-de-chaussée du bâtiment a toujours été utilisé comme maison de rapport avec un commerce au rez-de-chaussée, disposant de sa propre entrée en façade.

La demande de permis du 13 novembre 1984, montre une utilisation en tant que "café". Par la suite le rez-de-chaussée fut utilisé comme restaurant-snack avec réserves en sous-sol dans les caves appartenant à la même unité. Dès cette époque, l'ensemble des châssis avaient été modifiés, et avec le temps avaient perdus leurs stabilités.

Le bien fut acheté en 2018 par la société "ATELIER DOLCE AMARO" afin d'y développer le même genre d'activité : Traiteur – Resto – Snack, dans la lignée gustative du restaurant "mère" situé chaussée de charleroi 115-117 à 1000 Bruxelles.

L'implantation de l'"ATELIER DOLCE AMARO" a demandé une réfection complète des revêtements de sol et des murs et plafonds, la mise en conformité des installations électrique et gaz.

Les zones cuisine et toilettes ont dû être revues et restructurées afin de répondre aux normes d'hygiène et de protection feu et évacuations.

Les toilettes ont été remplacées et éloignées de la zone de cuisine, qui elle, a été correctement implantée dans la zone dite d'annexe en proposant les éléments de sécurité et d'hygiène, murs coupe-feu, installation de hotte professionnelle, et de matériel de cuisine professionnel.

En guise de dérogation :

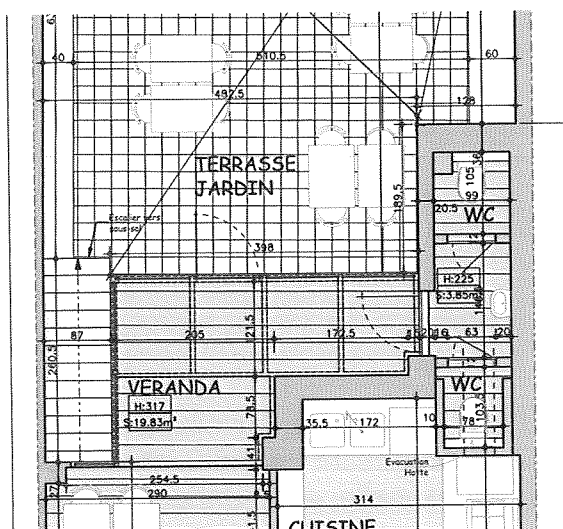
- RRU Titre I Article 4 - Il semble que dès l'origine, ou au cours du temps, le bâtiment fut d'emblée hors des normes du Règlement Régional d'Urbanisme au regard de l'article 4, car le WC en bout de rez-de-chaussée déborde de quelques centimètres la profondeur des trois quart de la profondeur du terrain. Le bâtiment sis au numéro 90 présente, de par sa proximité de l'angle des rue Defacqz et Simonis, une profondeur de bâtisse anormalement courte, dès lors le bâtiment existant faisant l'objet de la présente demande un pignon largement dégagé, et ce vient en contradiction au RRU.

- RRU Titre I Article 6 – l'annexe arrière qui englobe les toilettes dépasse est surmonté d'un élément technique afin de filtrer les rejets de la hotte de la cuisine, est également joint à cet élément un dispositif filtrant rendant silencieux la circulation de l'air véhiculé. Cet élément, en retrait, dépasse de 41 cm le niveau haut du mur mitoyen. Bien que ce dispositif qui filtre à l'extrême les rejets soit parfaitement silencieux, un tube d'évacuation est ménagé jusqu'au haut du toit du bâtiment principal afin de répondre au règlement communal sur les bâtisses article 62. L'ensemble forme dérogation à l'Article 6.

Le dispositif fonctionne actuellement sur base du filtre et du silencieux dont le document technique est joint au présent dossier. Ce dispositif ne fait l'objet d'aucune plinthe. Si ce dispositif recevait l'accord de l'administration communale, alors une dérogation à l'article 62 du règlement communale sur les bâtisses ferait partie du présent dossier.

- RRU Titre I Article 9 §1 - L'accès aux toilettes, a demandé l'ajout d'une espace couloir vitré, genre de véranda, afin de rejoindre les deux toilettes clients (Homme/femme), en respectant les normes en matière d'hygiène. Cette structure permet également l'accès vers la terrasse clientèle située à l'arrière.

Afin de pouvoir joindre cette construction au bâtiment, et notamment à la fenêtre arrière, la hauteur de cet élément est d'environ 295 cm, alors que mur mitoyen dont à sa droite n'est que de 223 cm. La véranda et le mur mitoyen sont séparés par l'escalier extérieur dont la largeur est de 87 cm.



Cela pourrait être considéré comme une vue droite vers la parcelle du voisin de gauche, mais il est impossible d'avoir une vue vers la parcelle du voisin car le mur mitoyen y fait obstacle, et le haut de la véranda utile pour la bonne ventilation des espaces, est physiquement inaccessible



- RRU Titre I Article 17 – Le Bâtiment est ancien, et les surfaces sont valorisées depuis son origine, dès lors la mise en place du Règlement Régional d'Urbanisme demandant, tant un local vélo que local pour matériel de nettoyage n'est pas possible dans cet immeuble sans que l'ensemble des propriétaires s'entendent financièrement et techniquement afin de dégager des espaces à ces fins. De plus l'exiguïté d'accès à l'escalier de cave ne permet pas le passage de vélos ou voitures d'enfants.

Néanmoins, le hall d'entrée présente une largeur de 180 cm et une profondeur de 624 cm permettant largement le parking de quelques vélos, mais le présent projet ne dispose pas de droit sur cette zone.

### **Objectif et proposition de projet**

Le jardin déjà utilisé précédemment en tant que terrasse a été aménagé et décoré afin de proposer quelques tables pour les périodes tant de canicule que de pandémie, alors que le confinement proscrit les rassemblements en intérieur.

Dans le cadre de l'aménagement du restaurant, les châssis des fenêtres et de porte d'entrée ont été remplacés sobrement dans l'optique de perturber au minimum l'architecture du bâtiment, la teinte anthracite utilisée s'harmonise idéalement avec le gris de la pierre bleue de la construction .



Les murs et plafond ont été aménagés afin de présenter une résistance au feu 60 minutes conformément aux normes en vigueur.

Avant, la mise en fonction des lieux le propriétaire a voulu obtenir l'approbation du service SIAMU qui a contrôlé les lieux et donné son approbation jointe au présent dossier.

Au sous-sol, la cave appartement au demandeur a été aménagée, en partie arrière en sanitaire et vestiaire pour le personnel (Douche, wc, Vestiaires).

En partie centrale et avant, deux zones de stockage sont aménagées, l'une sèche, réservée aux aliments secs, conserves, boissons etc..., et l'autre, froide consacrée aux frigos et congélateurs.

En façade avant, dans un souci d'accueil de la clientèle, une marquise a été imaginée, tant comme enseigne publicitaire que zone de transition entre l'espace commercial et la voirie, en offrant un espace abrité.

Signature de l'architecte

Architecte Jean-François KREMER