



Région de Bruxelles-Capitale – Commune de Woluwé-Saint-Pierre

RPM Invest Brussels sa

Représenté par [REDACTED]

Avenue Orban 206 – 208

Parcelle cadastrale : 26812 (3^{ème} DIV section D à WOLUWE-SAINT-PIERRE)

NOTE EXPLICATIVE BIS DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Complétée suite à avis de dossier incomplet

1- Préambule

La présente demande s'inscrit dans la volonté du demandeur de clarifier la situation urbanistique de son bien. Aucune infraction urbanistique n'ayant été officiellement portée à sa connaissance tant par les anciens propriétaires que par les renseignements urbanistiques notifiés aux demandeurs et repris dans l'acte de session, en application de l'article 300 du CoBAT, **la présente demande ne constitue pas une demande de permis d'urbanisme de régularisation.**

2- Objet de la demande :

La demande vise à transformer le « Restaurant - Brasserie Shake Hands », ainsi qu'à mettre en conformité la rehausse du faîte de la toiture, transformer les lucarnes et construire une toiture à 3 versants sur le volume annexe latéral de la cuisine.

La présente demande porte sur une maison de commerce trois façades (commerce HoReCa) de gabarit Rez + 2 sous toitures à versants sis **avenue Orban 206-208** (implanté à l'angle avec l'avenue de l'Escrime).

La demande est introduite par le propriétaire qui l'a acquis en l'état en mars 2022.

La longueur de l'immeuble est de 18,90m sur une profondeur de 6,70m à 9,87m.
La surface cadastrée de la parcelle est de 297m².

La demande vise plus précisément à :

1. Au rez-de-chaussée :
 - Prévoir la couverture de la cour de 1921 pour agrandir la cuisine comme l'existante ;
 - Aménager une nouvelle zone de sanitaires;
 - Créer un escalier de service au niveau du bar pour accéder aux caves.
2. Au 1^{er} étage :
 - Construire une toiture à trois versants pour couvrir le volume de la cuisine et y intégrer en dessous les équipements techniques (hotte, pompe à chaleur) ;
 - Aménager une salle polyvalente d'une capacité de maximum 40 personnes liée à l'activité HoReCa du rez-de-chaussée.
3. Au 2^{ème} étage (sous combles) :
 - Aménager un studio de +/-60m² lié à l'activité pour le gérant ou propriétaire.
4. En toiture :
 - Rehausser le faîte du toit de 12cm en raison de la pose d'une isolation de type Sarkling ;
 - Modifier la cheminée existante de droite pour y inclure la conduite de hotte;

- Régulariser la construction d'une seule lucarne au lieu des 4 lucarnes prévues à l'origine.
- 5. En façade :
 - Supprimer la conduite de hotte existante apparente sur le pignon Est ;
 - Remplacer les châssis existants par des châssis en aluminium à profils minces munis de double vitrage ;
 - Remplacer les châssis de la terrasse vitrée avenue Orban par des châssis en aluminium à profils minces munis de double vitrage ;
 - Mise en peinture de tons clairs des enduits et corniches ;
- 6. Abords :
 - Démonteur avenue de l'Escrime la terrasse couverte autorisée par permis de 2002 et la remplacer par une banne solaire rétractable fixée à la façade ;
 - Démonteur les structures métalliques supports de tentes solaires ;
 - Démonteur les brise-vents en verre et y aménager des bacs à plantes ;
 - Déminéraliser une partie des terrasses existantes pour y aménager un jardin ;
 - Créer une zone de cour pour y entreposer les containers poubelles.

3. Description de la situation projetée

A. Historique des permis délivrés pour le bien

- 27-02-1924 (DB32/1924) – Van den Bermden et Ongenae : transformation du café « Winning Post » en 1 café et 2 habitations (café= Orban 206-208 et 2 habitations = avenue de l'Escrime 122 et 124) ;
- 30-04-1930 (DB103/1930)- Ongenae : Transformation et construction d'un auvent (côté Orban) ;
- 02-10-1937 (DB414-1937) – Ongenae : Transformation et aménagement du café ;
- 15-02-1945 – Brasserie Royale de Laeken : calicot ;
- 2000 (SS7) – Van de Veegaete : construire une terrasse couverte en zone de recul ;
- 12-03-2001 (DB078/2001) – « Shake Hands » (van de Veegaete) : placement d'une tente solaire (côté escrime – sans appui au sol).

En date du 15 juillet 2025, l'architecte Burtonboy a été informé par les représentantes du service Urbanisme de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre de l'existence d'un procès-verbal établi le 31 janvier 2012.

Ce procès-verbal signale la fermeture de la tente solaire avenue de l'Escrime avec appui au sol, la présence de deux constructions en bois (une en zone de recul et une en toiture) qui constituent des extensions de la cuisine sans permis préalable.

Ce PV n'a pas fait l'objet d'un suivi par le propriétaire précédent.

En date du 22 juillet 2025, l'Administration de Woluwé-Saint-Pierre a adressé au nouveau propriétaire un courrier afin de porter à sa connaissance et énumérer les éléments irréguliers sur son bien :

1. Fermeture de la tente solaire autorisée en 2001 (côté Escrime)
2. Nouvelle tente solaire fermée à gauche de l'entrée (côté Escrime)
3. Tente solaire à droite prenant appui au sol, en face des cuisines (côté Orban)
4. Extension au rez-de-chaussée (cuisine et sanitaire) : mentionnée dans le permis DB78/2001, mais jamais autorisée formellement
5. Grande lucarne en façade avant (côté Orban) : figurant dans le permis DB78/2001, mais sans autorisation spécifique
6. Vitres installées sur les murets et clôtures en zone de recul (cf. procès-verbal de 2012)
7. Abris en bois toujours présents au rez-de-chaussée, devant et au-dessus de la cuisine (cf.

- procès-verbal de 2012)
8. Hotte sur la façade latérale et au-dessus de la toiture plate
 9. Installation de ventilation (VMC) sur la façade latérale
 10. Escalier sur la toiture plate
 11. Dispositifs publicitaires (Stella Artois) en façade.

Description de la situation existante :

- Sous-sol : caves
- Rez-de-chaussée : Commerce de type HoReCa
- 1^{er} étage : 2 locaux et un salon fumoir
- Combles : 1 grande mansarde, un WC, un vestiaire et un débarras.

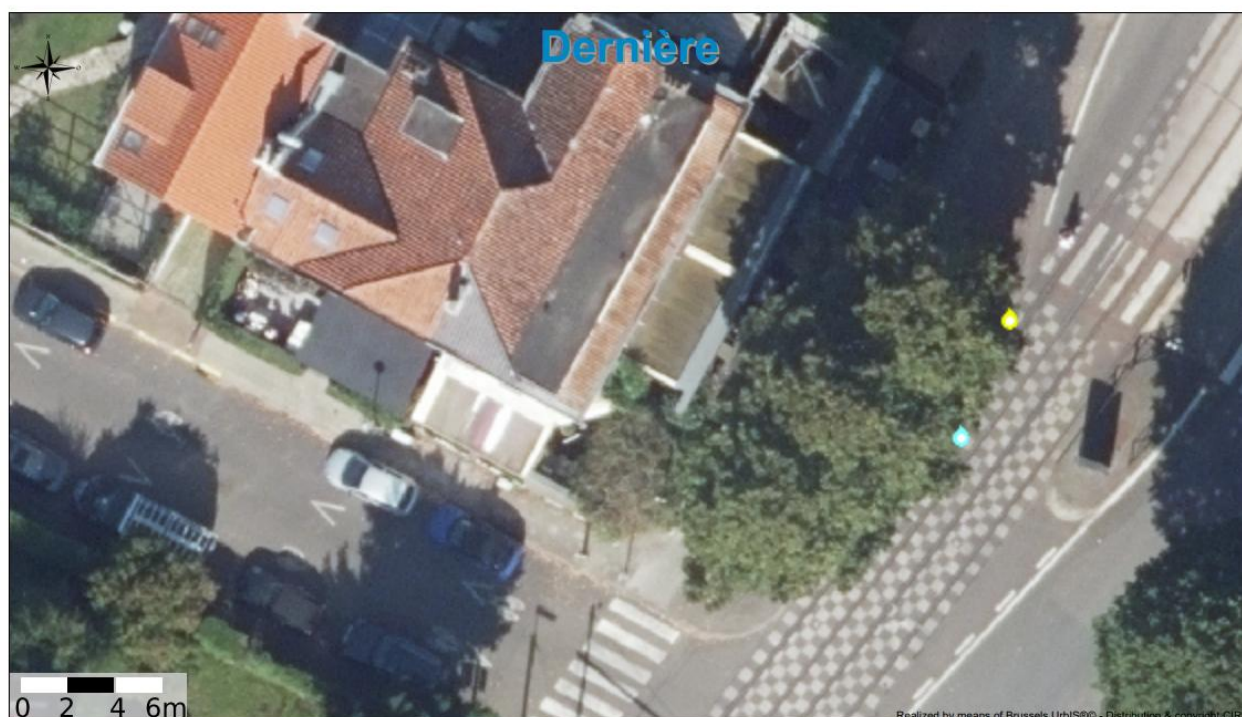
Les aménagements déjà mis en œuvre dans le but de réduire le nombre d'irrégularités et ne nécessitant pas de permis préalable :

1. *Fermeture de la tente solaire autorisée en 2001 (côté Escrime): a été démontée*
2. *Nouvelle tente solaire fermée à gauche de l'entrée (côté Escrime): a été démontée*
3. *Tente solaire à droite prenant appui au sol, en face des cuisines (côté Orban): a été démontée*
4. *Extension au rez-de-chaussée (cuisine et sanitaire : mentionnée dans le permis DB78/2001, mais jamais autorisée formellement : objet de la demande*
5. *Grande lucarne en façade avant (côté Orban) : figurant dans le permis DB78/2001, mais sans autorisation spécifique : objet de la demande*
6. *Vitres installées sur les murets et clôtures en zone de recul (cf. procès-verbal de 2012) : déjà démontés*
7. *Abris en bois toujours présents au rez-de-chaussée, devant et au-dessus de la cuisine (cf procès-verbal de 2012) : déjà démontés*
8. *Hotte sur la façade latérale et au-dessus de la toiture plate : déjà démonté et objet de la demande*
9. *Installation de ventilation (VMC) sur la façade latérale : déjà démonté*
10. *Escalier sur et vers la toiture plate : déjà démonté*
11. *Dispositifs publicitaires (Stella Artois) en façade : déjà démonté*

Ceci tant à prouver la volonté du propriétaire de mettre son bien en ordre et lui donner une plus-value esthétique saluée par de nombreux passants.

Selon les images disponibles sur **BRUCIEL**,

L'aménagement de la construction complète de la zone cuisine et d'une seule lucarne au lieu de 4 sont visibles depuis 1971 et de façon plus claire en 1977.



B. Description et justification de la demande

La projet prévoit l'organisation des locaux de la manière suivante :

- Sous-sol : +/-63m² réservés au personnel et entreposage des denrées ;
- Rez-de-chaussée : une salle de restaurant de 71 places assises, une zone sanitaires avec 2 WC et une cuisine séparée de la salle ;
- 1^{er} étage : une 2^{ème} salle de restaurant limitée à 40 places assises, les vestiaires du personnel et un local technique ;
- 2^{ème} étage : créer un logement de type studio de +/- 60m² lié à l'activité (réservé au gérant).

L'affectation maison de commerce avec une affectation de café (de type HoReCa) a été autorisée par les permis de 1924 et 1937. Cette affectation y a été continue depuis cette période.

L'immeuble a subi de multiples modifications et aucune menuiserie ou décors d'origine ne sont encore présents dans l'immeuble.

Le projet prévoit de réaménager la salle de restaurant au rez-de-chaussée, de prévoir un nouvel accès à l'escalier et mettre en conformité le volume de l'annexe latérale droite qui sera affectée à la cuisine du restaurant.

Le projet prévoit d'aménager au 1^{er} étage une salle complémentaire qui ne vise pas à étendre l'activité "classique" du restaurant, mais à offrir un espace polyvalent, encadré et réservé répondant à une demande récurrente à Woluwe-Saint-Pierre/Stockel

- Demande professionnelle : L'exploitant reçoit régulièrement des sollicitations de sociétés, syndicats et agences locales pour des petits-déjeuners de travail, déjeuners présentations, dîners de groupe et réunions nécessitant un cadre plus calme et privatisable, avec service à table et une offre qualitative.

Le 1^{er} étage permet d'isoler phoniquement ces événements de l'ambiance du rez-de-chaussée, d'y prévoir un équipement adapté aux présentations (connexion, écran), et d'assurer un service fluide sans perturber la clientèle du rez.

- Encadrement strict de l'exploitation : la salle de l'étage sera à capacité limitée de 40 places assises + personnel, sur réservation, sans musique amplifiée, avec horaires alignés sur ceux du restaurant. Il ne s'agit pas d'un changement de nature d'activité (pas de bar dansant, ni d'événement nocturne).

- Intégration urbaine et retombées locales : cette offre répond aux besoins des entreprises et copropriétés du quartier, évite des déplacements vers d'autres communes, et valorise un niveau sous-utilisé du bâtiment sans impact négatif sur le voisinage.

En résumé, l'HoReCa au 1^{er} étage est fonctionnel, encadré et justifié par une demande réelle de privatisations "calmes" (petit-déj / lunch / dîner) avec service à table, au bénéfice du tissu économique local et dans le plein respect des exigences techniques et de sécurité.

Valorisation du style architectural « pittoresque ».

Le projet prévoit la restauration des façades dans l'esprit du lieu, sa mise en peinture des enduits de type tyrolien, la réfection des corniches en bois. Le choix de la teinte clair blanc n° S0603 G80Y qui est similaire à la troisième maison qui compose l'ensemble.

Le choix d'une teinte légèrement nuancée S0603 G40Y est retenue pour la mise en peinture des colombages réalisés dans une surépaisseur d'enduit lisse.

L'objectif par le choix de la teinte claire (voir photo) comme pour la troisième maison a pour but la mise en valeur de l'ensemble architectural de l'ancien Relais Postal.



Le projet prévoit de construire sur le volume annexe de la cuisine une toiture à 3 versants. Ce volume assure une transition harmonieuse vers le corps principal du bâtiment. Ce volume recevra une toiture en tuiles rouges de même fabrication que sur le volume principal.

La toiture principale a été remplacée cet été car des infiltrations d'eau étaient visibles jusqu'au 1^{er} étage et dans l'urgence le remplacement avec sa rehausse ont été réalisés sans demande préalable de permis d'urbanisme. L'isolation de la toiture par sarking pour conserver les agencements intérieurs a nécessité une rehausse du faite de 12cm. Les raccords en bordure ont été soignés avec des tuiles de rives.

Intégration des équipements techniques :

Les appareils existants et le conduit de hotte en inox ont été démontés.

La future cheminée de la hotte sera intégrée dans le volume principal de l'immeuble et sortira en toiture à l'emplacement de la cheminée actuelle, qui sera reconstruite.

Les équipements techniques liés à l'activité HoReCa (pompe à chaleur et moteur de hotte) seront implantés sous la nouvelle toiture à versant, de sorte à ce qu'ils soient intégrés dans le volume construit et non visibles depuis la voirie.

Châssis de fenêtre :

Les châssis d'origine ont été remplacés avant 2009 et probablement en 2001 car cela se retrouve dessiné sur le permis même si cela ne faisait pas l'objet de la demande.

Les châssis en aluminium respectent les formes des baies et sont munis de profils minces.

Aux étages, compte tenu de leur état de vétusté aggravée, ces châssis ont été, depuis juin 2025 remplacés par des nouveaux châssis en aluminium laqué ton blanc munis de double vitrage performant. Ces châssis sont sans divisions.

Au rez-de-chaussée, la demande prévoit de remplacer l'ensemble des châssis existants (qui ne sont plus ceux d'origine) par des châssis en aluminium laqué ton gris-quartz (RAL 7039), y compris pour la terrasse couverte vitrée. Ces châssis répondent aux exigences de la PEB et sont munis de profilés minces avec une allège pleine dans l'esprit d'une verrière d'époque.

La porte d'entrée existante était une porte en bois à deux vantaux totalement pourrie, dégradée pour les tentatives d'effractions et disposant d'une largeur de passage de 68cm. La demande porte sur une nouvelle porte d'entrée vitrée à un vantail disposant d'une largeur de passage libre de 1.10m dans le but de faciliter l'accès aux personnes avec une difficulté de mobilité.

Gestion des installations techniques

Les installations techniques (hotte à double flux, pompe à chaleur et VMC) seront intégrées dans le bâti (sous la nouvelle toiture au-dessus de l'annexe) et seront donc non visibles depuis la voirie, à l'exception des sorties en toiture et grilles de ventilation nécessaires.

Le fait d'intégrer les équipements sous la nouvelle toiture est très favorable à la limitation de la propagation du bruit.

La conduite de hotte sera intégrée dans l'immeuble et débouchera en toiture (haut +2) du corps de bâti principal dans un nouveau corps de cheminée à la place de l'existant.

Les dispositifs d'éclairage extérieurs sont prévus et limités à :

- l'enseigne au-dessus de la porte d'entrée ;
- les bavettes des bannes solaires munies d'un logo rétro-éclairé ;
- 2 appliques de part et d'autre de la porte d'entrée, une applique au niveau de chaque porte de la cuisine et deux appliques de part et d'autre du châssis coulissant de la terrasse sous la tente solaire enroulée avenue de l'Escrime,
- Entre les fenêtres de l'étage +1 centrés sur les trumeaux, 5 petits spots LED avec un faisceau très serré pour animer le colombage entre les baies et marquer la corniche.
- Un dispositif d'éclairage au niveau du sol est prévu pour éclairer le jardin, l'arbre et les chemins empruntés par les clients. Ceci mettra en valeur le nouveau jardin.
- Un éclairage est prévu au niveau du muret de clôture le long du trottoir par des petites balises LED vers le sol et sur les pilastres dans le but d'éclairer le dallage pour la sécurité des promeneurs et des clients.

Ces dispositifs d'éclairage limités seront équipés de lampe LED de teinte chaude et seront couplés à une horloge pour limiter leur fonctionnement pendant la nuit.

Aménagement de la zone de recul :

La zone de recul d'une superficie de 128 m² est actuellement entièrement recouverte d'une dalle en béton armé et aménagée en terrasse.

Le projet prévoit la démolition de la dalle en dehors des zones des terrasses pour y aménager un jardinet de pleine terre totalisant une surface de 49m².

La zone de cour autorisée par le permis de 1937 sera réduite de presque la moitié au profit d'une zone perméable.

La terrasse le long de l'avenue de l'Escrime autorisée par le permis de 1937 est maintenue. Une banne solaire rétractable sans appui au sol sera placée sur la façade. La banne solaire couvre uniquement la profondeur de la terrasse sans dépasser sur le trottoir.

Le long de l'avenue Orban, la terrasse sera limitée à la zone devant la partie vitrée.

L'accès principal au restaurant restera à l'angle de la parcelle et se fera dorénavant au travers d'une zone jardin. L'accès d'origine à la terrasse au centre de la façade avenue Orban sera refermé au profit d'un nouvel accès réservé aux livraisons le long de la limite mitoyenne de droite pour permettra d'accéder à la zone de cour.

Les murets de délimitation de la parcelle d'une hauteur limitée à 51cm (au niv 0.00) seront restaurés et à nouveau aménagés de jardinières.

Accessibilité par les personnes à mobilité réduite :

L'accès au restaurant a été modifié et amélioré pour faciliter l'accès à la salle et aux commodités.

La porte d'entrée a été élargie et la hauteur du seuil d'entrée réduite par rapport à l'existant.

Dans le cadre de l'aménagement dans ce bâtiment existant, il a été privilégié de se priver de quelques tables pour installer les sanitaires au rez-de-chaussée et éviter aux clients de devoir descendre ou monter vers les commodités. Il a aussi été choisi, compte tenu de la clientèle et du nombre de couverts, de prévoir 2 sanitaires (homme et femme) au lieu d'une seule grande toilette PMR.

C. Adéquation de la demande avec le cadre urbanistique

Le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

L'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural du 19 août 2024 sous l'identité 37994.

Description de l'immeuble :

Villa trois façades de style Eclectisme d'inspiration pittoresque .

Le bien est repris dans le RCUZ Plateau de Stockel d'application à partir du 15/04/2025.

Le bien fait partie d'un ensemble de style pittoresque jumelé repris en catégorie B: immeuble présentant une uniformité de style.....

L'adéquation de la mise en conformité du projet avec la réglementation applicable :

Selon notre analyse, le projet présente les dérogations suivantes :

- Dérogation au PRAS :

La demande déroge à la **prescription 2.3 du PRAS (article B.2.2.3.a|1)** en ce que le projet prévoit l'aménagement au rez-de-chaussée de l'immeuble d'un commerce de type HoReCa d'une superficie de 168,99m² dépasse les 150m² prescrits.

La demande déroge à la **prescription 2.3 du PRAS (article B.2.2.3.a|2)** en ce que le projet prévoit l'aménagement au 1^{er} étage de l'immeuble d'un commerce de type HoReCa d'une superficie de 100.41m².

Motivations:

En 1924 par permis d'urbanisme, le relai postal de Stockel a été divisé en trois bâtiments, celui à l'angle des deux rues au 206-208 avenue Orban (objet de la demande) a été affecté en maison de commerce (café). Depuis 1924 cette activité a été continue sur toute sa surface. Les plans partiels disponibles aux archives montrent l'affectation café.

L'agrandissement de la surface du rez-de-chaussée de 157.50m² à 168.99m² est en réalité la fermeture et couverture de la cour des WC intervenue en 2001 et dessinée sur le permis accordé.

L'aménagement au 1^{er} étage d'une salle polyvalente du commerce au premier étage est prévue pour pouvoir accueillir les groupes tel que souhaité par les différentes entreprises ou associations présentes dans le quartier. L'étage +1 a été pendant plus de 20 ans aménagé en fumoir et l'étage +2 en salle pour les groupes comme pour des AGs de copropriétés.

Ces dérogations pourraient être accordées aux motifs que

- la superficie totale de commerce est de 269.4m² ce qui est inférieure aux 300m² maximum autorisable;
- le restaurant de type Brasserie tel que proposé, répond à une demande dans le quartier proche. La capacité de 72 couverts au rez-de-chaussée et de 40 couverts potentiels à l'étage permettra d'atteindre une capacité maximum de 112 couverts pour répondre à la demande et de pouvoir engager le personnel nécessaire en deux shifts, le nombre est estimé à environ 30 personnes.
- le commerce de type HoReCa a été accordé depuis 1924 sans fondamentalement en changer l'organisation ni la superficie. Ce bâtiment et son emplacement à l'angle de l'avenue Orban et de la rue de l'Escrime sont parfaitement intégrés dans le quartier depuis plus de 100 ans.
- l'activité de type HoReCa est orientée en grande partie sur l'avenue Orban, qui est une voirie importante de communication à la limite du noyau commercial de la place Dumont. Le commerce est bien desservi par les transports en commun avec la présence le long du trottoir des rails de tram et des 2 arrêts.
- L'aménagement d'une salle polyvalente à l'étage +1 et des vestiaires du personnel, ne se fait pas au détriment d'une suppression d'un logement. Le projet prévoit au contraire de créer au deuxième étage un logement annexe au commerce dédié au gérant du restaurant ou au chef.
- L'aménagement d'une salle polyvalente HoReCa au 1er étage est fonctionnel, encadré et justifié par une demande réelle de privatisations "calmes" (petit-déj / lunch / dîner) avec service à table, au bénéfice du tissu économique local et dans le plein respect des exigences techniques et de sécurité.

- **Dérogations au RRU :**

La mise en conformité de la lucarne déroge à **l'article 6 §2 du titre I du RRU** en ce que sa longueur dépasse les 2/3 de la longueur de la façade. A l'origine, la toiture présentait 4 lucarnes réparties sur le versant sud de la toiture. Selon les plans d'archives, cette lucarne a été dessinée sur la demande de permis d'urbanisme du 13.03.2001, bien qu'elle n'était pas reprise dans l'objet de la demande. Cette lucarne présente depuis au moins 24 ans pourrait être admise bien que dérogatoire au motif d'améliorer l'habitabilité du deuxième étage et d'y aménager un logement dans ce volume. En été 2025, la lucarne a été isolée et habillée de panneau de type « trespa » de ton gris clair (presque blanc) au lieu d'ardoises rouge probablement en fibro-ciment.

L'objectif était de répondre aux objectifs poursuivis d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

La rehausse de la toiture principale de 12cm déroge à **l'article 6 du titre I du RRU** en ce que cette rehausse limitée dépasse le profil mitoyen le plus haut. Cette rehausse de la toiture est la conséquence de l'isolation de la toiture suivant la méthode du Sarking (la plus efficace) et qui évite de réduire l'espace habitable dessous.

Cette dérogation pourrait être accordée au motif que la toiture mitoyenne côté avenue de l'Escrime pourra dans le futur être aussi isolée, et dans ce cas aligner le niveau. Le faîte de la toiture ne s'étend

pas à la troisième toiture du bâtiment qui compose l'ensemble architectural.

L'aménagement de la zone de jardin déroge à l'**article 11 du titre I du RRU** en ce que la zone de recul le long des deux voiries est aménagée avec des terrasses au moyen de matériaux imperméables au lieu d'être plantée de pleine terre.

Actuellement la zone de recul est totalement minéralisée et aménagée en zone de terrasses.

Le projet prévoit de déminéraliser la zone de recul pour atteindre une surface de pleine terre de 48.4m² sur une surface totale de 128m².

Le projet prévoit de démolir 38% des terrasses existantes.

Il est à noter que l'implantation de l'immeuble sur la parcelle d'angle ne dispose pas de zone de jardin. Les terrasses ne sont pas aménageables en intérieur d'îlot.

Les différents permis d'urbanisme antérieurs ont autorisés des surfaces de terrasses dans la zone de recul qui sont en partie représentées sans précisions de zones plantées (sauf des haies).

- Le permis de 1937 prévoit une zone de cour à côté de la cuisine et une zone de terrasse tout le long de l'avenue Orban
- Le permis de 2001 autorise la couverture de la terrasse côté rue de l'Escrime.

Cette dérogation pourrait être acceptée au motif que le projet améliore de manière significative l'aménagement paysager le long de la voirie. Aucune zone de stationnement n'est aménagée en zone de recul.

Le projet déroge à l'**article 10 du titre II du RRU** en ce que la superficie d'éclairement naturel du studio est de 6,66m² au lieu des 9,85m² requis. Ce local de grande surface est situé sous comble et est très lumineux car orienté au SUD.

Il a été privilégié dans le but du respect de la typologie de l'immeuble de ne pas ajouter des fenêtres de toit sur l'unique versant de la toiture visible depuis la voirie pour augmenter la surface d'éclairement. Le studio dispose d'un volume sous toitures à versant.

Cette dérogation pourrait être accordée au motif qu'il nous semble préférable dans un immeuble existant de bénéficier d'un grand espace de vie d'un seul tenant au lieu de locaux plus réduits qui pourraient répondre aux normes d'éclairement.

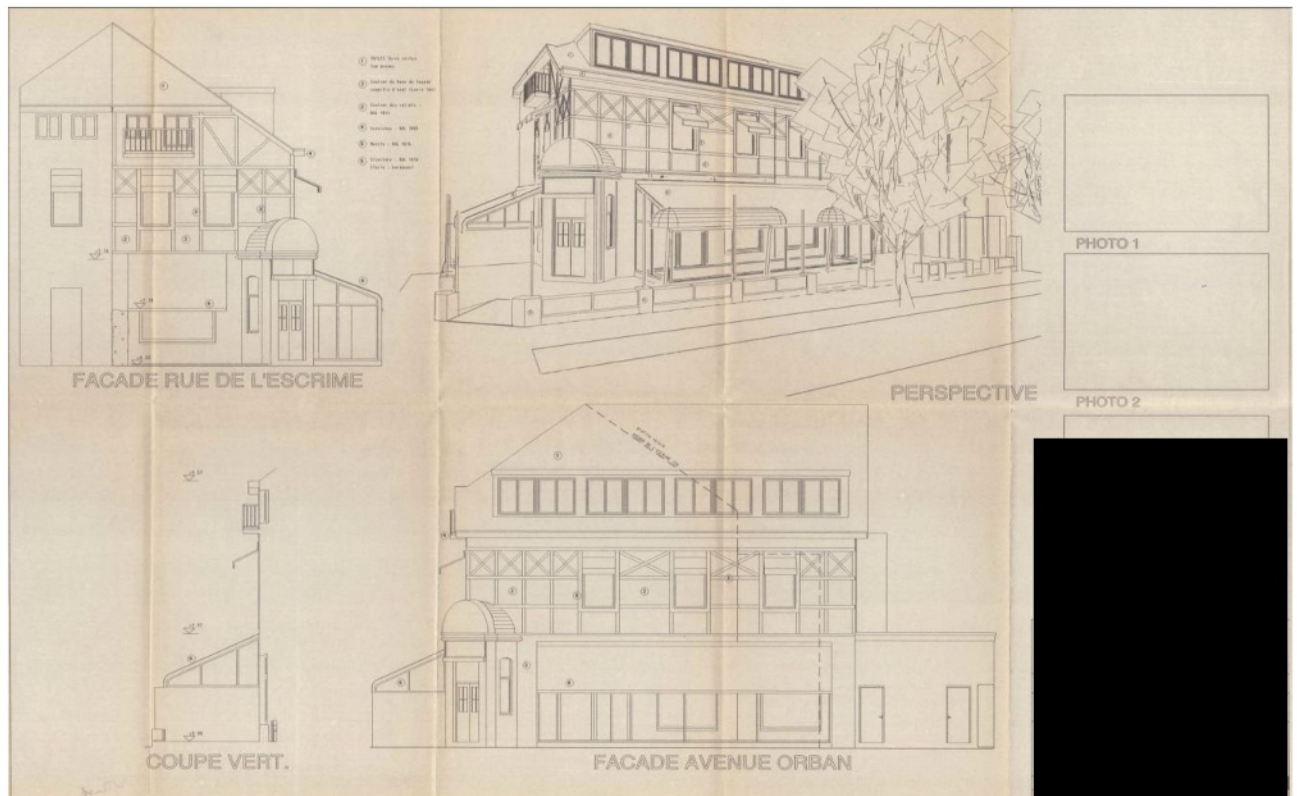
- **Dérogations au RCUZ**

Le projet déroge à l'**article 7§2 du titre I du RCUZ** en ce que les lucarnes d'origine ont été modifiées. Le bâtiment est repris comme de style pittoresque datant du début du XXème siècle et de l'entre-deux guerres.

A l'origine sur le plan de 1924, la toiture présentait 4 lucarnes réparties sur le versant sud de la toiture. Selon les plans d'archives disponibles, ces 4 lucarnes ont été démolies et reconstruites en une seule lucarne. C'est ce qui est dessiné sur la demande de permis d'urbanisme du 13.03.2001.

Cette dérogation pourrait être acceptée en tenant compte du fait que les dessins acceptés sur le plan délivré avec le permis de 2001 (façades et perspective) montrent l'unique lucarne similaire à l'existante. Le maître de l'ouvrage ne pouvait raisonnablement pas s'attendre à une infraction urbanistique en acquérant le bien.

La présence de cette lucarne visible depuis 25 ans n'a pas soulevé d'avis ou de constat ou PV d'infraction de la part des autorités administratives.



L'ensemble de la façade avec son colombage est maintenu et mis en valeur. La lucarne de part son expression architecturale fonctionnelle, sa régularité et son rythme exprime la présence d'un étage en toiture.

Le projet déroge à **l'article 9§1 du titre I du RCUZ** en ce que les lucarnes de 2001 étaient dans un état de vétusté au niveau des boiseries et sont recouvertes de panneaux en bois stratifié massif de type HPL ou lieu de bois à peindre.

Ce choix de matériaux a été privilégié à du zinc pour son expression proche du bois et a été retenu pour son caractère pérenne nécessitant peu ou pas d'entretien ou de mise en peinture.

Cette dérogation pourrait être acceptée car l'aspect visuel des panneaux depuis de trottoir est proche de panneaux de bois peint et que le teinte claire reprend les couleurs dans la nuance blanche de la façade et la corniche.

Le projet déroge à **l'article 11 §1 et §2 du titre I du RCUZ** en ce que la teinte du relief en façade et la teinte de la corniche sont modifiés.

Cette dérogation pourrait être acceptée aux motifs que le parement en crépis rustique et les reliefs réalisés en enduit lisse (bandeau de colombages) sont maintenus et même restaurés. La teinte retenue est une teinte claire n° S0603 G80Y similaire à la maison du n° 122 de la rue de l'Escrime dans le but de former un équilibre.

La teinte n° S0603 G80Y est une teinte claire comme préconisée, les colombages sont réalisés dans une teinte légèrement plus soutenue n° S0603 G40Y. Enfin, la corniche rouge rubis (RAL 3003) décrite au permis de 2001 est remplacée par une corniche de teinte blanche comme celle de la maison « miroir » au n° 122 de la rue de l'Escrime.

Voir photo actuelle ci-dessus où la façade vient d'être repeinte.

Le remplacement de la porte d'entrée et des châssis rendus obligatoires par leur état de vétusté aggravée, déroge à **l'article 12 du titre I du RCUZ** en ce que leur nouveau dessin ne reprend pas au minimum des croisillons dans une partie du vitrage, prioritairement en imposte.

Cette dérogation pourrait être accordée car ces châssis sont en métal munis de profils minces et respectent les baies pour ce qui est de la porte d'entrée la non division en deux battants facilite le passage des personnes à mobilité réduite.

La teinte des châssis aluminium aux étages est de teinte blanche. Par contre, les châssis au rez-de-chaussée et les châssis de la terrasse vitrée sont réalisés en aluminium de teinte vert de gris (gris basalte) ce qui rappelle la teinte des châssis de la façade du n° 122 rue de l'Escrime.

Les châssis de la terrasse vitrée, reprennent une division verticale comme à l'origine, mais équipés en allège d'un bandeau plein laqué dans la teinte des châssis et une division en imposte vitrée. Ces divisions ont été souhaitées pour rappeler les dessins des verrières métalliques à l'ancienne.

La surélévation de la toiture déroge à **l'article 13 du titre I du RCUZ**. Cependant en son §2, le règlement précise que la surélévation pour les toitures en pente due à l'isolation par le sarking pourrait être autorisée pour autant que les raccords sont soignés. Un soin a été apporté dans la réalisation par l'usage de tuile de rive pour limiter l'impact visuel de la rehausse .

La réalisation d'une seule lucarne à la place des 4 lucarnes prévues à l'origine déroge également à **l'article 13 §2 du titre I du RCUZ**.

Bien que construite sans autorisation préalable, la lucarne telle qu'existante était représentée sur l'élévation et la perspective du permis délivré le 12-03-2001.

Cette lucarne pourrait être accordée car elle permet d'aménager un espace habitable de qualité sous combles.

Le projet déroge à **l'article 14 du titre I du RCUZ** en ce que le projet prévoit la fermeture de la cour latérale des WC et la construction d'une toiture à 3 versants sur ce volume alors que les extensions pour les immeubles de catégorie 1 ne sont admises que si elles ne sont pas visibles depuis la voirie.

Cette dérogation pourrait être accordée aux motifs que :

- une extension avec toiture plate a été autorisée depuis 1924,
- la fermeture du volume de la cour et le déplacement des WC est de meilleur aménagement et ceci est visible sur les plans du permis de 2001.
- ce volume refermé qui abrite la cuisine du restaurant sera couvert d'une toiture à 3 versants qui respecte les pentes des toits et permet de terminer le volume vers la place Dumont de manière plus harmonieuse qu'une toiture plate,
- ce volume de toiture permet d'intégrer de manière non visible les équipements techniques liés à l'activité HoReCa, comme la hotte à double flux et les pompes à chaleur. Tous les équipements qui étaient avant présents sur la toiture et le pignon sont intégrés dans le volume construit.

Le projet déroge à **l'article 15 du titre I du RCUZ** en ce que les eaux pluviales ne sont pas dirigées vers une citerne de récupération.

Après inspection du réseau d'égout enterré, il n'a pas été découvert de citerne enterrée à l'origine.

L'implantation de ce bâtiment d'angle ne laisse aucune surface de jardin hormis la zone de recul.

Le projet prévoit de déminéraliser 38% de la zone pour améliorer la perméabilité sur la parcelle. Les pentes des terrasses seront aménagées pour orienter l'écoulement de l'eau de pluie vers les zones de pleine terre.

Compte tenu de la spécificité de la parcelle et de l'amélioration de la situation existante, cette dérogation pourrait être accordée.

Le projet déroge à l'article 26 du titre II du RCUZ en ce que la zone de recul est en partie minéralisée par les terrasses au lieu d'être restreinte à la zone d'accès à l'habitation.

La configuration de la parcelle à l'angle des deux voiries est particulière dans le sens où elle ne dispose pas de surface de jardin en dehors de la zone de recul.

Cette dérogation pourrait être accordée aux motifs que les terrasses ont été autorisées sur les permis de 1937, de 2000 et de 2001, que le projet prévoit de déminéraliser 38% de la zone de recul pour améliorer la perméabilité sur la parcelle et que ces zones déminéralisées seront de pleine terre et plantées.

Vous trouverez ci-joint les différentes superficies d'emprise au sol des terrasses et jardin au cours des années et des différents permis :

Année	Emprise bâtiment	Surface imperméable	Surface (jardin)	Total
1937	157.5m ²	139.5m ² (dont 11.8m ² de cour)	0m ²	297m ²
2001	170.12m ²	126.88m ²	0m ²	297m ²
2024 (existant)	198m ²	99m ²	0m ²	297m ²
2025 (la demande)	168.99m ²	79.61m ² (dont 15.71m ² pour les accès au bâtiment)	48,4 m ²	297m ²

Voir schémas en annexe

Conclusion:

Les interventions réalisées au cours du temps ont fortement altéré le caractère d'origine du Relais Postal.

Le projet tel que présenté améliore de manière significative la situation existante et a pour but de remettre en valeur l'immeuble dans son cadre bâti.

La rénovation de ce restaurant répond à une demande du quartier.

En dehors des dérogations précitées, le projet respecte les prescriptions urbanistiques en vigueur tant au moment de leur mise en œuvre qu'au regard du RRU.

Les locaux sont spacieux, lumineux, plus fonctionnels et disposent de belles hauteurs sous plafond.

D. Prévention Incendie :

Le projet a fait l'objet d'une note préparatoire du SIAMU de la part de l'officier en prévention [REDACTED] en date du 09-09-2025.

Le projet a été adapté pour tenir compte des recommandations et conseils.

Description : le bâtiment répond à la définition de bâtiment BAS R + 2 + toitures à versants.

Le bâtiment est organisé comme suit :

- sous-sol : 63m², pour le personnel, compartimenté Rf par rapport au rdc, une sortie par la porte Rf débouchant dans la nouvelle cuisine et une sortie par la trappe de livraison;
- rdc : salle de 71 places assises + personnel, sanitaires et le local séparé cuisine ;
- 1^{er} étage : 2^{ème} salle avec porte Rf, 40 places assises + personnel, vestiaires pour le personnel et un local technique ;
- 2^{ème} étage : un logement type studio de +60m², porte Rf.

La législation applicable est :

- Les prescriptions de l'AR 1^{er} MARS 2009 modifiant l'AR du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire;
- les Normes de Base – annexe 2/1 pour bâtiments bas ;
- Titre XIII pour les lieux accessibles au public & Règlement récent d'Anderlecht pour lieux accessibles au public ;
- RGPT & Code du Bien-être;
- Les prescriptions de la norme NBN S 21-100 – EN 54-2 sont d'application : normes spécifiques aux alarmes;
- L'éclairage de sécurité et les pictogrammes seront prévus en conformité avec la réglementation. L'éclairage de sécurité sera conforme aux prescriptions des NBN L13-0058 (prescriptions photométriques et colorimétriques- ; C71-100 (règle d'installation et instruction pour le contrôle et l'entretien) et C71-598-222 (appareils autonomes).

L'immeuble est implanté sur deux voiries accessibles aux véhicules de secours et dispose d'une entrée du restaurant sur l'angle, de deux portes dans la cuisine donnant directement à l'extérieur et d'une porte de secours à l'opposé de la porte d'entrée au bout de la terrasse couverte vitrée.

En toiture, une ouverture de 1m² est prévue au-dessus de la cage d'escalier avec commande de désenfumage au rez-de-chaussée.

Un plan de compartimentage est repris sur les plans de la présente demande (ligne rouge).

A chaque étage, les locaux disposent d'une fenêtre donnant sur les deux rues y compris sous toit.

Le principe retenu est un compartimentage EI60 en plus des portes Rf prévues, entre la salle du 1^{er} étage et le reste de l'immeuble. L'établissement est scindé en deux compartiments, mais celui du bas reste en triplex car lié à la cage d'escalier.

Une détection incendie interconnectée est prévue.

La porte Rf de la salle du 1^{er} sera sollicitée à la fermeture en cas de détection incendie.

Au rez-de-chaussée, une deuxième porte de secours opposée à la porte d'entrée est prévue dans la salle du restaurant. Cette deuxième sortie qui s'ouvre vers l'extérieur est autre que les deux portes qui sont prévues dans la cuisine.

La transformation se fera en respectant les principes constructifs au feu suivants :

- La paroi de séparation entre compartiments EI 60' et les portes y donnant accèdent présentent EI₁30 ;
- Les matériaux de parement de façade seront réalisés au moyen d'un cimentage peint (non inflammable).

Le bâtiment sera entièrement équipé d'un système d'alarme incendie avec un bouton poussoir à chaque niveau, d'une installation de désenfumage au-dessus de l'escalier. Le panneau de contrôle sera situé à côté de l'entrée.

D'un point de vue des techniques, les moteurs de la hotte et les pompes à chaleur seront installées dans le volume couvert au-dessus de la cuisine.

Le compteur gaz sera déplacé et installé dans une logette le long du trottoir.

Une électrovanne sera installée sur la conduite à l'entrée du gaz en cuisine et reliée à un bouton d'arrêt. Le moteur de la hotte est couplé à l'électrovanne gaz.

Les appareils équipés au gaz sont uniquement ceux dédiés aux appareils professionnels de cuisson dans la cuisine.

Il n'y a pas de chaudière gaz dans l'immeuble. Le chauffage se fera au travers de pompes à chaleur et boilers électriques.

Le bâtiment sera équipé de moyens de lutte contre l'incendie à savoir d'un extincteur par niveau. En fonction des produits utilisés, les extincteurs devront être adaptés aux combustibles.

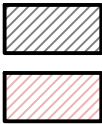
Les conditions également remplies seront :

- 1) Au sous-sol, une deuxième voie d'évacuation sera aménagée par la trappe de livraison située à l'opposé de l'escalier et la porte Rf qui donne vers la cuisine. La largeur de passage sera de minimum 80cm de large et de 1m² de section, facile à escalader par une petite échelle.
- 2) Le logement qui ne dispose pas d'entrée séparée de l'établissement, ne peut être utilisé que par l'exploitant ou le propriétaire. Ce logement sera compartimenté coupe-feu EI 60 par rapport au reste de l'immeuble en plus de la porte Rf30 prévue.
- 3) Ce logement disposera en interne d'une détection de fumées.
- 4) Vu que la distance d'évacuation du logement dépasse 30m pour atteindre la 1^{ère} sortie externe au rdc, une détection interconnectée sera installée dans le chemin d'évacuation (cage d'escalier et l'établissement). Cela rejoint l'obligation de placer 1 détection dans un triplex. Cela permet aussi d'asservir à la détection certaines portes coupe-feu.
- 5) La cuisine sera compartimentée coupe-feu par rapport au reste de l'immeuble, une porte entre celle-ci et la salle est prévue dans la paroi EI 60. Cette porte sera de type va-et-vient coupe- feu 30minutes et sera fermée en permanence.
- 6) La hotte de la cuisine sera équipée d'un système d'extinction automatique étudié par KIDDE.
- 7) Au RdC, il est prévu 2 portes de sortie conformes, c. à d. battantes et s'ouvrant dans le sens de l'évacuation pour celle prévue dans la véranda (côté cuisine). La porte du sas d'entrée pourra s'ouvrir dans les deux sens, la porte d'entrée s'ouvrira vers l'intérieur (sens de l'accueil des clients).
- 8) La porte de la salle du 1^{er} s'ouvrira dans le sens de l'évacuation. Un petit hall sera construit dans la salle même permettant de mettre la porte avec ouverture dans le sens de l'évacuation sans

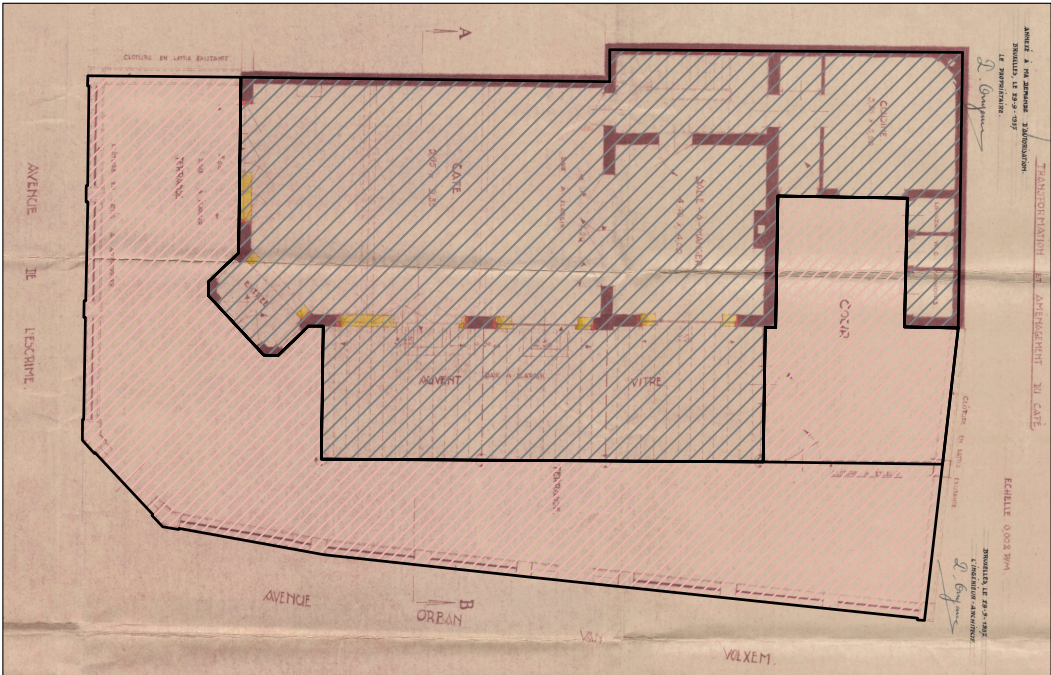
gêner la cage d'escalier. Cette porte sera sollicitée à la fermeture en cas d'incendie (asservissement à la détection interconnectée imposée pour un triplex mais aussi parce que le chemin d'évacuation du logement pour atteindre la 1^{ère} sortie de secours fait plus de 30m).

- 9) Sur base du RGPT, un système d'alarme incendie sera prévu avec sirène à 94 DB et minimum 1 bouton poussoir par niveau (même 1 bouton à côté de chaque sortie au rdc).

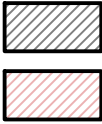
Fait à Bruxelles pour être joint à la demande de permis d'urbanisme.



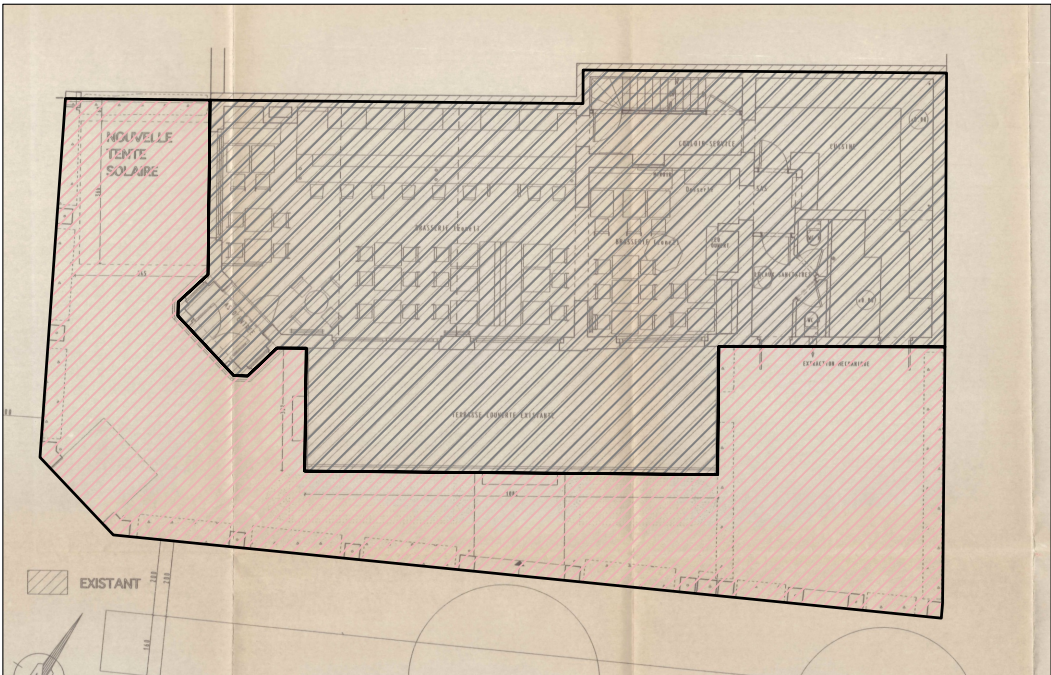
Bâtiment
Surface: 157.5m²
Surfaces imperméables abords
Surface: 139.5m²
y compris cour : 11.8m²



Surfaces imperméables
bâtiment + abords
Surface: 297m²



Bâtiment
Surface: 170.12m²
Surfaces imperméables abords
Surface: 126.88m²



Surfaces imperméables
bâtiment + abords
Surface: 297m²

EXISTANT

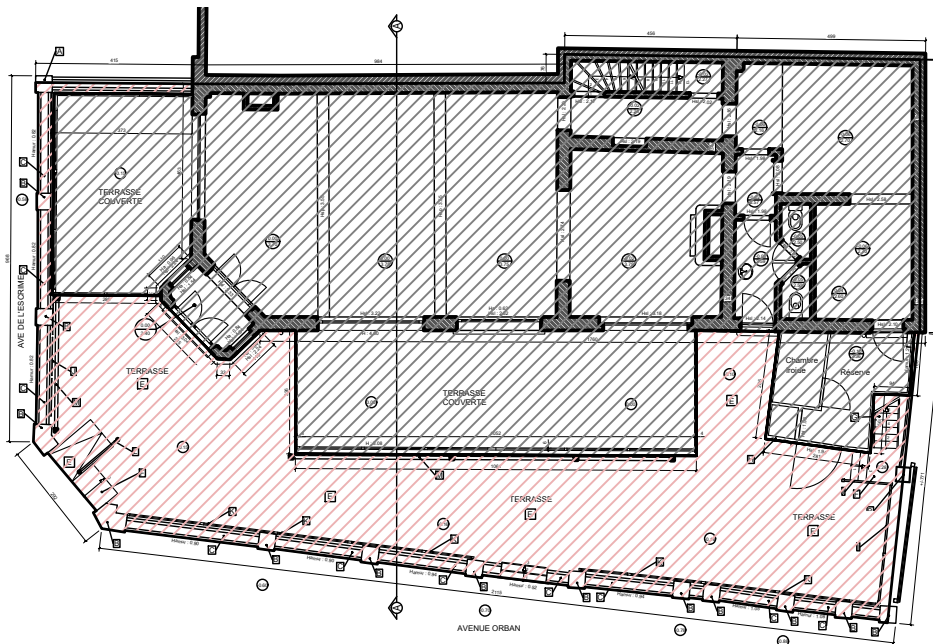


Bâtiment
Surface: 198m²



Surfaces imperméables abords
Surface: 99m²
(y compris murets)

Surfaces imperméables
bâtiment + abords
Surface: 297m²



PROJETE



Bâtiment
Surface: 168.99m²



Surfaces perméables abords
Surface: 48.4m² (A+B+C+D)

Surfaces imperméables abords
79.61m², dont:

Terrasse Escrime: 13.84m²

Terrasse Orban: 31.18m²

Cour: 8.7m²

Accès: 7.71m^2 +
Murets: 10.68m^2



Surfaces imperméables
bâtiment + S. imperméable abords
Surface: 248.6m²

