

dossier 12276
09h00 - PFD

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation commerciale d'un immeuble mixte en un équipement culturel + bureau et diviser le logement aux étages en 2 unités, Chaussée Saint-Pierre 190.

Considérant :

1. que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement le long d'un espace structurant (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
2. que l'immeuble est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'il s'agit d'un immeuble de style néogothique construit au début du XXe siècle ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) et de l'article 207 du Cobat, bien à l'inventaire ;
4. que la demande vise changer l'affectation commerciale d'un immeuble mixte en un équipement culturel et bureau et diviser le logement aux étages en 2 unités ;
5. que l'immeuble est situé sur une parcelle traversante entre la Chaussée Saint-Pierre et la Place Van Meyel, que la parcelle est entièrement bâtie, que le rez-de-chaussée de la Place Van Meyel est situé un étage plus haut que le rez-de-chaussée du côté Chaussée Saint-Pierre ;
6. que les plans de la situation de droit sont partiels, que le bien y est repris comme « habitation et magasins de l'église Sainte-Gertrude », que d'après ceux-ci il s'agit donc bien d'un immeuble mixte vraisemblablement organisé comme suit :
 - Au rez-de-chaussée côté Chaussée Saint-Pierre : un commerce (« magasin à louer »), une cuisine et des caves
 - Au rez-de-chaussée côté Place Van Meyel : les espaces de stockage du magasin
 - Aux étages : un logement 2 chambres en duplex ainsi qu'un espace de stockage ;
7. qu'en situation projetée, les affectations de différents espaces sont modifiées et s'organisent comme suit :
 - Au rez-de-chaussée côté Chaussée Saint-Pierre : un bureau ainsi que des locaux techniques et sanitaires
 - Au rez-de-chaussée côté Place Van Meyel : un équipement culturel composé d'une chapelle et d'une sacristie
 - Au 1er étage : un logement de type studio et la partie inférieure d'un logement 2 chambres en duplex
 - Au 2e étage : la partie supérieure du logement en duplex ;
8. que le rez-de-chaussée du côté Chaussée Saint-Pierre est affecté à du bureau pour une superficie de 90m², que ceux-ci sont destinés à être loués et ne peuvent donc pas être considérés comme accessoires d'une autre affectation présente dans l'immeuble ;
9. que cet espace bureau bénéficie d'une entrée privative via la Chaussée Saint-Pierre, que la cage d'escalier est accessible pour permettre une évacuation de secours ;
10. que la façade existante est très peu ouverte au rez-de-chaussée, que l'affectation existante de commerce est peu compatible avec la composition de la façade d'origine et le caractère résidentiel de la rue, qu'un changement d'affectation permettant de conserver la façade et s'intégrant dans le quartier résidentiel est envisageable ;
11. que toutefois qu'au niveau de la carte des soldes de bureaux admissibles, le bien se situe dans la maille ETT-06, que lors du dernier encodage, le solde de cette maille était négatif de -18.172m², qu'il n'est de ce fait pas possible de créer de nouvelles superficies dans l'affectation bureau, que néanmoins, la prescription générale 0.14 du Plan Régional d'affectation indique que les

dossier 12276

- superficies de plancher de bureaux inférieures ou égales à 75 m² ne sont pas prises en compte pour le respect de la carte des soldes de bureaux admissibles et pour sa mise à jour ;
12. dès lors qu'il convient soit de diminuer la superficie de bureau sous le seuil de 75m², soit de proposer une autre affectation conforme aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol pour le rez-de-chaussée ;
 13. que le rez-de-chaussée de la Place Van Meyel est affecté à un équipement culturel, qu'il s'agit d'une chapelle, que la superficie de l'équipement est de 140m² et qu'il est prévu pour accueillir 71 places assises ;
 14. que l'accès à la chapelle se situe au niveau de la place Van Meyel, que cela permet un accès confortable de plein pied mais également de bénéficier de plus d'espace devant l'entrée ;
 15. que l'équipement est de taille limitée, qu'il ne dispose pas d'espace extérieur, que les activités qui y sont prévues ne sont pas de nature à générer des nuisances importantes pour le quartier, que par ailleurs la chapelle était déjà installée provisoirement dans l'immeuble depuis de nombreuses années, qu'un équipement culturel était historiquement présent sur la place ;
 16. qu'au premier étage, un espace de stockage est transformé en logement de type studio, que celui-ci est composé d'un sas d'entrée, d'une buanderie avec WC, d'une salle de douche, d'un espace de rangement accessible depuis la cage d'escaliers et d'une pièce principale de 59m² ;
 17. qu'un appartement 2 chambres est aménagé en duplex au 1er et 2e étages, qu'il est accessible depuis la cage d'escaliers commune, au même niveau que le studio ;
 18. qu'un logement de 2 chambres existe de droit au sein de l'immeuble, que les plans disponibles pour la situation de droit ne permettent pas de connaître sa configuration exacte mais mentionnent bien la présence d'une habitation ;
 19. que la cage d'escaliers est rendue indépendante afin de gérer le compartimentage entre les différentes activités de l'immeuble, que l'aménagement du duplex est dès lors revu afin d'y intégrer une nouvelle cage d'escalier privative, que celle-ci est implantée à la place de l'ancienne salle de bain, qu'au niveau supérieur du duplex, une petite salle de douche est aménagée et une chambre est réduite à 9m² ;
 20. que ce réaménagement impacte la qualité du logement existant en ce que la surface habitable est diminuée par l'implantation du nouvel escalier d'une part et en ce qu'il perd sa qualité traversante du fait de la mutualisation de la cage d'escaliers d'autre part, ne bénéficiant plus de fenêtres orientées vers la chaussée Saint-Pierre ;
 21. que bien que le logement studio du 1er étage soit conforme aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme, qu'il présente une superficie et une hauteur sous plafond généreuses pour un studio, les vues droites sont limitées aux lucarnes de petites dimensions, ce qui rend l'espace peu qualitatif pour accueillir un logement indépendant ;
 22. qu'il convient de revoir les aménagements en revenant à un seul logement en duplex, afin notamment de maintenir sa qualité traversante et ses superficies habitables ;
 23. que la demande comporte les dérogations suivantes au règlement régional d'urbanisme (RRU): Article 10 du titre II (éclairage naturel) ;
 24. que ces dérogations concernent les pièces habitables du duplex, à savoir :
 - Le séjour de 29.3m² dispose d'une superficie nette éclairante de 3.04 m² ;
 - La chambre principale de 14 m² dispose d'une superficie nette éclairante de 0.54 m² (lucarne) ;
 - La chambre secondaire de 9 m² dispose d'une superficie nette éclairante de 0.54 m² (lucarne) ;
 25. qu'aucune intervention n'est prévue sur les baies et qu'il n'est pas possible d'agrandir les baies sans nuire à la composition de la façade, que ces dérogations sont préexistantes et sont à nouveau sollicitées en raison du réaménagement des espaces intérieurs, que les modifications intérieures n'empirent pas les dérogations par rapport à la situation de droit, qu'en ce sens elles sont acceptables ;

dossier 12276

26. que les logements sont accessibles par la cage d'escaliers commune et ne bénéficient pas d'une entrée privative, que cela n'est pas qualitatif étant données les autres fonctions présentes dans l'immeuble, que notamment l'entrée des logements est prévue au même niveau que celle de la chapelle qui est l'affectation pouvant recevoir le plus de public, qu'il convient de revoir l'aménagement des rez-de-chaussée afin d'offrir une entrée privée aux étages de logement ;
27. que les châssis de la façade orientée vers la Chaussée Saint-Pierre ont été remplacés, qu'un garde-corps métallique a été posé, que les nouveaux châssis sont en bois et conservent la division, la couleur, le détail et les croisillons des plans d'origine, que le garde-corps a été placé devant la baie à fermette débordante au 1er étage, que celui-ci est nécessaire pour sécuriser l'occupation du premier étage, qu'il est en acier noir et s'intègre à l'architecture du bien ;
28. que les plans d'archives indiquent la présence d'une citerne de récolte des eaux de pluie ; qu'afin d'en garder la trace, il convient de vérifier sa présence et de le renseigner en plan ;
29. que les châssis de la façade orientée vers la Place Van Meyel ont été peints en blanc, que sur les photos reprises sur le site de l'inventaire ceux-ci sont en bois naturel ; que de nombreux immeubles de ce type ont des châssis blancs sur la place ; que des châssis s'intègrent ainsi dans l'ensemble architectural ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. De proposer une affectation conforme au PRAS pour le rez-de-chaussée du côté Chaussée-Saint-Pierre (l'affectation de bureau peut être maintenue pour un maximum de 75m² afin de ne pas être reprise pour la CaSBA) ;
2. De revoir les aménagements afin de prévoir une entrée privative pour les étages de logement ;
3. De ne prévoir qu'un seul logement en duplex aux étages et revoir les aménagements afin de préserver son caractère traversant ainsi que ses superficies habitables ;
4. d'indiquer la citerne en place si présente ;
5. Se conformer aux conditions de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU)

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 10 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

dossier 12226
09h30

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer les menuiseries (portes d'entrées et de garage inclus) en façade avant, Avenue des Gaulois 26 - 27.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est reprise dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est situé en zone de protection de biens classés : Parc du Cinquantenaire et Musées royaux d'Art et d'Histoire ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
6. que la demande vise à remplacer les menuiseries (portes d'entrées et de garage inclus) en façade avant ;
7. qu'il s'agit d'un immeuble R+8 dont le dernier étage est en retrait datant du début des années septante ; que les châssis actuels sont en aluminium de teinte naturelle, vétustes et présentent peu d'efficacité énergétique ;
8. que les nouveaux châssis, dont les parties ouvrantes sont plus larges, sont en aluminium ton gris anthracite (RAL 7016) ;
9. que la porte de garage actuelle est en métal peint en blanc ;
10. que la porte prévue est également en aluminium ton gris anthracite (RAL 7016) ;
11. que la demande déroge à l'article 21 (menuiseries) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) en ce que le dessin des châssis envisagés diffère de celui existant ;
12. que ce choix de châssis s'accorde au caractère architectural de cet immeuble, améliore les performances énergétiques et facilite leur nettoyage ainsi que le passage de mobilier ;
13. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 octobre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
14. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
15. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
16. que la proposition PEB dispensée de l'intervention d'un architecte concernant le remplacement de l'entièreté des châssis situés en façade à rue, et dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC : article 21 (menuiseries) ;

dossier 12226

18. l'avis sans objection de Bruxelles-Mobilité daté du 29/11/2024 ;
19. que cependant la teinte anthracite est discrète et s'accorde au caractère architectural de l'immeuble et au cadre bâti ; qu'elle est acceptable ;
20. l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/12/2024 ; qu'elle préconise cependant de prévoir des châssis de couleur claire ; par s'intégrer dans le cadre urbain ;
21. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE

La dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries), est acceptée.

**dossier 12248
09h55**

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer la porte de garage de l'immeuble, Rue des Atrébatés 52.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à remplacer la porte de garage de l'immeuble ;
4. qu'un permis d'urbanisme (PU11637) visant à remplacer la porte d'entrée de l'immeuble a été notifié le 6 octobre 2022 pour ce même bâtiment ;
5. que la porte de garage actuelle semble être en bois ton gris clair et basculante ; que cela n'est cependant pas précisé sur les documents de la demande ;
6. que selon archives communales, la porte semble avoir été peinte en gris entre 2003 et 2009 ; qu'avant elle était peinte en blanc ;
7. que le projet vise le placement d'une porte sectionnelle à fermeture automatique, divisée horizontalement en 4 panneaux isolés et lisses ; que la teinte est similaire à la nouvelle porte l'entrée située côté gauche, gris anthracite (RAL 7016) ;
8. que ses dimensions sont de 2.43m de largeur sur 2.225 m de hauteur ;
9. que la porte proposée est en accord avec le caractère architectural de la façade ;
10. que le restant de la façade n'est pas modifié ;
11. que la modification est mineure et conforme aux règlements en vigueur ;
12. que la demande est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué et du Service d'Incendie et d'Aide médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE.

dossier 12222
10h20

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer les menuiseries (châssis et portes) au rez-de-chaussée d'un immeuble d'angle et à placer 3 enseignes, avenue de la Chasse 114 – rue Colonel Van Gele 132.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale ;
2. que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : Maison Art Nouveau au 141, avenue de la Chasse ; que ce bien se situe en face du commerce concerné ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
4. que la demande vise à remplacer les menuiseries (châssis et portes) au rez-de-chaussée d'un immeuble d'angle et à placer 3 enseignes ; que cet immeuble est situé à l'angle de l'avenue de la Chasse et de la rue Colonel Van Gele ;
5. que les baies existantes ne sont pas modifiées ;
6. que les châssis actuels sont en mauvais états ; que la demande vise à les remplacer par des châssis en bois se rapprochant le plus possible des châssis et porte d'origine ;
7. qu'en situation de droit, le bien comprend un commerce (magasin alimentaire) au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
8. qu'un commerce d'esthétique prend la place de ce commerce ; que cette modification n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;
9. que les menuiseries envisagées sont en bois (essence Meranti) peint en blanc (RAL 9016) ; que toutes les portes d'entrées comprennent des impostes supérieures vitrées avec petits bois verticaux ; que la porte d'entrée des appartements située à gauche de la façade avant, côté rue Colonel Van Gele, est pleine ; que les trois autres entrées donnant dans le salon de coiffure et d'esthétique comportent un vitrage en leur centre ;
10. que tous les châssis comprennent des impostes vitrées avec petits bois verticaux ;
11. que celui situé à droite de la façade avant comprend trois divisions ; qu'une partie oscillo-battante est située au centre et que deux parties fixes sont à l'extérieur ;
12. que la demande comporte peu d'informations sur les profils, épaisseurs et moulures des châssis ; qu'il convient de les fournir ;
13. que les baies du sous-sol en façade avant situées dans le soubassement sont couvertes de panneaux ton gris bleu contrairement à ce que prévoyait le plan de 1911 ; qu'il est prévu de retrouver des grilles devant les baies ; qu'il convient de détailler les châssis du sous-sol ;
14. que la teinte des soubassements et encadrements des baies au rez est identique aux panneaux, peint de ton gris bleu ;
15. que la mise en peinture des pierres appauvri le caractère architectural de la façade ; qu'il convient de décaper l'ensemble des pierres bleues qui ont été peintes (soubassement et encadrements) et de peindre les linteaux en noir ;
16. que la demande prévoit également de placer des enseignes lumineuses ; qu'il s'agit de trois enseignes horizontales ; qu'elles sont conformément au règlement en vigueur, mais soumise à permis vu la situation du bien en zone de protection d'un bien classé ;
17. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17/10/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

dossier 12222

18. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
19. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
20. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
21. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB en non résidentiel, dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
22. qu'il convient de fournir des situations de fait et projetée conformes à la réalité en indiquant clairement que les étages ne sont pas concernés par la demande ;
23. que les étages ne correspondent pas à la situation de droit ; que cependant cette situation date de nombreuses années ; qu'il convient de tenter de les régulariser ;
24. qu'un système de ventilation de type "D- double flux" a été choisi par le demandeur ; que les bouches de ventilation seront exclues des façades à rue ; que celles-ci seront installées en façade arrière ou en toiture, dans le respect des unités de logement voisines ;
25. que la Commission Royale des Monuments et Sites a émis en date du 20/01/2025 un avis sur la demande ; que cet avis indique :
 - que la situation existante en plan ne correspond pas à la situation actuelle de fait notamment en ce qui concerne les châssis des étages, les décors en façade, le balcon à l'angle au 3^{ème}, les soubassements et encadrements peints en gris foncés ;
 - que la demande paraît partiellement mise en œuvre et que les 3 portes et châssis placés sont dépourvus de profils moulurés, présentent des divisions épaisses et ne sont pas conformes aux documents (porte asymétrique) ;
 - qu'il convient de clarifier la situation existante du rez et des étages ;
 - qu'il convient de prévoir des profils moulurés de section fine tant pour les cadres que les petits bois ;
 - qu'il convient également de décaper les éléments de pierre bleue peints ;
 - qu'en ce qui concerne les enseignes, il convient de limiter l'enseigne côté Chasse à la largeur d'une vitrine + porte comme du côté van Gele ;
26. qu'en ce qui concerne les enseignes, la validité du permis est limitée à 9 ans ;
27. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir plus de précisions sur les profils, épaisseurs et moulures des châssis et sur les baies du sous-sol ;
2. de fournir une situation de fait et une situation projetée conformes à la réalité en indiquant que les étages sont pas concernés ;
3. de prévoir une porte symétrique sur l'angle ;
4. de décaper les éléments de pierre bleue qui ont été peints (soubassement, seuils et encadrement) et de peindre les linteaux en noir ;
5. de limiter la largeur de l'enseigne côté Chasse à une baie + porte comme du côté Van Gele ;

**dossier 12263
10h45**

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'isolation des deux pignons mitoyens, Avenue de l'Yser 8.

REPPORT