Note explicative

Bâtiment sis Rue de la Bourse n°36 à 1000 Bruxelles

Note explicative modifiée suite à avis de dossier incomplet du 29/10

1. Historique

- **14 septembre 1883** : Permis de construction réunis rue de la Bourse
- **27 juin 1934** : Permis de bâtir et établissement de l'automatique du Presto
- **21 août 1961 :** Permis pour l'aménagement d'un nouveau local (au sous-sol)
- **19 août 2016** : Permis de régularisation avec amélioration esthétique de la devanture

2. Explicatif

La présente demande a pour objet :
Mise en conformité du changement d'utilisation d'un commerce en commerce de restauration rapide, modifications intérieures et de la devanture commerciale avec création un accès distinct aux étages

La présente demande vise la régularisation du commerce de biens à un commerce de vente de gaufres au rez-de-chaussée d'un immeuble.
En parallèle est introduit dans un autre permis d'urbanisme une demande pour l'installation de deux nouveaux dispositifs d'enseignes en façade à rue du commerce.
Enfin un troisième permis sera introduit ultérieurement pour la modification de la nature des logements aux étages.

La situation de droit correspond à un rez-de-chaussée commercial affecté à un commerce de biens, à savoir une boutique de souvenirs, disposant d'une enseigne historique et classé intitulée « Presto », intégrée à la vitrine de la façade.

La situation projetée résulte du changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée à un établissement de petite restauration de type « brunch », et dans la vente à emporter de gaufres belges.
Cet espace Horeca, déjà en activité, est intégré au rez-de-chaussée de l'immeuble, certains aménagements intérieurs ont été effectués pour répondre au besoin du nouveau commerce (cuisine, zone de degustation).
Pour des questions d'intimités entre les habitants et les clients, une porte d'accès distincte de l'entrée du commerce en façade à rue a été créé.

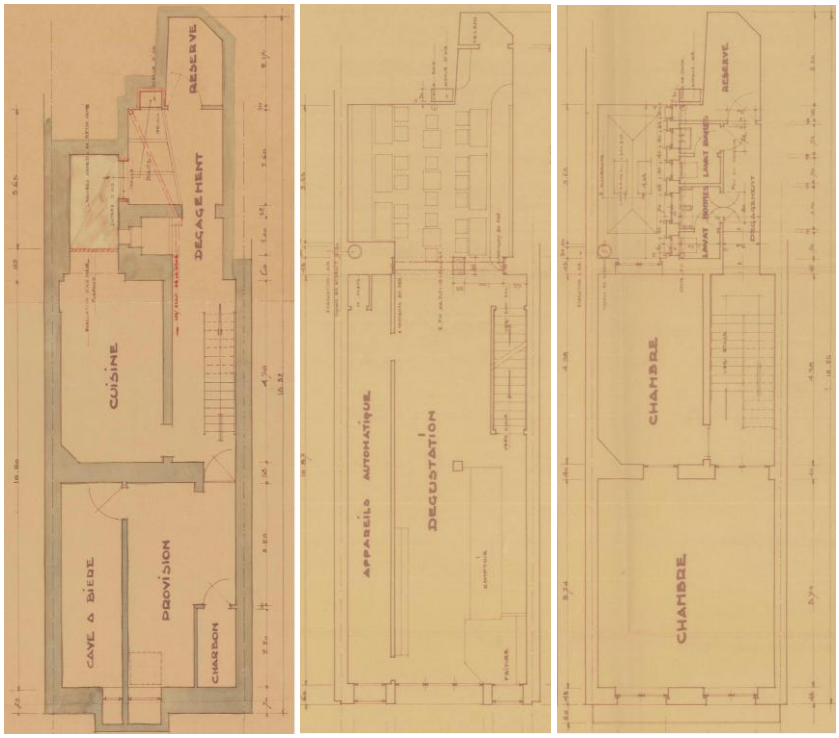
1. Changement d'affectation du commerce au rez-de-chaussée

La transformation d'un commerce de vente de biens en un commerce de vente de gaufres constitue un changement d'usage, tout en restant dans la même catégorie d'activité commerciale. Cette évolution s'inscrit dans une logique d'adaptation aux besoins actuels du quartier, marqués par une demande croissante pour des commerces de proximité liés à la petite restauration. Elle contribue à la vitalité économique du tissu urbain local, en renforçant la diversité de l'offre commerciale.

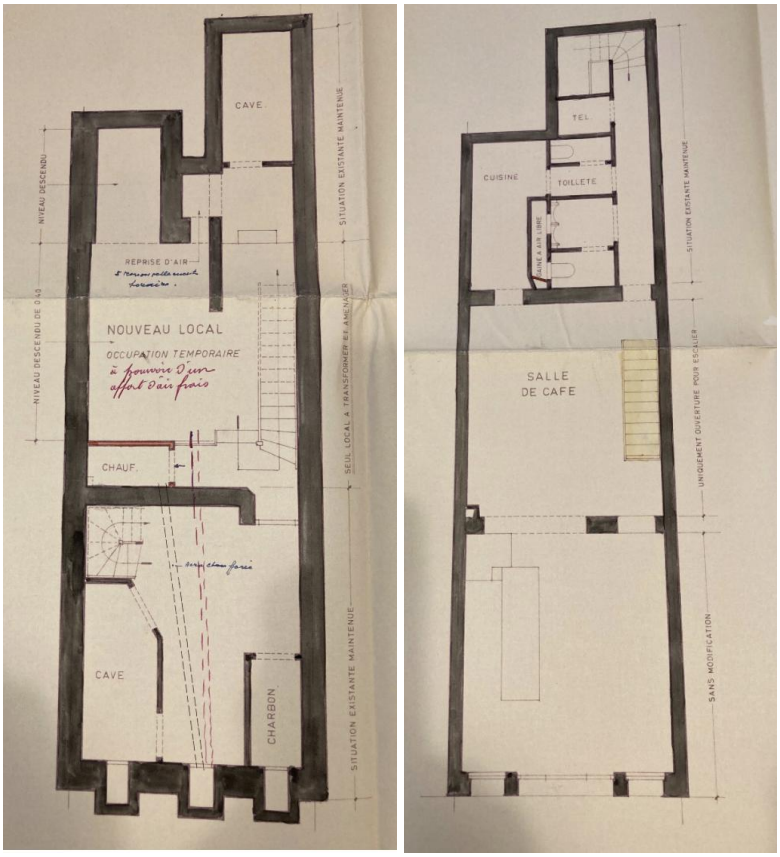
Le quartier, déjà reconnu pour sa concentration d'enseignes Horeca, bénéficie d'une animation continue. Son identité patrimoniale reste préservée grâce à la conservation des façades historiques. L'ouverture d'un établissement spécialisé dans la petite restauration de type « brunch » et dans la vente de gaufres belges apporte une touche d'authenticité et complète l'offre gastronomique à destination des touristes comme des riverains.

L’établissement est ouvert de 9h à 23h, une amplitude horaire large et adaptée au rythme du quartier, permettant de répondre aux attentes d’une clientèle variée, présente tout au long de la journée. Ces horaires assurent une cohérence avec l’activité touristique et commerciale environnante, tout en respectant la qualité de vie des habitants.

Les plans d’archives datés de 1934 ci-dessous montrent que le rez-de-chaussée accueillait déjà un commerce avec une fonction de dégustation : un comptoir était présent ainsi qu’une salle située à l’arrière du local pour permettre aux clients de s’installer. La cuisine et les réserves (servant notamment au stockage de bières, avec vente d’alcool) se trouvaient au sous-sol. Les sanitaires étaient quant à eux situés à l’étage, accessibles via un escalier commun qui desservait également les logements. Cette configuration ancienne, mêlant flux clients et accès résidentiel, ne garantissait ni l’intimité ni le confort des occupants des étages, l’entrée aux habitations se faisant directement par l’intérieur du commerce.



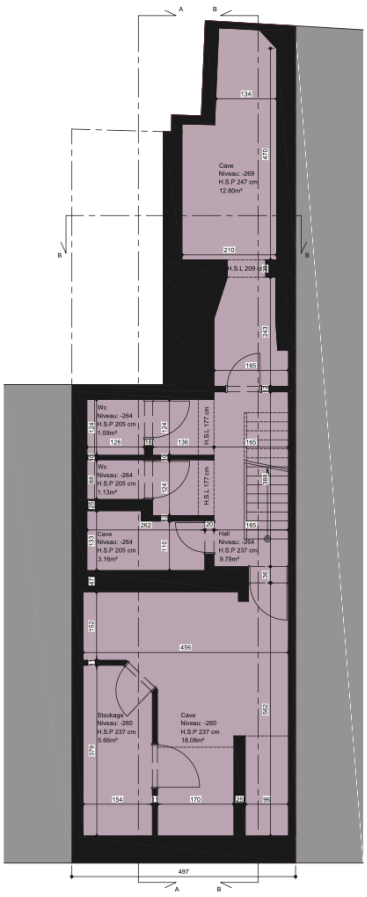
Sur les plans d’archives de 1961 ci-dessous on constate une nouvelle réorganisation de l’espace, toujours affecté à une activité Horeca. La salle destinée à accueillir les clients est désormais située au centre du plan, tandis que les sanitaires ont été déplacés à l’arrière du local, à proximité de la cuisine. L’escalier menant au sous-sol dessert à la fois les caves et le local actuellement concerné par la présente demande de régularisation. L’étage n’étant pas sollicité dans la demande, nous supposons qu’il a du déjà être transformer en espace de stockage agrandis à la place des WC.



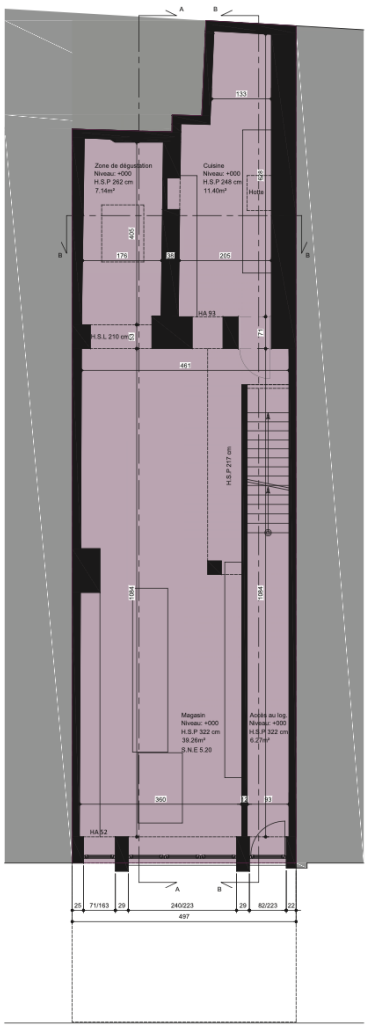
Les plans de la situation projetée pour 2025 montrent que la salle de dégustation ainsi que la cuisine ont été aménagées au rez-de-chaussée avec la suppression de l'escalier allant au 1er étage dans la cuisine, offrant ainsi un accueil plus confortable et spacieux pour la clientèle, tout en optimisant l'espace disponible et la fonctionnalité de l'ensemble. L'aspect patrimoniale est gardé grâce à la conservation des briques apparentes sur le mur de gauche à l'intérieur, voir photos intérieures du commerce.

Le restaurant de brunch, gaufres et boissons est un petit établissement de restauration légère, principalement dédié à la consommation rapide ou à emporter, où les clients restent généralement peu de temps sur place. Les sanitaires se trouvent désormais au sous-sol, accessibles uniquement par un escalier en bois étroit et raide. Bien que cet escalier ne soit pas intégré à la structure porteuse, la configuration des lieux et la surface restreinte rendent techniquement et financièrement disproportionnée l'installation d'un ascenseur ou d'un élévateur, qui impliquerait d'importants travaux de gros œuvre et de réaménagement, incompatibles avec l'équilibre économique et l'architecture du local.

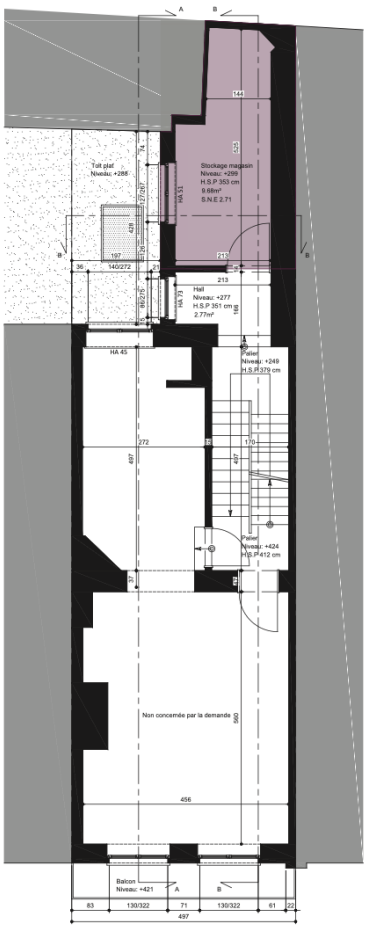
Conformément aux dispositions du RRU (Titre 4, articles 12 et 13), nous sollicitons donc une dérogation pour l'accessibilité aux sanitaires, tout en garantissant un accès complet à la salle au rez-de-chaussée et à la terrasse extérieure, un accueil adapté aux personnes à mobilité réduite et une indication claire des sanitaires accessibles les plus proches.



Plan du rez-1 éch: 1/50



Plan du rez de chaussée éch: 1/50



Plan du rez+1 éch: 1/50

Conclusion

Plusieurs arguments soutiennent favorablement la présente demande. Le commerce et la restauration rapide de type « brunch » et la cuisson de gaufres ne nécessite aucune extraction ni cuisson lourde, ce qui réduit les nuisances potentielles. Une hotte se trouve dans la cuisine. Le nouveau commerce contribue à la redynamisation commerciale de la rue, en offrant des produits locaux emblématique et en s'inscrivant dans une logique de diversité commerciale souhaitée dans le cadre du développement urbain.

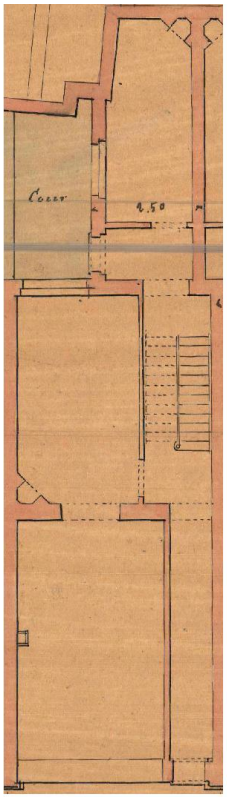
Ce projet s'intègre parfaitement dans son environnement immédiat, à proximité du bâtiment de la Bourse (également classé) récemment réaffecté à des usages Horeca et touristiques. Il participe à l'attractivité du quartier, tout en maintenant l'équilibre entre animation commerciale et respect du cadre de vie des résidents. L'établissement est ouvert de 9h à 23h, une amplitude horaire cohérente avec l'activité du quartier et respectueuse du voisinage.

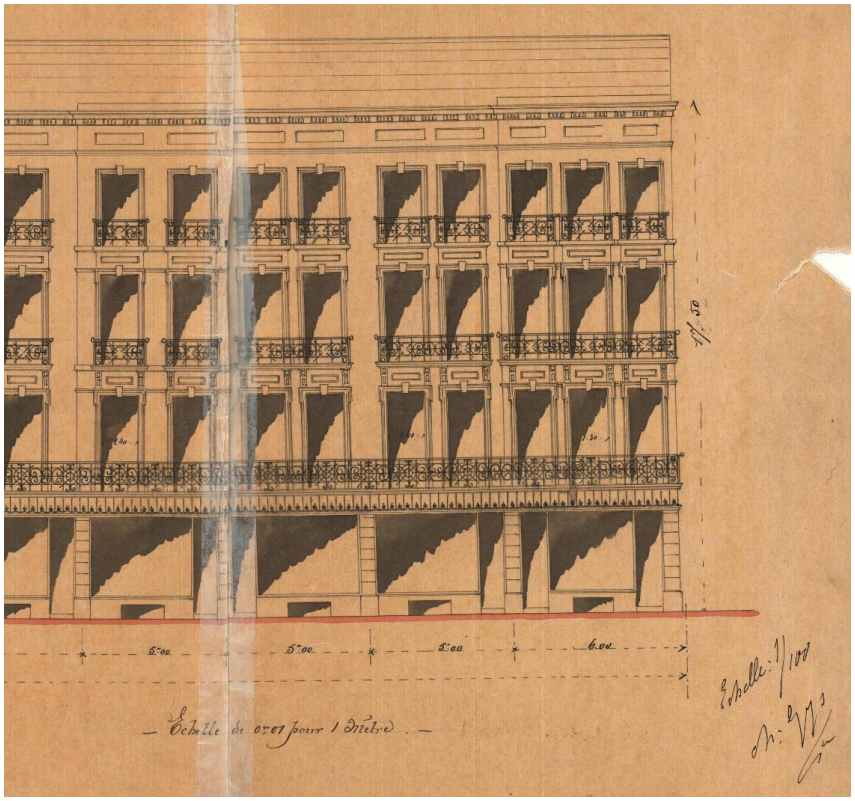
2. La remise en service de la porte d'entrée et mise en peinture des châssis

La remise en service de la porte d'entrée en façade à rue vise à rétablir un accès indépendant et conforme aux logements situés aux étages. Cette intervention répond pleinement aux objectifs de sécurité, d'autonomie et de qualité d'usage résidentiel. L'enlèvement du châssis droit de la devanture et de son allège en pierre, a permis de placer

la nouvelle porte noire opaque de la même couleur que le reste de la façade. Et pour uniformiser le tout le châssis de la fenêtre de gauche a aussi été repeint en noir.

Les plans et façade d'archives datant de 1883 montrent qu'à l'origine, une cloison séparait déjà le commerce du rez-de-chaussée des accès menant aux logements, traduisant une volonté initiale de distinguer les fonctions résidentielles et commerciales du bâtiment. La réactivation de cet accès autonome s'inscrit donc dans une logique de cohérence historique et fonctionnelle**.**





La remise en service de la porte d'entrée en façade à rue s'inscrit pleinement dans le respect de la situation de droit du bâtiment et de son mode de construction d'origine. En rétablissant la configuration initiale : composée d'une vitrine, d'une fenêtre et d'une porte, comme l'ensemble des logements de cette rue, l'intervention contribue à restaurer la cohérence patrimoniale de la façade. Cette restitution de la trame architecturale typique du front bâti renforce l'unité visuelle de la rue et la valeur patrimoniale du bâtiment, en réaffirmant un langage architectural commun à toutes les devantures historiques du secteur.

Conclusion

En somme, cette intervention, discrète d'un point de vue architectural, constitue une amélioration significative en matière de confort d'usage, de lisibilité fonctionnelle et de qualité de vie dans un contexte urbain dense et à forte valeur patrimoniale.