



Note explicative

17/02/26

Modification de l'utilisation d'un rez commercial en bar, démolition d'un volume à toiture plate et rétablissement d'une toiture à versants

Rue marché au Charbon 5, 1000 Bruxelles

Note explicative mise à jour au 17/02/26 pour donner suite à l'avis d'incomplétude du 24/09/25.

Terrain cadastré : Division : 1 Section : A n° 605b

MO : GEOSONS sa représenté par Mr. S. Abraham

Architecte : Be-architecture, représentée par l'architecte Charlotte Samain

L'immeuble est situé en zone de RCU UNESCO Grand place.

L'immeuble se présente par un volume de Rez + 3 niveaux + toiture habitable.

La présente demande consiste en :

- 1) Le changement d'affectation du rez-de-chaussée et sous-sol. Originellement une orfèvrerie, ce rez-commercial a aujourd'hui été converti en Horeca (bar) et cela depuis plusieurs décennies.
- 2) [Le permis vise à clarifier que les travaux en situation irrégulière étaient un état de fait lors de l'acquisition par nos clients. Ces derniers souhaitent se mettre en ordre et réaliser des travaux permettant de régulariser l'ensemble du bien. Ceci comprend la modification du dernier étage et de son toit. Pour votre clarté voici les travaux réalisés sans permis avant l'acquisition par nos clients. Les travaux effectués sans permis entre 1999 et 2004 sont :](#)
 - Prolongation de tous les niveaux jusqu'au mitoyen arrière. Cela engendre une dérogation au Titre I, chap.2, article 4 du RRU étant donné que la parcelle est construite sur sa totalité. Cependant, aux regards de la cours qui était très exiguë, profonde, non éclairée et humide (d'où, façade sans doute insalubre), l'annexion de ce volume permet d'utiliser cet espace inutile et insalubre pour en faire profiter les appartements (très petits à l'époque). Les appartements se voient agrandit de 27% en moyenne, ce qui améliore considérablement leur qualité.
 - Démolition de la toiture à double versant et construction d'un nouveau volume à toiture plate. Il est 1,5m plus haut que le niveau de l'ancien faîte. Ce nouveau volume permet d'augmenter le volume du bâtiment et la surface habitable. De plus, il est situé en retrait de 3,5m par rapport à la façade avant, ce qui le rend peu, voir pas perceptible depuis la rue.
 - Installation d'une terrasse sur la portion de toiture plate, de plein pied avec le dernier étage. Un garde-corps en bois est installé à 80cm de la façade et permet de limiter les vues et l'impact visuel depuis la rue.
 - Privatisation de l'accès menant aux habitations par rapport au bar par la création d'un sas d'entrée. Cela a rendu l'immeuble conforme au RCU de la zone UNESCO grand place.
 - Création d'un nouvel escalier en métal menant aux logements.
 - Modification de la division des châssis du deuxième étage par rapport à ceux d'origine.
- 3) Cette demande vise à régulariser les travaux réalisés par nos clients en 2007 :
 - Création d'une zone sanitaire (1 toilette séparée, 5 urinoirs et un lavabo) au sous-sol, en dessous du bar. A l'origine le bar ne disposait que d'une petite toilette située au rez-de-chaussée, donc de plain-pied avec le bar.
- 4) [La réalisation de nouveaux travaux visant à régulariser et améliorer l'habitabilité des logements \(voir ci-après le détail de ces travaux modificatifs\) :](#)
 - Réduction de la surface de la mezzanine en R+1.

- Suppression d'une cloison en vue de transformer un appartement 1 chambre en studio au R+2.
- Démolition du volume à toiture plate construit sans permis entre 1999 et 2004 et construction d'une nouvelle toiture à 3 versants et 2 lucarnes.
- L'escalier métallique sera mis aux normes incendie.

A ce jour, l'immeuble présente les dérogations suivantes :

- RRU Titre I, chap II, art 4 : la parcelle est construite sur sa totalité et non sur les 3/4. Mais cela se fait au profit d'un agrandissement des logements au lieu d'une cour arrière petite, sombre, humide et non utilisée.
- RRU : titre II ; chap. III, art 10 : Le 1er étage et sa mezzanine n'ont une surface nette éclairante que de 6.5m² au lieu de 7.8m². Le deuxième étage n'a une superficie nette éclairante que de 4.8m² au lieu de 5.8m².
- RRU : titre II ; chap 2 ; art 3 : non-respect des normes de superficie minimales, notamment pour les salons et cuisines.
 - o App. 1 : cuisine de 3,96m², salon de 17.44m² et chambre de 13.16m². o App. 2 : séjour (cuisine+salon) de 18.7m², chambre de 10.37m².
 - o App. 3 : cuisine de 7.19m² et salon de 15.43m².
- RRU : titre II ; chap 2, art 4 : non-respect des hauteurs minimales sous plafond, excepté dans le logement 2 et au rez-de-chaussée.
 - o App.1 : 2m20 et 2m30 sous salon et salle à manger, 2m12 et 1m85 de hauteur pour la mezzanine (non-respect de RRU Titre II ; chap 2 ; art 5). La double hauteur du bureau est conforme.
 - o App. 2 : seule la moitié de la chambre n'a que 2m45 de hauteur. Le reste est à 2m55.
 - o App 3 : chambre à 2m05, bureau et palier à 2m11, salon et cuisine à 2m21.

Pour la totalité de ces dérogations : les travaux ont été effectués avant 2004 et le propriétaire actuel a acheté le bien dans l'état actuel. Ces travaux datent donc d'avant l'entrée en vigueur du RRU le 03 janvier 2007.

Complément de Note explicative pour donner suite à la demande de plans modifiés du 28/02/2019 – Rue du Marché au Charbon, 5 – 1000 Bruxelles et modification faisant suite à l'avis défavorable des Monuments et Sites.

Historique de la demande :

La présente note a pour objet de préciser à la Commune différentes explications à la suite de l'évolution du projet, sachant que cette évolution est consécutive à l'avis de la commission de concertation du 27 novembre 2018.

À la suite d'un premier retour, les Monuments et sites ont émis un avis défavorable concernant le point 3 énoncé ci-dessous. Le fronton avait été rejeté.

Une réunion avec les Monuments et Sites afin de trouver une solution avait été envisagée mais aux vues des conditions sanitaires actuelles, celle-ci n'a jamais pu être organisée (malgré plusieurs demandes).

Nous introduisons donc ces nouveaux plans en tenant compte des remarques citées précédemment par les Monuments et Sites, particulièrement pour le point 3.

Pour rappel, à l'occasion de cette commission de concertation, un avis favorable sous les trois conditions suivantes :

- 1.) Au 1er étage : réduire fortement le niveau mezzanine afin de garantir pour les pièces de vie 2.5m d'hauteur libre ;
- 2.) Au 2ème étage : supprimer la cloison entre la pièce de nuit et la pièce de vue afin d'aménager un studio répondant aux normes du RRU, titre II, art. 3 ;
- 3.) Au 3ème et 4ème étage : supprimer le volume à toiture plate (voir annexe 1) et rétablir une toiture à versants, réaménager le logement en conséquence afin que ce dernier réponde aux normes du RRU, titre II ;

Par courrier du 28 février 2019, la Ville de Bruxelles a sollicité la production de plans modificatifs. Ces documents sont produits en annexe.

En vertu de l'article 191 du CoBat, le Collège des Bourgmestres et Échevin peut imposer des conditions qui impliquent des modifications des plans déposés à l'appui de la demande « dans ce cas, pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux ou qu'elle vise à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 153 § 2, 155 § 2, sans affecter cependant l'objet de la demande, le permis peut être octroyé dès réception des modifications ».

En l'espèce, les modifications apportées au projet visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux.

- 1) En ce qui concerne le respect de la première condition, la mezzanine a été réduite de manière à assurer un alignement au niveau de la cage d'escalier centrale, permettant de respecter les proportions des espaces, ceci répond au libellé de la condition énoncée puisqu'il s'agit d'une réduction d'environ 1/3 de la surface préexistante de cette mezzanine

Par ailleurs, cette réduction assure dans cette pièce de vie (d'une superficie de 25 m²) une hauteur sous plafond de plus de 4 m (soit largement supérieur à l'exigence formulée par la Commission de concertation (2,5m) sur une superficie de 17m² et de 2,3m sur les 8m² restants.

L'aménagement de la pièce de vie est également revu dès lors que la cage d'escalier est déplacée, afin de faciliter le déplacement dans la pièce.

- 2) Le respect de la seconde condition n'entraîne pas de longs débats dès lors que la cloison entre la pièce de nuit et la pièce de vie a été supprimée.

Cette seule suppression implique que cet appartement une chambre devient maintenant un studio. Celui-ci respecte les normes prévues à l'article 3 du titre 2 du RRU.

L'autorité remarquera également qu'une imposte vitrée des châssis respectant la typologie de la façade et la pose d'un garde-corps assurant la sécurité des habitants sont prévues.

- 3) La troisième condition énoncée par la Commission de concertation est également respectée.

Le volume à toiture plate a été supprimé et une toiture à versants est prévue. Il s'agit d'une toiture à trois versants, conformément aux toitures existantes dans le quartier, dont la faîtière est placée à 1.41 m plus haut par rapport au niveau de l'ancienne toiture plate.

Le versant avant est complété par deux lucarnes afin d'augmenter l'habitabilité et l'apport de lumière dans le séjour au dernier étage. La proportion de ces lucarnes ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade prescrits, ni les 2m de hauteur. Celles-ci s'inscrivent dans un langage commun par rapport aux lucarnes du bâtiment voisin (le n°3) : Toitures à versants, de petits gabarits, position derrière la corniche, invisible depuis la rue.

Le rehaussement de la toiture est requis afin d'assurer une amélioration de l'accessibilité du logement. L'escalier qui doit être remplacé afin de rendre résistant au feu doit en effet être légèrement déplacé.

La prévision d'une toiture à versants est l'occasion de provoquer un apport de lumière non seulement par la façade, mais également via l'installation de fenêtre de toit (type velux). Par ailleurs, le projet prévoit également une augmentation de la surface vitrée de la fenêtre située à l'arrière du bâtiment.

Au total, le projet vise à prévoir une surface vitrée sur cet étage de 10.48 m².

L'ensemble des modifications apportées au projet visent expressément à répondre aux objections émises par la Commission de concertation et demeurent accessoires par rapport à la demande initiale.

Il résulte de ce qui précède que les conditions imposées par l'avis de la commission concertation sont dorénavant rencontrées et, qu'en application de l'article 191 du CoBat, le permis sollicité peut dès lors être octroyé.

Enveloppe extérieure et gabarit :

L'enveloppe extérieure du bâtiment est modifiée mais dans l'intention d'agrandir et améliorer les logements existants qui étaient particulièrement petits à l'origine. La division des châssis du deuxième étage sera modifiée pour revenir à l'aspect d'origine et respecter la typologie de la façade.

Le volume à toiture plate sera remplacé par un volume à toiture à versants et complété par deux lucarnes.

Façades et matériaux :

La façade a rue reste essentiellement inchangées. Les châssis de la façade avant seront remplacés par des modèles en bois double vitrage, respectant la teinte d'origine blanc. Les châssis du rez-de-chaussée ne subissent aucune modification. Tous les éléments ornementaux, tels que les garde-corps en fer forgé et les bandeaux de pierres bleues, seront préservés.

La partie de la façade arrière ne subira pas de changements significatifs, à l'exception du remplacement des châssis par un modèle en PVC, la façade conservera son enduit blanc.

Performance énergétique :

Dans les logements, un système de ventilation de type D est projeté, comprenant une extraction et pulsion mécanique dans les pièces dans laquelle un châssis est remplacée.

L'installation de chauffage, les radiateurs et le système de production d'eau chaude sanitaire seront conservés. Seule la toiture du bâtiment sera isolée. Tous les châssis seront eux remplacés.

Aucun inconvénient n'est prévu dans le projet.

Pour plus de détails, veuillez consulter la proposition relative à la PEB.

SIAMU :

La hauteur du plancher du dernier niveau est située à 13,76m. Le bâtiment est donc considéré comme un bâtiment moyen.

Le nombre de logements ne changent pas par rapport à la construction d'origine. Le 3^{ème} et le dernier étage (nouveau volume) sont joints en un duplex, au lieu de deux logements à l'origine (1 au 3^{ème} et 1 studio sous comble). Un sas d'entrée a été créé, séparant l'accès aux logements et au bar.

Les logements respectent le compartimentage et chaque logement sera équipé d'une porte RF30. Les communs seront équipés d'éclairage de secours et d'alarmes, avec un extincteur placé sur chaque palier. Chaque appartement est équipé d'un détecteur autonome de fumées. Pour la cave et les parties communes, le bâtiment sera équipé d'une détection incendie centralisée.

ANNEXE 1 :

Orthoplan de 2004 – source : <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>



Toiture plate déjà réalisée en 2004, avant achat par propriétaire actuel.

Ph. Abraham,

Stephan ABRAHAM