G R A N D S A B L O N 2

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME POUR LA TRANSFORMATION D'UNE MAISON DE COMMERCE ET DE RAPPORT

N O T E E X P L I C A T I V E

Identité du demandeur :

Identité de l'Architecte :

1. Objet de la demande

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation et la rénovation du rez-de-chaussée commercial d'un immeuble de rapport situé **place du Grand Sablon n° 2 à 1000 Bruxelles**.

Le projet vise à permettre l'aménagement d'une boutique horlogère haut de gamme au sein d'un local commercial existant, tout en améliorant l'organisation intérieure, la sécurité incendie, les conditions d'usage des logements et la qualité de la devanture commerciale.

Les travaux concernent principalement :

- la réorganisation partielle du rez-de-chaussée ;
- la création d'un local vélos/poussettes pour les occupants des logements ;
- l'aménagement d'un espace de service en fond de boutique ;
- l'amélioration de la compartimentation coupe-feu ;
- la rénovation complète de l'espace commercial ;
- la création d'un sas de sécurité ;
- la restauration et l'adaptation ponctuelle de la devanture.

2. Identification du bien et contexte réglementaire

Le bien concerné est situé :

Place du Grand Sablon n° 2
1000 Bruxelles

Le bien se situe dans un contexte urbain et patrimonial particulièrement sensible. Il est notamment repris :

- en **zone d'habitation** ;
- en **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**, ci-après **ZICHEE** ;
- en **liseré de noyau commercial** ;
- sur un **axe structurant patrimonial** ;
- dans le périmètre soumis au **PRAS** ;
- dans le périmètre du **PPAS n° 80-15 "Grand Sablon"** ;
- dans la zone de protection de plusieurs monuments classés.

Les monuments classés concernés par la zone de protection sont notamment :

- **l'Ancien fourreur Mallien**, situé au n° 40, place du Grand Sablon ;
- **l'Ancien Hôtel du Chastel de la Howarderie**, situé au n° 5, place du Grand Sablon ;
- **l'Ancienne Cristallerie De Backer – Van Camp**, située au n° 6, place du Grand Sablon.

L'immeuble est par ailleurs inscrit à l'inventaire légal depuis le **19 août 2024**, ce qui impose une attention particulière à la conservation de ses caractéristiques architecturales et à la qualité des interventions projetées.

3. Situation existante

Le rez-de-chaussée présente une affectation commerciale existante. Il comprend une surface principale donnant sur la place du Grand Sablon, des espaces arrière et une circulation privative liée aux logements des étages.

La devanture est composée de vitrines, de menuiseries extérieures, d'un soubassement en pierre bleue, de soupiraux et d'un bandeau horizontal en bois de ton vert surplombant les vitrines.

Plusieurs éléments présentent un intérêt architectural, notamment les menuiseries anciennes et les vitrages courbes. Certains ouvrages nécessitent toutefois une restauration ou une adaptation ponctuelle afin d'améliorer l'état général et la cohérence de la façade commerciale.

L'organisation intérieure actuelle ne répond pas entièrement aux besoins fonctionnels, sécuritaires et réglementaires du projet, notamment en matière de compartimentation coupe-feu, de gestion des flux entre commerce et logements, et d'espaces accessoires à l'activité commerciale.

4. Description générale du projet

Le projet consiste en une rénovation complète du rez-de-chaussée commercial, accompagnée d'interventions limitées en façade.

Le parti architectural repose sur une approche de **conservation, restauration et intégration discrète**. Les éléments existants présentant une valeur patrimoniale sont conservés autant que possible, tandis que les adaptations nécessaires sont traitées de manière sobre et cohérente avec le contexte du Grand Sablon.

L'intervention se développe selon deux volets :

- les travaux intérieurs, destinés à améliorer l'usage, la sécurité et le fonctionnement du rez-de-chaussée ;
- les travaux en façade, visant à restaurer et requalifier la devanture commerciale.

5. Travaux intérieurs projetés

5.1. Réorganisation du rez-de-chaussée et création d'un local vélos/poussettes

Le projet prévoit la modification d'une partie du rez-de-chaussée, avec démolition d'un mur porteur, afin de créer un **local vélos/poussettes** à destination des occupants des logements.

Cette intervention améliore le fonctionnement résidentiel de l'immeuble en offrant un espace adapté aux besoins actuels de mobilité douce et de rangement. Le local sera réalisé au moyen de parois présentant une résistance au feu **EI60**.

5.2. Aménagement d'un espace de service

L'espace situé en fond de boutique sera réorganisé afin d'accueillir une zone de service destinée au personnel et au fonctionnement interne du commerce.

Son implantation en partie arrière permet de préserver la qualité de l'espace commercial principal et de limiter l'impact des fonctions accessoires sur la perception depuis l'espace public.

5.3. Séparation entre commerce et circulation privative

La baie de porte existante entre la circulation privative du rez-de-chaussée et la surface commerciale sera fermée par une paroi présentant les caractéristiques **EI60**.

Cette intervention renforce la séparation entre les fonctions commerciales et résidentielles, améliore la sécurité incendie et clarifie les circulations au sein de l'immeuble.

5.4. Rénovation de l'espace commercial

La boutique fera l'objet d'un aménagement intérieur complet, comprenant notamment la création de parois sur mesure intégrant du mobilier.

L'intervention vise à offrir un espace commercial qualitatif, adapté à l'activité projetée, tout en assurant une intégration discrète des éléments techniques, de sécurité et d'éclairage.

5.5. Création d'un sas de sécurité

Un sas de sécurité de type bijouterie sera aménagé à l'entrée de la boutique.

Ce dispositif répond aux impératifs de sécurité liés à l'activité exercée. Il sera intégré à l'aménagement intérieur de manière à préserver la lisibilité de la devanture et la relation visuelle avec l'espace public.

5.6. Réalisation d'un faux-plafond EI60

Un faux-plafond présentant une résistance au feu **EI60** sera réalisé dans la boutique et dans la zone de service. Il permettra d'assurer une séparation coupe-feu avec les logements situés aux étages.

5.7. Installations techniques liées au commerce

Le projet prévoit également la mise en place d'installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du commerce et au confort des occupants.

Une pompe à chaleur sera installée afin d'assurer les besoins en chauffage et en refroidissement de la surface commerciale. L'unité extérieure, d'une puissance de 7,5 kW, sera implantée sur la toiture plate du premier étage au moyen de plots antivibratiles. Ce mode de pose permettra de limiter la transmission des vibrations à la structure du bâtiment. L'unité sera en outre entourée de parois acoustiques ou d'un dispositif d'atténuation équivalent, afin de réduire le niveau sonore perceptible depuis les logements et les immeubles voisins.

Une unité de ventilation double flux sera également installée à l'intérieur du commerce. Elle permettra d'extraire l'air vicié des locaux et d'assurer l'apport d'air neuf, conformément aux exigences de confort, d'hygiène et de salubrité applicables à l'activité projetée.

Les conduits de prise d'air et de rejet d'air seront disposés sur la toiture plate du premier étage. Leur implantation sera réalisée à l'intérieur de l'aire technique prévue à cet effet, dans le respect des distances réglementaires entre prises et rejets d'air, ainsi que vis-à-vis des limites, baies et ouvertures avoisinantes.

L'ensemble de ces installations sera intégré de manière discrète et ordonnée, afin de limiter les incidences visuelles et acoustiques pour les logements et les immeubles voisins. Les équipements feront l'objet d'une mise en œuvre conforme aux normes techniques en vigueur.

6. Travaux projetés en façade

Les interventions en façade sont limitées et visent principalement la restauration, la réparation et la requalification de la devanture commerciale.

6.1. Soubassement en pierre bleue

Les pierres bleues existantes seront conservées, nettoyées et réparées. Les éléments cassés ou irrémédiablement dégradés seront remplacés ponctuellement.

Les teintes, textures et finitions d'origine seront respectées afin de préserver le caractère minéral et patrimonial du soubassement.

6.2. Menuiseries extérieures et vitrages

Les menuiseries extérieures existantes seront conservées, restaurées et remises en peinture.

Les profilés seront maintenus. Les parties en bois endommagées seront réparées ou remplacées ponctuellement dans le respect des sections, moulurations et détails existants.

Le simple vitrage courbe original sera conservé.

La teinte des châssis sera modifiée, passant du brun foncé existant à un gris de type « canon de fusil », choisi pour son caractère sobre, qualitatif et compatible avec le contexte patrimonial du Grand Sablon.

6.3. Soupiraux et grilles

Les baies des soupiraux seront redimensionnées. Les grilles en fer forgé existantes seront remplacées par de nouvelles grilles métalliques d'inspiration Art déco.

Leur teinte et leur finition seront coordonnés avec les autres éléments de la devanture afin de garantir une lecture cohérente de l'ensemble.

6.4. Bandeau horizontal

Le panneau horizontal en bois de ton vert, situé au-dessus des vitrines, sera démonté et remplacé par un bandeau métallique de ton gris « canon de fusil ».

Ce bandeau présentera une finition lisse avec striures verticales en relief. Il vise à renforcer la cohérence architecturale de la devanture par une intervention sobre et non ostentatoire.

7. Justification urbanistique et patrimoniale

Le projet s'inscrit dans la continuité de l'affectation commerciale existante du rez-de-chaussée. Il ne modifie ni la destination générale de l'immeuble, ni son gabarit, ni sa volumétrie.

L'activité projetée est compatible avec le caractère du quartier du Grand Sablon.

La création d'un local vélos/poussettes constitue une amélioration concrète pour les occupants des logements.

Du point de vue patrimonial, le projet privilégie la conservation des éléments existants de qualité. Les menuiseries, les vitrages courbes et le soubassement en pierre bleue sont maintenus et restaurés. Les transformations visibles depuis l'espace public sont limitées et conçues dans une logique d'intégration.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause la composition générale de la façade commerciale. Elles visent au contraire à améliorer sa cohérence, son état de conservation et sa contribution à la qualité de l'espace public.

Le choix d'une teinte gris « canon de fusil » pour les châssis et le bandeau métallique permet une expression sobre et élégante. Les nouvelles grilles métalliques d'inspiration Art déco participent également à cette volonté de traitement qualitatif des détails.

8. Incidences sur le voisinage et l'environnement urbain

Les travaux projetés n'entraînent pas de modification de la volumétrie de l'immeuble et n'ont pas d'incidence sur le voisinage.

L'activité commerciale envisagée est exercée en intérieur et ne génère pas de nuisances particulières incompatibles avec le contexte résidentiel et commercial du quartier.

La requalification de la devanture contribuera positivement à la qualité architecturale du rez-de-chaussée et à l'image de la place du Grand Sablon.

9. Sécurité et conformité technique

Le projet intègre plusieurs mesures destinées à améliorer la sécurité incendie et la compartimentation de l'immeuble :

- parois **EI60** autour du local vélos/poussettes ;
- fermeture **EI60** entre la circulation privative et le commerce ;
- faux-plafond **EI60** sous les logements.
- Clapets coupe-feu aux traversées de parois
- Détection / alarme / éclairage de secours / pictogrammes / extincteurs : en conformité avec la réglementation

10. Étude historique jointe au dossier

Le détail des interventions et leur justification au regard du caractère patrimonial du bien et du lieu sont développés dans le document annexe intitulé **« Étude historique »**.

Cette étude précise notamment l'évolution du bien, la valeur des éléments conservés et la pertinence des choix d'intervention proposés.

La présente note doit donc être lue en complément de cette annexe.

11. Conclusion

La demande vise la rénovation qualitative d'un rez-de-chaussée commercial existant, situé dans un contexte patrimonial remarquable.

Le projet améliore l'organisation intérieure, la sécurité incendie, le confort d'usage des logements et la qualité de la devanture, sans modification du gabarit ni de l'affectation commerciale du rez-de-chaussée.

Les interventions proposées sont limitées, cohérentes et respectueuses du bâti existant. Elles privilégient la conservation et la restauration des éléments de valeur, tout en permettant une mise à niveau fonctionnelle et technique du commerce.

Au regard de ces éléments, le projet participe à la valorisation de l'immeuble, à l'embellissement du rez-de-chaussée commercial et à la qualité urbaine de la place du Grand Sablon.