

NOTE EXPLICATIVE

DOSSIER : 2505_Casernes

Changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en café/bar, placement d'une enseigne et création d'une terrasse/esplanade.

Avenue des Casernes 5, Etterbeek
Cadastre : B382w

Madamme Hikmet Kural

08/01/2026

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la transformation d'un commerce existant, situé avenue des Casernes 5 à Etterbeek, afin de procéder au changement d'affectation d'une ancienne boucherie (anciennement enregistrée comme poissonnerie) en café de type horeca. Le projet vise à réactiver un espace commercial désaffecté en y aménageant un café de petite taille, convivial et intégré à la dynamique urbaine du quartier, contribuant ainsi à la vitalité économique et sociale du voisinage. Les interventions prévues sont légères : elles consistent en des aménagements intérieurs, l'adaptation des espaces pour accueillir le public, la mise aux normes des installations sanitaires et électriques, ainsi qu'une décoration et un mobilier cohérents avec l'identité du futur établissement. Aucun élément structurel du bâtiment n'est modifié.

L'aménagement de la façade prévoit la pose d'une enseigne parallèle et discrète. Celle-ci présente une longueur d'environ 3,50 m pour une hauteur de 0,40 m, avec une sortie de façade limitée à 15 à 20 cm selon le modèle retenu. Ces caractéristiques respectent les dispositions du Titre VI, article 36, 3° du Règlement Régional d'Urbanisme, l'enseigne s'inscrivant harmonieusement dans la façade sans en altérer la composition architecturale. Un store banne enroulable est également prévu au-dessus de la vitrine. Celui-ci s'étend sur toute la largeur du châssis incluant la porte et présente une avancée de 3m. Afin de ne pas déroger au titre VI du Cadre X du RRU, la hauteur par rapport au niveau du trottoir est de 2,50 m. Cet auvent, de type rétractable, constitue un dispositif léger et réversible permettant de protéger la terrasse tout en demeurant cohérent avec l'architecture de l'immeuble.

Une terrasse annuelle est envisagée en façade avant, installée directement sur le trottoir. Elle présente une superficie d'environ 14 m² et maintient en permanence un passage libre supérieur à 2 mètres, ce qui répond intégralement aux exigences de l'article 7 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 relatives à l'occupation de l'espace public par une terrasse ouverte. Les conditions du Titre VII, article 4 §1 du RRU sont également rencontrées, la terrasse n'obstruant aucun accès, n'empiétant pas sur les cheminements essentiels et respectant la largeur résiduelle nécessaire à la circulation des piétons. Le mobilier choisi sera léger, démontable et harmonieux, garantissant une occupation réversible et respectueuse de l'espace public.

Les livraisons destinées au café seront effectuées par le côté du bâtiment, via la porte de secours présente sur la partie latérale du café juste à côté de l'accès de l'immeuble à appartements. Ce dispositif permet d'assurer un approvisionnement discret sans perturber la circulation ni l'espace public en façade avant.

Concernant l'offre alimentaire, le café ne proposera pas de cuisine lourde mais uniquement de petites restaurations telles que spaghetti, omelette, pita et snacks simples. Les préparations complètes seront réalisées au domicile du demandeur, les aliments étant uniquement réchauffés sur place au moyen d'un

micro-ondes, d'un petit four et d'une taque de chauffe. Une hotte adaptée sera installée, mais aucune friteuse, rôtisserie ou appareil à gaufres ne sera utilisée, limitant ainsi les nuisances olfactives et les risques associés à une cuisine de type industriel.

Les heures d'ouverture prévues sont de 7 h à 2 h du matin, sans jour de fermeture hebdomadaire, ce qui s'inscrit dans le fonctionnement habituel d'un café de quartier et dans la vie locale d'un quartier à vocation mixte.

En ce qui concerne la performance énergétique du bâtiment, les travaux n'affectent pas l'enveloppe du bâtiment à l'exception du remplacement de la porte d'entrée en façade avant et une partie du châssis qui ç ce jour est cassé. Cette intervention constitue une modification ponctuelle d'un élément de déperdition thermique, mais elle reste limitée et n'entraîne pas d'impact significatif sur la performance énergétique globale du bâtiment. Aucun autre élément de l'enveloppe (murs, toiture, sols) n'est modifié et aucune intervention en matière d'isolation n'est prévue. Les travaux se concentrent principalement sur des aménagements intérieurs et des adaptations légères de la façade.

Ainsi, le projet constitue un changement d'affectation limité mais structurant, accompagné de travaux légers et réversibles, respectant les réglementations urbanistiques en vigueur, notamment celles relatives aux enseignes, aux terrasses et à l'aménagement de la façade. Il contribue à l'animation du quartier tout en préservant la qualité architecturale, l'espace public et le cadre de vie des riverains.

Bruxelles, le 12/12/2025,

Pereira Cosme Freddy
Architecte,

Hikmet Kural
Demandeur