avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

Note explicative
Bâtiment sis RUE LEYS 56-58 & AVENUE DE LA CHEVALERIE 24 à 1000 BRUXELLES

I. Propriétaire

II. demandeur :

III. Historique

- **Octobre 1903** : Permis d'urbanisme pour la construction d'une maison rue du Noyer et l'agrandissement du bâtiment situé à l'angle de l'avenue de la Chevalerie et des rues du Noyer et Leys.
- **Entre 1963 et 1997** : Présence de compteurs de gaz et d'électricité au rez+1 attestant de l'existence d'un logement, comme repris dans les relevés de compteurs SIBELGA (voir pièce jointe n°1).
- **Entre 1992 et 1999** : Présence de compteurs de gaz et d'électricité au rez+3 attestant de l'existence de logements (voir pièce jointe n°1).
- **Entre 1994 et 2000** : Présence de compteurs de gaz et d'électricité au rez+2 attestant de l'existence d'un logement (voir pièce jointe n°1).

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

- **19/03/2020** : Permis d'urbanisme pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée et la mise en conformité de la façade à rue.
- **2024** : Renseignements urbanistiques mentionnant :
  - un snack au rez-de-chaussée du n°56 rue Leys ;
  - un commerce au rez-de-chaussée du bâtiment sis rue Leys 56 et avenue de la Chevalerie 24 ;
  - des logements aux rez+1 et rez+2, sans précision quant à leur aménagement et leur nombre ;
  - des locaux techniques au sous-sol.
- **2026** : Acquisition du bien par le propriétaire actuel.

IV. Explicatif

La présente demande vise la mise en conformité du nombre de logements par la régularisation d'un logement existant dans les combles. Elle porte également sur le changement de destination d'un commerce en espace HoReCa au rez-de-chaussée, ainsi que la mise en conformité de la façade à rue et la création de lucarnes en toiture.

Situation de droit

L'immeuble se compose actuellement :

- d'un snack et d'un commerce au rez-de-chaussée ;
- de logements aux rez+1 et rez+2 ;
- de locaux techniques au sous-sol ;
- de combles non aménagés au regard des renseignements urbanistiques.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

Situation projetée

Le projet prévoit :

- un snack et une taverne au rez-de-chaussée ainsi que des espaces communs (caves privatives, local vélos/poussettes, local poubelles) ;
- des logements aux rez+1, rez+2 et rez+3 (aménagement des combles) ;
- des locaux techniques au sous-sol dédiés aux espaces HoReCa.

1- Mise en conformité de l'aménagement des combles en logement :

Les relevés de compteurs SIBELGA ainsi que les vues aériennes (Brugis) attestent d'une occupation ancienne du volume sous combles en logement, remontant au minimum aux années 1990. Cette situation témoigne d'une utilisation continue de cet espace à des fins résidentielles.

Vue Brugis 1996 :



La présence antérieure de mezzanines au dernier niveau engendrait toutefois des hauteurs sous plafond insuffisantes au regard des prescriptions réglementaires. Dès lors, la présente demande ne s'inscrit pas dans le cadre de l'article 330.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

Le projet vise à réorganiser entièrement ce niveau afin de proposer un logement qualitatif et conforme aux dispositions du RRU – titre II, notamment en termes de superficies, hauteurs et habitabilité. Il en résulte un appartement deux chambres offrant des espaces lumineux et fonctionnels.

Par ailleurs, l'ajout de cette unité de logement n'entraîne pas de surdensification au regard des caractéristiques du bâtiment. La création de ce logement s'accompagne en effet de l'aménagement d'équipements communs adaptés, garantissant le bon fonctionnement de l'immeuble. Chaque logement bénéficie ainsi d'un espace de rangement privatif (cave), tandis qu'un local vélos/poussettes et un local pour les ordures sont aménagés au rez-de-chaussée en partie arrière. Un local destiné à l'entretien des parties communes est également prévu au rez+1.

2- <u>Changement de destination du commerce situé à l'angle de la rue Leys et de l'avenue de la Chevalerie (au rez-de-chaussée) en espace HoReCa :</u>

Le commerce situé à l'angle de la rue Leys et de l'avenue de la Chevalerie est exploité de longue date sous forme de taverne (« Le Saint-Martin »), comme en attestent les documents iconographiques.

Cette activité s'inscrit pleinement dans la dynamique commerciale et mixte du quartier, caractérisé par la présence de plusieurs établissements HoReCa à proximité immédiate.

La présente demande vise dès lors à mettre en conformité la situation administrative avec l'usage réel du bien.

Ancienne vue de la façade du Saint-Martin :

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR



3- Modification de la façade à rue :

Enfin, nous souhaitons mettre la façade à rue en conformité. En effet, un permis obtenu en 2020 prévoyait des modifications, cependant, les travaux n'ont pas été effectués. La situation projetée du présent permis prévoit de respecter les prescriptions émises par le permis de 2020, à savoir : replacer une double porte d'entrée pour les logements en bois peint en blanc (au n°56 de la rue Leys). Cette porte respectera l'esthétique de l'époque.

Le châssis fixe de la vitrine et la porte d'entrée de l'espace Snack seront également en bois peint en blanc.

En ce qui concerne les menuiseries extérieures de la façade à rue aux étages, celles-ci sont actuellement réalisées en métal de teinte foncée. Par ailleurs, certaines baies ont été murées aux niveaux du R+1 et du R+2.

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les prescriptions du permis délivré en 2020 et, dès lors, à remplacer ces menuiseries par des châssis en bois peint en blanc lors de leur prochain

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

renouvellement. En effet, les menuiseries existantes sont encore récentes et en bon état, ce qui ne justifie pas leur remplacement immédiat.

Bien que certaines baies aient été murées, les logements situés aux R+1 et R+2 bénéficient néanmoins d'un apport de lumière naturelle suffisant et respectent les exigences de l'article 10 du RRU – Titre II relatives à la surface nette éclairante minimale.

Le demandeur s'engage toutefois à rétablir les baies murées et à y replacer des châssis conformes.

~~La mise en peinture du rez-de-chaussée s'inscrit dans une intervention ponctuelle, limitée à la partie basse de la façade, sans impact sur la composition architecturale globale du bâtiment.~~

~~La teinte choisie, un gris neutre de type anthracite, s'apparente à un traitement de soubassement, pratique courante en milieu urbain tant pour des raisons esthétiques que fonctionnelles (résistance aux salissures, lisibilité du rez-de-chaussée).~~

~~Par ailleurs, la façade a fait l'objet d'une mise en peinture en teinte grise au niveau du rez-de-chaussée entre 2020 et 2024, comme en attestent les vues disponibles via Google Maps. Les plans de droit ne précisent pas la teinte de la façade. En outre, des documents photographiques antérieurs (notamment une vue datant de 2009) montrent que le bâtiment avait déjà fait l'objet d'un traitement différencié au niveau du rez-de-chaussée, traduisant une certaine tolérance historique quant à la variation de teinte de cette partie de façade.~~

~~Le contexte environnant présente par ailleurs une diversité de traitements en rez-de-chaussée, notamment liée à la présence d'activités, au sein de laquelle la teinte proposée s'intègre de manière sobre et cohérente.~~

avenue Louise, 523 (2ème étage) chaussée de Marche 482
1050 BRUXELLES 5101 NAMUR
BELGIQUE

~~La présente demande s'inscrit dès lors en **dérogation à l'article 16 du Règlement d'Urbanisme Zoné**, en ce que la teinte appliquée ne relève pas strictement de tons clairs et que l'intervention ne concerne pas l'ensemble de la façade.~~

Toutefois, au regard de son impact limité, de son intégration dans le contexte existant et de l'absence de prescription précise dans les plans de droit, cette dérogation apparaît acceptable.

En ce qui concerne la mise en conformité des enseignes et auvents, ceux-ci feront l'objet d'un permis à durée limitée séparé.

4- Création de lucarnes :

Afin d'améliorer le confort des occupants, le projet prévoit l'ajout de trois lucarnes en toiture.

En façade avant, leur implantation a été étudiée de manière à s'intégrer harmonieusement à la composition existante. Les lucarnes se positionnent soit dans l'axe des baies des étages inférieurs, soit de manière centrée entre deux fenêtres, participant ainsi à l'équilibre général de l'élévation.

Les lucarnes respectent les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de gabarit, puisqu'elles ne dépassent pas de plus de deux mètres la ligne de corniche existante. Leurs dimensions ont été déterminées de manière à garantir un apport suffisant de lumière naturelle dans les pièces habitables aménagées sous toiture. Les châssis seront équipés d'ouvrants permettant d'assurer une ventilation naturelle efficace des espaces.

En termes de matériaux, les lucarnes seront revêtues d'un bardage en zinc de teinte brun-rouge, en harmonie avec les tuiles de même tonalité composant la couverture existante.

Une analyse du contexte bâti a également été réalisée. Celle-ci met en évidence la présence de plusieurs lucarnes présentant des caractéristiques similaires dans l'environnement immédiat du bâtiment. Dès lors, cette intervention s'inscrit naturellement dans le paysage urbain existant tout en améliorant significativement le confort et la qualité d'usage des espaces intérieurs pour les occupants.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

Conclusion :

Le projet vise à régulariser une situation existante tout en améliorant la qualité globale de l'immeuble. L'aménagement des combles permet la création d'un logement supplémentaire conforme et qualitatif, sans impact négatif sur la densité. La mise en conformité de l'affectation HoReCa reflète l'usage réel du bien et s'inscrit dans la dynamique du quartier. Enfin, les interventions en façade permettent de retrouver une cohérence architecturale en adéquation avec le cadre bâti existant.

V. PEB

Étant donné que des modifications sont prévues en façade à rue, la surface de déperdition du bâtiment est modifiée. Dès lors, une étude PEB est requise et est jointe au présent dossier.

Cette étude porte sur le remplacement de la porte d'entrée des logements par une nouvelle double porte en bois, le remplacement de la porte d'accès au snack par une porte en bois, ainsi que le remplacement des châssis des étages par des châssis en bois. Elle concerne également la construction de l'annexe située à l'arrière du bâtiment.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

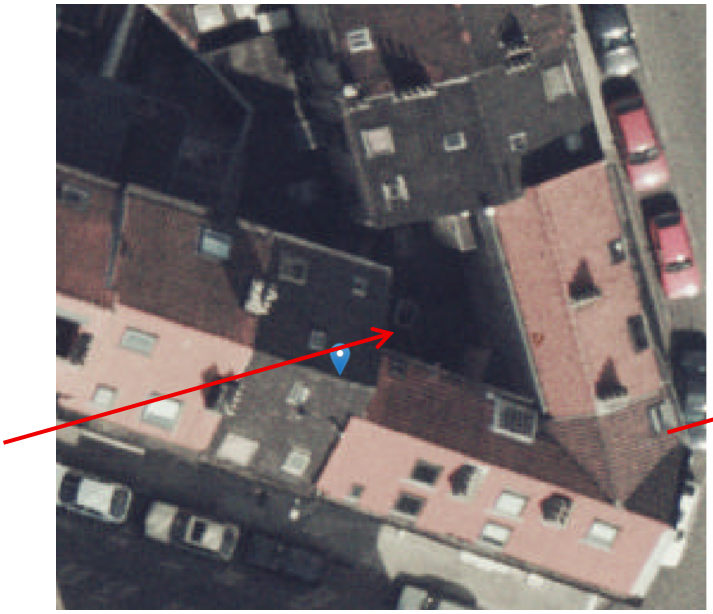
chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

VI. Justification des éléments abordés dans la demande de complément

A. Dérogations

1. Dérogation au RRU Titre 1 article 4

La construction excède les trois quarts de la profondeur de la parcelle. D'après les vues historiques de Bruciel, cette extension aurait été réalisée entre 1987 et 1996 et est donc présente depuis de nombreuses années.



Vue Bruciel 1996

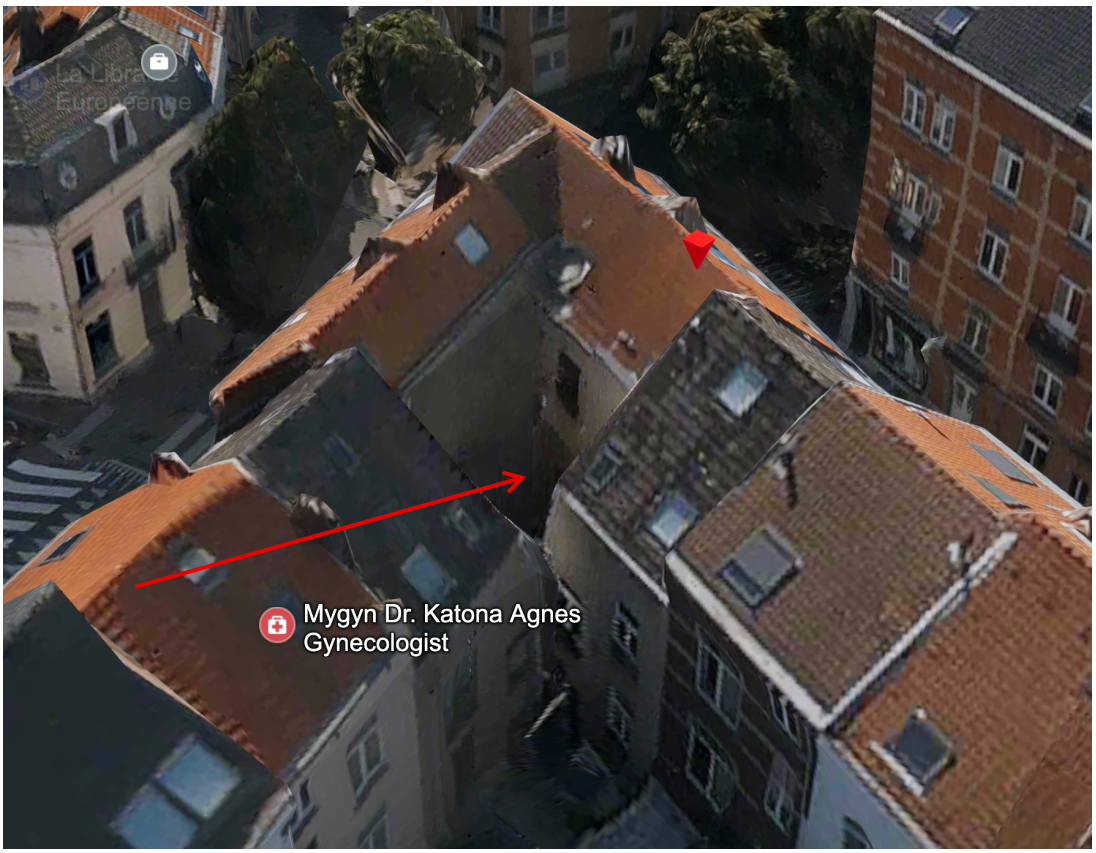


Vue Bruciel aujourd'hui

Par ailleurs, la configuration particulière de la parcelle, située à l'angle de deux voiries, ainsi que la présence de bâtiments voisins présentant une profondeur plus importante, créaient à l'arrière une cour fortement enclavée. Cet espace, largement entouré par des constructions, bénéficiait de très peu d'ensoleillement et n'offrait que peu de qualités d'usage ou d'agrément. De plus, cette cour présentait des dimensions très réduites, limitant fortement son intérêt comme espace extérieur. Au regard de ces caractéristiques, son recouvrement apparaît également plus favorable d'un point de vue de la salubrité, en évitant la création d'un espace résiduel peu ventilé, humide et difficile à entretenir.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR



Bing map : vue depuis l'intérieur d'îlot

En outre, cet espace n'était accessible que depuis le rez-de-chaussée affecté à l'activité horeca. Dans ce contexte, il était peu susceptible d'être utilisé comme espace extérieur de qualité et risquait davantage de servir de zone de stockage informelle. Son intégration au volume bâti apparaît dès lors cohérente.

Enfin, l'extension permet aujourd'hui d'accueillir des locaux de rangement indispensables au bon fonctionnement de l'immeuble, notamment des caves, un local vélos et poussettes ainsi que des espaces de stockage destinés aux logements. Ces équipements constituent une réelle plus-value pour les occupants et participent à l'amélioration de la qualité d'usage des appartements.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

2. Dérogation au RRU Titre 1 article 13

L'extension ayant entraîné l'imperméabilisation de l'entièreté de la parcelle, le projet déroge aux dispositions de l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme.

Toutefois, comme exposé précédemment, la réalisation de cette extension se justifie pleinement au regard de la configuration particulière des lieux, de la faible qualité de la cour existante et des besoins fonctionnels du bâtiment. Les motifs ayant conduit à sa couverture ont déjà été développés et demeurent pleinement pertinents.

Par ailleurs, la cour supprimée présentait une superficie très réduite. Dès lors, la perte de surface perméable reste limitée et n'est pas de nature à engendrer un impact significatif sur la gestion des eaux pluviales.

En outre, cette situation est en place depuis de nombreuses années sans qu'aucune problématique particulière liée à l'écoulement ou à la gestion des eaux n'ait été constatée.

Au regard de ces éléments, les avantages apportés par cette extension, tant sur le plan fonctionnel que sur la qualité d'usage de l'immeuble, apparaissent largement proportionnés au regard de la faible incidence résultant de l'imperméabilisation complète de la parcelle.

3. Dérogation au RGBQ article 6

La construction dépasse les trois quarts de la profondeur de la parcelle.

Cette situation correspond à celle déjà développée dans le cadre de la demande de dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU. Elle s'explique par la configuration particulière de la parcelle, l'enclavement de l'espace arrière ainsi que par l'absence de réelle qualité d'usage de cette cour.

avenue Louise, 523 (2ème étage) chaussée de Marche 482
1050 BRUXELLES 5101 NAMUR
BELGIQUE

L'extension permet par ailleurs d'améliorer le fonctionnement général de l'immeuble en offrant des espaces nécessaires au rangement et aux équipements collectifs des logements.

4. Dérogation au RGBQ article 8

La surface non bâtie de la parcelle est inférieure au huitième de sa superficie totale.

Cette situation découle directement de l'extension existante, dont la justification a été développée précédemment. Au regard de la configuration particulière de la parcelle, de la faible qualité de l'espace extérieur résiduel et du bénéfice fonctionnel apporté par les espaces créés, le maintien de cette extension apparaît cohérent.

~~5. Dérogation au RGBQ article 16~~

~~La modification de la façade concerne uniquement le rez-de-chaussée et consiste en l'application d'une peinture de teinte foncée.~~

~~Cette intervention s'écarte des prescriptions de l'article 16 du RGBQ. Toutefois, cette modification ne porte pas atteinte à la composition générale de la façade.~~

~~La justification développée dans le cadre de la dérogation sollicitée au regard de l'article 16 du RUZ reste également applicable.~~

6. Dérogation au RGBQ article 24

L'article 24 du RGBQ prévoit que la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser un tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas présent, un tiers de la largeur de façade correspond à environ 462 cm, tandis que la largeur cumulée des lucarnes projetées atteint 600 cm. Une dérogation est donc sollicitée sur ce point.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

Toutefois, la composition proposée répond à un objectif d'amélioration de l'habitabilité des logements tout en recherchant une intégration harmonieuse des nouveaux éléments en toiture.

En effet, le projet respecte les principes généraux du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de lucarnes. L'article 6 du Titre I du RRU limite le dépassement du profil de toiture à 2 mètres afin de permettre la création de lucarnes. Par ailleurs, les dimensions des lucarnes respectent les prescriptions du RRU relatives à leur largeur totale, celle-ci ne dépassant pas les deux tiers de la largeur de la façade.

La largeur des lucarnes projetées se justifie également par la nécessité de répondre aux exigences d'habitabilité des logements, et notamment aux normes relatives à l'éclairement naturel. Leur dimensionnement permet d'atteindre la superficie nette éclairante correspondant à un cinquième de la superficie plancher des locaux concernés.

Il est également à noter que les lucarnes ne sont pas toutes strictement alignées avec les baies de la façade inférieure. Cette disposition résulte de la composition existante des ouvertures du niveau inférieur, dont le rythme n'est pas régulier. En particulier, l'espacement entre les deux baies situées à gauche de la façade est trop réduit pour permettre l'implantation de deux lucarnes distinctes dans un alignement vertical parfait. Une telle disposition aurait engendré une composition trop dense et déséquilibrée de la toiture, portant atteinte à l'harmonie générale de la façade.

Le positionnement retenu permet dès lors de conserver une composition architecturale équilibrée, tout en garantissant les conditions d'habitabilité nécessaires aux logements aménagés sous toiture.

Ainsi, la dérogation sollicitée résulte d'un compromis entre le respect des contraintes urbanistiques, la nécessité d'assurer un éclairement naturel suffisant des espaces habitables et la recherche d'une composition architecturale cohérente.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

B. Changement d'utilisation sollicités

Le projet prévoit la transformation d'une partie du commerce existant en un établissement horeca principalement destiné à l'exploitation d'un débit de boissons. Le snack existant, exploité sous la forme d'une trattoria italienne, est maintenu dans son utilisation actuelle.

Le changement d'utilisation sollicité concerne uniquement l'espace actuellement affecté au commerce, dont l'exploitation future en débit de boissons implique la possibilité de consommation sur place de boissons et/ou de nourriture, conformément à la rubrique 1 de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

1. Présentation de la taverne « St Martin »

L'établissement est exploité principalement en tant que débit de boissons. Son activité est essentiellement axée sur la consommation de boissons sur place. Une offre limitée de petite restauration est proposée à titre accessoire, comprenant notamment des croques-monsieur, des pâtes et autres snacks simples.

Aucune activité de restauration nécessitant des modes de cuisson tels que la friture, la rôtisserie ou le grill n'est exercée. La préparation des aliments est limitée à une petite restauration simple, ne générant pas de nuisances particulières.

Les horaires d'ouverture sont les suivants :

- du lundi au vendredi : de 08h00 à 02h00 ;
- le samedi et le dimanche : de 09h00 à 02h00.

Le fonctionnement de l'établissement est principalement axé sur le service de boissons. L'activité de petite restauration est accessoire et vient uniquement compléter l'offre proposée à la clientèle.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

2. Présentation de la trattoria italienne Drogheria Morelli

Le snack « Drogheria Morelli » est un établissement de restauration proposant une cuisine italienne traditionnelle, principalement inspirée des spécialités des régions des Pouilles et de l'Émilie-Romagne. Les plats sont élaborés sur place à partir de produits frais et de qualité, avec un menu évoluant en fonction des saisons et de l'inspiration du chef.

L'établissement offre un service de restauration sur place ainsi qu'un service de vente à emporter. Une activité de catering est également proposée de manière ponctuelle.

Les horaires d'ouverture sont les suivants :

- du mardi au vendredi : de 12h00 à 15h00 et de 18h00 à 21h00 ;
- le samedi : de 18h00 à 21h00 ;
- le dimanche et le lundi : fermé.

L'activité correspond à un petit établissement de restauration de quartier dont le fonctionnement est principalement axé sur le service des repas durant les heures de midi et de soirée.

Les deux activités de restauration disposent de hottes à recyclage de faible capacité. Aucune hotte équipée d'un système d'extraction vers l'extérieur n'est prévue dans le cadre du présent projet.

Dans l'éventualité où l'installation d'un tel système d'extraction serait envisagée ultérieurement, celle-ci fera l'objet d'une demande de permis distincte.

C. Évolution du dossier – soubassement de façade

Lors de l'introduction de la demande, le soubassement de la façade était peint en gris anthracite. Cette situation avait motivé la sollicitation d'une dérogation à l'article 16 du RUZ.

avenue Louise, 523 (2ème étage)
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

chaussée de Marche 482
5101 NAMUR

Dans le cadre de la demande de compléments, il a également été demandé de solliciter une dérogation à l'article 16 du RGBQ pour cette même situation.

Entre-temps, le soubassement a été repeint en beige (seul les joins sont restés anthracites). La situation actuelle est dès lors conforme aux dispositions précitées.

Les dérogations sollicitées à l'article 16 du RUZ et à l'article 16 du RGBQ ne sont par conséquent plus nécessaires et sont retirées de la présente demande.

.