

09h00 - dossier 11491

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par A.S.B.L. Plateau 96 tendant à régulariser le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement culturel (centre d'expression et de créativité) et y implanter un ascenseur, avenue de Tervueren 3A.

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 (Zichée), en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » approuvé en date du 27/02/1992 ;
3. que le bien est situé dans la zone de protection d'un site classé : parc et musées du Cinquantenaire ;
4. 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) ;
5. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en équipement culturel (centre d'expression et de créativité) et y implanter un ascenseur ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de bureaux de gabarit R+2+toiture mansardée avec deux niveaux en sous-sol ;
7. que la demande vise à régulariser l'affectation actuelle du bâtiment qui est un équipement culturel ; qu'il s'agit de l'ASBL (Plateau 96) qui organise des ateliers et activités artistiques et visuels tels que la peinture, le cinéma, la photo, le dessin,... ;
8. que l'équipement est réparti comme suit dans le bâtiment:
 - sous-sol -2 : 2 caves
 - sous-sol - 1: 3 ateliers, une cave, une chaufferie, un accès PMR donnant dans une pente en façade avant, et un accès vers le jardin
 - rez : bureaux de l'ASBL et une cafétéria
 - entresol : un bureau
 - 1^{er} étage: 3 ateliers
 - 2^e étage : 3 ateliers
 - 3^e étage : un atelier et un local informatique
 - Combles : grenier
9. que les deux associations accueillent en moyenne 80 personnes par jour ;
10. qu'il est précisé en séance que la majeure partie des usagers viennent à vélos ;
11. qu'il convient de prévoir des emplacements vélos à l'intérieure, en dehors de la zone de recul ;
12. que la demande vise à construire un ascenseur allant du sous-sol -1 au 2^e étage ; que cet ascenseur est implanté dans la partie centrale gauche du bâtiment ;
13. que l'intérieur du bâtiment présente des décors et des moulures de qualité ;
14. que l'implantation d'un ascenseur risque de porter préjudice à ces décors ;
15. que cependant, l'exiguïté de la parcelle ne permet pas d'implanter cet ascenseur dans un nouveau volume arrière ;

dossier 11491

16. que cet ascenseur permet d'intégrer la personne à mobilité réduite aux activités de l'ASBL, et d'offrir un accès PMR aux différents ateliers et aux installations sanitaires adaptés à leur situation ;
17. qu'afin de permettre l'intégration et l'accès à tous les usagers, l'installation d'un tel ascenseur peut être accepté dans la pièce centrale car cette pièce contient peu de décors ;
18. que la demande précise que la zone de recul à l'avant servira à présenter des œuvres en plein air afin de renforcer l'interaction entre le public et les artistes ;
19. que le règlement régional d'urbanisme précise que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
20. que de plus, aucune structure fixe ne peut y être installée ;
21. que le projet ne prévoit aucune modification de l'aspect extérieur du bâtiment ;
22. l'avis de la CRMS ;
23. que la CRMS précise que le projet n'aura pas d'impact au niveau patrimonial sur les Musée Royaux d'Arts et d'Histoire, mais n'est pas favorable à l'emplacement de l'ascenseur qui « perturbe la typologie caractéristique des pièces en enfilade » ;
24. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale et que Bruxelles-Mobilité n'a dès lors pas été consulté ;
25. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé le 2/03/2022 ;
26. que tout placement d'enseigne est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la demande n'en prévoit pas ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas installer de structure fixe dans la zone de recul et de conserver cette zone de recul en jardinet planté et en pleine terre ;
2. de prévoir des emplacements vélos à l'intérieure du bâtiment, en dehors de la zone de recul ;
3. pour l'intérieure, qu'il convient de conserver toutes les menuiseries à leurs place d'origine ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

09h25 - dossier 11302

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la s.a. Transeuroinvestments tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble : châssis, lucarne et le changement d'affectation d'un commerce de service (garage) en un bureau et un commerce de bien, Place Saint-Pierre 38.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » approuvé en date du 27/02/1992 ;
3. 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) ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble : châssis, lucarne et le changement d'affectation d'un commerce de service (garage) en un bureau et un commerce de bien ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants comprenant au rez un commerce de service (garage) avec bureaux et 4 logements, dont 2 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres ;
6. que la cour intérieure devant le commerce ne peut pas servir de stationnement pour les voiture
7. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du commerce de service (garage) au rez-de-chaussée en un commerce de bien ; que la partie bureaux est inchangée ;
8. que la surface concernée au rez (commerce) est de 97.7m² ;
9. que la demande vise également à régulariser la construction d'une seconde lucarne en toiture ; qu'il s'agit de la lucarne de droite en façade avant ;
10. qu'elle semble dater de la construction de l'immeuble ; que cette lucarne est alignée à la lucarne de gauche, et qu'elle s'intègre bien à l'architecture du bâtiment ;
11. que la demande vise également à régulariser la modification des châssis en façade avant, de la porte d'entrée et de la porte de garage ;
12. que les châssis d'origine étaient en bois de ton blanc, avec une ouverture de type à guillotine ;
13. que ces châssis étaient d'origine, à simple vitrage, et d'assez faible performance énergétique ;
14. qu'ils ont été remplacés par des nouveaux châssis en aluminium, double vitrage, de ton gris foncé ;
15. qu'il s'agit des châssis à double ouvrants dans la partie centrale du bow-window, et à simple ouvrant dans la partie latérale, avec une imposte fixe dans la partie supérieure ;
16. que les châssis des deux lucarnes sont ceux d'origine, en bois de ton blanc à simple vitrage;
17. que la porte d'entrée est remplacée par une porte en aluminium de ton gris foncé ; qu'elle est composée de 3 parties vitrée double vitrage ;
18. que la porte de garage a été supprimée et remplacée par une grille ;

dossier 11302

19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ; que cet article stipule que : « La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. »
20. que le dessin des châssis et de la porte, bien que différents de celui d'origine, s'intègre bien au cadre environnant et au style architectural du bâtiment ;
21. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale et que Bruxelles-Mobilité n'a dès lors pas été consulté ;
22. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 25/04/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de prévoir des emplacements parkings vélos en suffisance devant le commerce ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation aux prescriptions du RZAC article 21 (menuiseries) est acceptée.

09h50 - dossier 11547

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame de Crombrughe c/o HOGESIM tendant à rénover les étages de l'immeuble afin d'y aménager deux appartements 3 chambres, un par niveau, Avenue des Celtes 33.

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 (Zichée), en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant ;
2. que le bien se situe le long d'une voirie régionale ;
3. que le bien se situe dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » approuvé en date du 27/02/1992 ;
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 vise à rénover les étages de l'immeuble afin d'y aménager deux appartements 3 chambres, un par niveau ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment d'angle de gabarit R+2+toiture à versants comprenant un commerce (café) et 3 logements : 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 3 chambres ;
7. que ces logements sont vétustes ; que la demande vise à rénover et transformer les deux étages afin d'aménager deux logements 3 chambres, sans augmentation de volume ;
8. que ces logements sont accessibles par l'entrée de la rue des Francs ;
9. qu'au rez-de-chaussée, le café est maintenu ;
10. que l'entrée rue des Celtes est conservée pour les livraisons et pour accéder à la cuisine et aux caves du commerce ;
11. qu'une véranda a été construite à l'arrière du côté gauche, dans une partie de la cour ; qu'elle mesure 5.22m de longueur et 2m de largeur ;
12. que le petit volume annexe arrière comprenant l'ancien WC est démoli ;
13. que le reste de la cour sert de terrasse au café ;
14. que le volume de cette véranda dispose d'une toiture en pente à un versant, vitré ; que ces matériaux ne semblent pas pérennes ;
15. qu'il convient de préciser les matériaux de cette véranda ;
16. que cette véranda donne accès à une cour servant de terrasse au café ;
17. qu'il convient de préciser l'utilisation de la terrasse et ses heures de fréquentation ;
18. que son utilisation ne peut pas engendrer des nuisances sonores au-delà de 22h ;
19. que du côté de la rue des Francs, le sous-sol est transformé afin d'y aménager une cave privative par logements, un local compteurs, un local entretien et un local vélos ;
20. que les caves du côté de la rue des Celtes sont inchangées et privative au café ;
21. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à aménager un appartements comprenant 3 chambres, 3 salle-bains, une buanderie, un WC séparé et une pièce de vie située dans l'angle ;

dossier 11547

22. que le second étage est identique au 1^{er} ;
23. que dans les faits, un studio occupe les combles ;
24. que la demande vise à supprimer ce logement et redédier ce niveau aux greniers ;
25. que la demande vise à modifier la façade à rue ; que la façade est repeinte en ton gris clair ;
26. que la demande vise à remplacer les châssis actuels en PVC par des nouveaux châssis en bois de ton blanc, avec faux cintrage, lors du prochain changement des châssis ;
27. que les prochains châssis en bois devront respecter le cintrage des baies, et la division et le dessin des châssis d'origine ;
28. que, le projet étant soumis 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;
29. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
30. que le projet concerne 3 Unité(s) PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), l'autorité compétente pour le suivi de la procédure "Travaux PEB" restera au niveau communal ;
31. que la proposition PEB prévoit l'installation d'aérateurs à intégrer aux menuiseries extérieures situées en façade à rue, Il conviendra d'utiliser des dispositifs de type "invisibles";
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les deux séjours ; que l'éclairage naturel est de 4.2m² au lieu des 6.9m² requis ;
33. que les baies éclairant ces deux séjours sont existantes et situées en façade avant ; qu'afin de conserver le caractère de la façade, elles ne peuvent pas être modifiées et par conséquent, la dérogation peut être acceptées ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ; que cet article stipule que : « La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. » ;
35. que les châssis prévus sont en bois et retrouvent les formes d'origine ; que la dérogation est donc acceptable ;
36. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale et que Bruxelles-Mobilité n'a dès lors pas été consulté ;
37. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé le 22/04/2022,

dossier 11547

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des châssis en bois qui respectent le cintrage des baies et les divisions des châssis d'origine, lors du prochain changement des châssis et de fournir une élévation l'indiquant ;
2. d'utiliser des dispositifs de type "invisibles" dans les nouveaux châssis et de les indiquer en plan ;
3. de maintenir les éléments décoratifs de la façade avant lors de la mise en peinture (bandeaux, moulures, ...)
4. de préciser les matériaux de la véranda au rez ;
5. de préciser l'utilisation de la terrasse et ses heures de fréquentation ;
6. que son utilisation ne peut pas engendrer de nuisances sonores au-delà de 22h ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU titre II article 10 (éclairage naturel) est acceptée.

La dérogation aux prescriptions du RZAC article 21 (menuiseries) est acceptée.

10h15 - dossier 11487

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame FAIN tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble à appartements, la transformation d'un commerce en logement et l'aménagement de 3 logements aux étages, Rue Albert Meurice 17.

L'examen du dossier a été reporté à une séance ultérieure (à huit clos)