

09h00 - dossier 11434

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Astudillo - Muller tendant à démolir et construire une nouvelle maison unifamiliale, Chaussée Saint-Pierre 267.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zones d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
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 démolir et construire une nouvelle maison unifamiliale;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison 3 façades, datant de +/-1900, construite en retrait de +/- 70cm par rapport à l'alignement, de gabarit R+1+toiture à versants et comportant une cave au sous-sol ;
7. que cette maison est plus basse que les deux constructions mitoyennes ;
8. que la maison jouit d'une servitude de passage sur le côté gauche, entre les maisons n° 267 et 269 ; que ce passage est donc situé à moitié sur le terrain de 267 et à moitié sur le terrain du 269 ;
9. que ce passage donne accès au jardin et à un atelier situé dans le fond du jardin ; qu'il est fermé par une porte à rue ;
10. que l'atelier est à usage des habitants de la maison (espace bureau et chambre d'amis) ;
11. que la maison existante est composée au rez d'une séjour côté rue, d'une salle-à-manger et cuisine à l'arrière ; au 1^{er} étage, elle comprend une chambre et une salle-de-bain, et les combles sont en grenier ;
12. que la maison est ancienne et en mauvais état, d'après la note explicative ; que la hauteur sous-plafond au 1^{er} étage n'est que de 2m10 ;
13. que la demande vise à démolir cette maison et en reconstruire une nouvelle de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau au sous-sol ;
14. que la nouvelle maison est construite à l'alignement ;
15. que les hauteurs de la corniche et du faite sont alignées à celle de la maison de gauche (n°269) ;
16. que le niveau du jardin est plus bas de 77cm que le niveau de la rue ;
17. que le sous-sol comprend une cave ;
18. que le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée et la cuisine côté rue, la salle-à-manger au centre, et le séjour à l'arrière ;
19. que le séjour est construit dans une annexe au bâtiment principal ; que cette annexe n'est construite qu'au rez ; qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
20. que des différences de hauteur existent entre les pièces avant, centrale et arrière ; que ces différences de niveaux permettent de conserver la cave existante, et de lier le séjour avec le jardin en contre-bas par rapport à la rue ;
21. que le séjour donne sur une terrasse, puis sur le jardin ;

dossier 11434

22. que la cuisine bénéficie de 2,30m de hauteur sous plafond ; qu'il est indiqué que cette hauteur est un choix afin de coller au maximum à la hauteur nécessaire dans cette pièce ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce qu'elle est de 2,30m au lieu des 2,50m requis ; que vu le projet, cette dérogation est acceptable ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit du séjour / salle-à-manger au rez (6.6m² au lieu de 7.8m² requis) ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction, et qu'il convient d'augmenter l'éclairage naturel ;
25. que le matériau de la terrasse n'est pas précisé ; qu'il conviendrait de le faire ;
26. qu'une citerne d'eau pluviale de 6000l est placée dans le jardin ; que le trop plein est dirigé vers le jardin ;
27. que les eaux de cette citerne sont connectée aux deux toilettes, à la machine à laver et au robinet extérieur de la maison ;
28. que l'entrée côté rue, ainsi que la façade à droite de l'entrée, sont en retrait oblique par rapport à l'alignement ; que ce retrait se retrouve au 1^{er} étage ;
29. que la porte d'entrée ne propose que 73cm de passage ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 6 (porte d'entrée) ; que le passage libre de la porte d'entrée n'est que de 73cm ; qu'il convient de prévoir minimum 90cm, et que par conséquent, la dérogation est refusée ;
31. que le 1^{er} étage est moins profond que le rez ;
32. que la profondeur arrière s'aligne à l'arrière du bâtiment mitoyen de droite ;
33. que ce niveau est plus large que le rez-de-chaussée car il est construit en surplomb sur la moitié de la largeur de la servitude de passage ;
34. que l'autre moitié, appartenant à la propriété voisine, reste non construite et ouverte ;
35. que cette partie en surplomb (7.22m) est également moins profonde que le reste du bâtiment principal (9.67m de profondeur) ;
36. que ce niveau comprend une chambre et une salle-de-douche avec WC à l'avant, et une seconde chambre à l'arrière ;
37. que le niveau des pièces à rue est plus bas que la pièce arrière ; que chaque étage est ainsi construit sur des demi-niveaux ;
38. que la chambre arrière n'est pas séparée de la cage d'escalier ; que cet espace est en mezzanine sur le séjour ;
39. qu'il s'agit plutôt d'un espace polyvalent que d'une chambre à coucher ; que pour pouvoir être considérée comme une chambre qualitative, cette pièce doit être séparée de la cage d'escalier ;
40. qu'il convient de changer l'intitulé de la pièce du 1^{er} étage en mezzanine sur le séjour et de s'assurer qu'une des chambres présente une superficie de 14m² ;
41. que le 2^e étage est identique au 1^{er} en termes de largeur et profondeur, excepté pour le léger recul en façade avant, côté gauche, qui n'est plus repris à ce niveau ; que la façade avant est totalement construite à l'alignement ;
42. que ce niveau comprend deux chambres et une salle-de-bain avec WC ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire article 13. (hauteur sous-plafond) ;

dossier 11434

44. que cet article stipule que *«La hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2.80 mètres au rez-de-chaussée et à minimum 2.60 mètres aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.*

Lorsque la profondeur des locaux considérés à l'alinéa ci-avant excède 6 mètres, la hauteur libre de ceux-ci doit être élevée de 15 centimètres par mètre supplémentaire en profondeur.

Pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairément, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux. »

45. que cette dérogation concerne tous les étages ; que néanmoins, les hauteurs sont conformes au règlement régional d'urbanisme, et qu'elle peut dès lors être acceptée ;

46. que dans la partie en surplomb, un vide en mezzanine donne sur le 1^{er} étage ;

47. qu'un escalier construit dans la chambre côté rue permet d'accéder à une mezzanine ;

48. que l'escalier principal est prolongé jusqu'au niveau de la mezzanine ;

49. qu'il donne accès à une terrasse construite côté rue, en retrait dans la toiture ; qu'il s'agit d'une lucarne rentrante ;

50. que cette terrasse est située plus bas que la corniche ; que la corniche et la prolongation de la façade créent un garde-corps de 1.11m de haut pour la terrasse ;

51. que la maison dispose d'un vaste jardin ;

52. que la corniche est continue sur toute la longueur de la façade à rue ; que son matériau n'est pas précisé ;

53. que la façade avant est en brique de ton blanc cassé ;

54. que les châssis sont en aluminium de ton bleu pétrole foncé ;

55. que la toiture est en tuile rouge ;

56. que l'ensemble des baies de la façade sont verticales mais que leurs dessins et dimensions sont très variées ; que certaines baies comprennent des impostes, d'autres non ; que la hauteur des impostes varie en fonction de baies ;

57. que cette variation dans l'ensemble des châssis, la partie en retrait oblique, le retrait dans la toiture pour créer la terrasse, rendent la façade très complexe ;

58. qu'il convient de revoir la façade et de proposer une façade plus harmonieuse, moins complexe et plus en accord avec le cadre bâti environnant ;

59. que la façade avant comprend un soubassement en pierre bleue ; que la hauteur de ce soubassement est de 43cm côté gauche et 60cm côté droit (différence due à la pente de la rue) ;

60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire article 15.3e (façades - soubassement) ;

61. que cet article stipule que : *« le soubassement doit être recouvert de pierre bleue sur une hauteur minimum de 60 centimètres. »* que cette dérogation n'est pas acceptée et qu'il convient d'augmenter la hauteur du soubassement du côté gauche afin d'avoir au minimum 60cm ;

62. que la porte donnant accès à la servitude de passage est conservé ;

63. que le surplomb au-dessus de la moitié de ce passage ne laisse une ouverture que de 1m16 de largeur, alors que la largeur totale du passage est de 2m42 ;

dossier 11434

64. que la largeur de façade qui résulte de cette construction est supérieure à la largeur moyenne des parcelles ;
65. que la qualité de ce passage, le dégagement vers l'intérieur de l'ilot et la perspective générale sont fortement impactés de part cette construction ;
66. qu'il convient de ne pas construire en surplomb au-dessus de ce passage ; que celui doit rester libre sur toute sa hauteur et sur toute sa largeur, comme c'est le cas actuellement ;
67. que les matériaux de la façade arrière sont identiques à ceux de la façade avant ;
68. que la toiture comprend 9 panneaux solaires ;
69. que le pignon est également en brique blanc cassé ;
70. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
71. que cette lettre porte sur :
 - un avis favorable au fait que la nouvelle façade soit construite à l'alignement ;
 - hauteur identique à celle de maisons mitoyennes ;
 - avis défavorable concernant le surplomb partiel au-dessus de la voie, qui change la perspective et la qualité de ce passage pour les voisins ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser le matériau de la terrasse au rez,
2. d'élargir la porte d'entrée et de prévoir 90cm de passage libre;
3. de changer l'intitulé de la pièce du 1^{er} étage en mezzanine sur le séjour et de s'assurer qu'une des chambres présente une superficie de 14m² ;
4. d'augmenter l'éclairage naturel du séjour/salle-à-manger afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
5. de revoir la façade et proposer une façade plus harmonieuse, moins complexe et plus en accord avec le cadre bâti environnant ;
6. d'augmenter la hauteur du soubassement en façade avant afin d'avoir 60cm de hauteur du côté gauche ;
7. de ne pas construire la maison en surplomb sur la moitié de la servitude de passage ; que ce passage doit rester tel qu'il est actuellement ;

La dérogation au RRU, Titre II, art 4 (hauteur sous plafond) est acceptée.
La dérogation au RZAC article 13. (hauteur sous-plafond) est acceptée;

09h25 - dossier 11427

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ZAMOURI tendant à transformer un appartement de 2 chambres en un duplex de 4 chambres dans les combles d'un immeuble de rapport ainsi que créer des lucarnes en toitures avant et arrière, Rue Aviateur Thieffry 5.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ; que cette prescription concerne la terrasse en toiture ;
3. que la demande vise à transformer un appartement de 2 chambres en un duplex de 4 chambres dans les combles d'un immeuble de rapport ainsi que créer des lucarnes en toitures avant et arrière ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble construit sur une parcelle traversante, donnant d'un côté sur la rue de Pervyse et de l'autre côté sur la rue Aviateur Thieffry ; que l'entrée se fait par la rue de Pervyse ;
5. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3+combles comprenant 4 logements, dont 3 appartements 2 chambres et un appartement 3 chambres en situation de droit ;
6. que les combles sont un grenier ;
7. que la demande vise à étendre l'appartement 2 chambres du 3^e étage vers les combles afin de créer un duplex 4 chambres ;
8. que le 3^e étage est très peu modifié ; que ce niveau comprend la pièce de vie du côté de la rue de Pervyse, avec la cage d'escalier et le hall d'entrée, deux chambres du côté de la rue Aviateur Thieffry avec la cuisine et la salle-de-bain ;
9. que la demande vise à aménager un petit hall de nuit qui permet de privatiser l'accès à la salle-de-bain et les deux chambres, depuis la cuisine ;
10. que la demande vise à prolonger l'escalier existant jusqu'au 4^e étage (combles) ; que cet escalier est privatif à ce logement ;
11. que le 4^e étage (combles) est transformé afin d'y aménager deux chambres, l'une du côté des combles de la rue de Pervyse (chambre 3) , avec une salle-de-douche attenante, et la seconde dans les combles du côté de la rue Aviateur Thieffry (chambre 4) , avec un coin dressing et salle-de-douche attenants ;
12. que les toitures côté rue, visibles depuis l'espace public ne sont pas modifiées ;
13. qu'en intérieur d'îlot, la toiture est modifiée afin de construire un passage couvert et fermé entre les deux parties de l'immeuble ;
14. que la hauteur de ce passage fermé est plus basse que la hauteur des faîtes, qui est conservée par rapport à la situation d'origine ;
15. que du côté de la rue de Pervyse, une terrasse est créée dans la toiture en intérieur d'îlot ;
16. que cette terrasse est accessible depuis la chambre 3 et depuis le nouveau passage couvert ;
17. que cette terrasse de 9.3m² est en retrait par rapport à la toiture ; qu'elle est orientée sud-ouest ;
18. qu'elle est aussi en retrait de 1m90 par rapport à la corniche ; que ce retrait est inaccessible et végétalisé ;

dossier 11427

19. que son impact sur les parcelles voisines est limité ;
20. que la toiture est isolée par l'intérieur ; que la couverture est en tuiles plates de ton rouge/orange ;
21. que la demande vise à placer 7 nouvelles fenêtres de toiture à versants, dont 3 du côté de la rue de Pervyse et 4 du côté de la rue Aviateur Thieffry ;
22. que le reste du bâtiment et les façades sont inchangées et non concernés par la demande ;
23. que les modifications apportées à la toiture ne sont pas visibles depuis l'espace publique ;
24. qu'elles sont conformes aux prescriptions du RRU ;
25. que la terrasse est de petite dimension et accessible depuis une chambre ; qu'elle ne risque pas d'entraîner de nuisances pour l'intérieur de l'ilot ;
26. que la demande vise à créer un logement de grande dimension et qualitatif ;
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
28. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé en date du 18/01/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

09u50 - dossier 11397

3. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Delhaize De Leeuw - c/o mevr. De Neve strekkende tot het uitbreiden van de handelsruimte op de begane grond zonder het volume te wijzigen, het bouwen van een aanbouw aan de achtergevel om er een lift onder te brengen, het isoleren van het dak van de verkoopruimte en het wijzigen van de ingang van de handelszaak en het plaatsen van nieuwe schuifdeuren, Eskadronstraat 45.

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het typisch woongebieden, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen;
2. dat, in toepassing van artikel 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten), de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie;
3. dat de aanvraag strekt tot het uitbreiden van de handelsruimte op de begane grond zonder het volume te wijzigen, het bouwen van een aanbouw aan de achtergevel om er een lift onder te brengen, het isoleren van het dak van de verkoopruimte en het wijzigen van de ingang van de handelszaak en het plaatsen van nieuwe schuifdeuren;
4. dat de winkel een supermarkt is;
5. dat op het gelijkvloers, de winkeloppervlakte uitgebreid is; dat het een re-organisatie van de bestaande oppervlakte betreft; dat het gebouw niet uitgebreid wordt behalve voor de lift;
6. dat de bestaande reserve op 1ste verdieping zal verplaatst worden ; dat een nieuwe lift aan het achtergevel geïntegreerd is;
7. dat op het dak (1^{ste} verdieping) de liftkoker (3.21m per 3.04 m en 4.04m van hoogte) in beton met isolatie en witte crepi is ;
8. dat het dak geïsoleerd en gerenoveerd is;
9. dat de bekleding in sandwichpanelen op het bestaande raamwerk zit; dat de afwerklaag niet is gespecificeerd;
10. dat artikel 13 van titel I van de GSV bepaalt dat platte daken van meer dan 100m² tot groendaken moeten worden omgevormd ;
11. dat de plaatsing van een groendak het visuele aspect van platte daken vanaf de verdiepingen van de omringende gebouwen verbetert en ze beter integreert in de landschappelijke kwaliteit van de binnenkant van huizenblokken ;
12. dat de installatie van een groendak met opslagvoorziening bijdraagt tot de duurzaamheid van de dakafwerking, tot de vermindering van het fenomeen van warmte-eilanden en tot een beter beheer van het regenwater ;
13. dat aan de voorgevel een nieuwe deur voorzien is;
14. het gunstig advies onder voorbehoud van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp ;

dossier 11397

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud :

1. naleven van artikel 13 Titel 1 van de GSV door het installeren van een groendak op alle platte daken van meer dan 100 m² ;
2. zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.

10h15 - dossier 11279

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Ariel tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement d'un logement collectif de 12 chambres et la construction d'une lucarne, Rue de Haerne 80.

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) (concerne les châssis) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement de 12 chambres et la construction d'une lucarne ;
6. que les travaux ont été réalisés en 2020 et 2021 ; que l'architecte signale en séance que l'entrepreneur pensait que ces travaux étaient dispensés de permis ;
7. que dans la situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant, une cour et un bâtiment arrière ;
8. que le bâtiment avant est de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau en sous-sol ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant 4 chambres à coucher et dont les combles sont des mansardes ;
9. que deux pièces supplémentaires indiquées chambres sont en réalité des pièces centrales, sans éclairage naturel, servant d'accès aux deux chambres arrières ;
10. que le bâtiment arrière est de gabarit R+1 + toiture plate comprenant 2 garages au rez-de-chaussée, accessible depuis l'entrée cochère de la maison principale à front de rue, et des mansardes/ grenier au 1^{er} étage ;
11. que dans les faits, les bâtiment avant et arrière ont été modifiés ; que la maison avant comprend 9 chambres à coucher ;
12. que le volume et l'affectation du bâtiment arrière ont été modifié ;
13. que la toiture est composée d'un versant, et d'une partie à toiture plate plus basse ;
14. que l'affectation est modifiée en 3 chambres à coucher ; que ces chambres ont accès aux espaces de séjour en traversant une cour ;
15. que l'ensemble comprend dès lors 12 chambres ;
16. que le sous-sol comprend les locaux techniques (chaufferie, local poubelles, hall technique), une laverie commune, deux WC, et une chambre à l'arrière, avec une salle-de-douche attenante ;
17. que la chambre donne sur une cour anglaise de 6.3m² ; que le sous-sol est totalement enterré ;
18. qu'un escalier relie cette cour basse à la cour haute du rez-de-chaussée ;
19. que la hauteur sous-plafond de cette chambre est de 2.40m ; que cette hauteur est insuffisante pour une chambre ; que cette pièce n'est pas qualitative et qu'elle ne peut pas être considérée comme un espace habitable et donc servir de chambre ;

dossier 11279

20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la chambre au sous-sol (2m40 au lieu de 2m50 requis) ; que cette hauteur est insuffisante pour une chambre et que cette dérogation ne peut dès lors pas être acceptée ;
21. que le rez comprend l'entrée cochère du côté droit, permettant l'accès au bâtiment arrière ;
22. que la demande prévoit des emplacements vélos/motos contre le mur mitoyen de droite ; que cela peut gêner l'évacuation ;
23. que cette situation n'est pas qualitative pour une maison comprenant autant de chambres ; qu'il convient de prévoir un vrai local vélos spacieux et aisément accessible ;
24. que la cage d'escalier existante est conservée ; qu'elle se situe dans la partie centrale de l'entrée cochère ;
25. que ce niveau comprend du côté gauche, un salon côté rue, une cuisine au centre et la salle-à-manger côté arrière, pour une superficie de 55m² ;
26. que la cour existante entre les deux bâtiments est maintenue ; qu'elle est en pavés terre cuite ;
27. que la demande prévoit un bac à plantes contre le mur mitoyen de gauche ;
28. qu'il conviendrait d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'ilot et d'aménager au moins 50% de la surface de cette cour en jardin de pleine terre ;
29. que la demande vise également à régulariser le changement d'affectation et de volume du bâtiment arrière ;
30. que l'entrée centrale de ce bâtiment est maintenue ; que deux chambres sont aménagées de part et d'autre de cette entrée, avec chacune une salle-de-douche avec WC privatifs ;
31. que l'escalier permet d'accéder à la 3^e chambre au 1^{er} étage (sous combles) ; que celle-ci comprend également sa salle-de-douche avec WC privatif ;
32. que la toiture plate au-dessus du rez est végétalisée et qu'elle comprend deux lanterneaux qui éclairent les deux chambres du rez ;
33. que la toiture à versants comprend 3 fenêtres de toiture inclinée ;
34. que ce volume est moins impactant pour les parcelles voisines que par la situation de droit ;
35. que néanmoins, l'aménagement de 3 chambres supplémentaires dans ce bâtiment en intérieur d'ilot risque d'entraîner des nuisances sonores vers les parcelles voisines, au vu de l'augmentation de la densité d'occupation ;
36. qu'en outre, le fait que les occupants doivent traverser une cour pour rejoindre le séjour du logement est inacceptable ;
37. qu'il conviendrait d'en revoir l'aménagement ;
38. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, le 1^{er} étage est modifié afin d'y aménager 3 chambres et un WC séparé ; que chacune de ces 3 chambres dispose d'une salle-de-douche privative, parfois ouverte sur la chambre ;
39. que le second étage est identique au 1^{er} étage et comprend également 3 chambres ;
40. que la demande vise à aménager les combles en vue d'y aménager 2 chambres supplémentaires, avec chacune sa salle-de-douche attenante, et un WC séparé ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des pièces de vie au rez et les chambres 3, 6, 9 ; que cette dérogation ne peut pas être acceptée pour une telle densité d'occupation ;
42. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne dans le versant arrière, donnant dans la chambre 9 ;
43. que cette lucarne est en zinc noir à joints debout ;

dossier 11279

44. que les toitures plates arrières de l'étage inférieur sont aménagée en toiture végétalisée ;
45. que la toiture plate de droite, accessible depuis la palier par une porte-fenêtre vitrée, comprend un garde-corps ; qu'il convient d'interdire l'accès à cette toiture plate, de supprimer le garde-corps et de placer un garde-corps directement sur le châssis de la porte fenêtre ;
46. qu'en façade avant, les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton noir, que la porte d'entrée cochère est conservée en bois ;
47. que les baies du 2^e étage ne comprennent plus d'impostes à croisillons, comme c'était le cas à l'origine ;
48. que lors du prochain changement, il convient de revenir au dessin d'origine, et de prévoir des châssis en bois, y compris pour la porte d'entrée ;
49. que la façade arrière est en enduit sur parement existant de ton noir, sauf au rez-de-chaussée où l'enduit est de ton blanc ;
50. que les châssis sont en PVC de ton blanc, sauf au rez où ils sont de ton noir ;
51. que les châssis du bâtiments arrière sont également en PVC de ton noir à croisillons ;
52. que la densité d'occupation est fortement augmentée par rapport à la situation de droit ;
53. que les qualités végétales en intérieur d'ilot ne sont pas améliorées ;
54. que la demande (formulaire) fait état de l'aménagement de 2 logements collectifs de 3 et 9 chambres chacun ;
55. que les chambres ne peuvent entrer dans la catégorie « établissement d'hébergement collectif » telle que définie dans le RRU : locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public, et offrant des possibilités de séjour collectif ;
56. que dès lors la seule occupation légale des immeubles serait une colocation avec un bail donc lequel l'ensemble des locataires est solidaire ; que la location à la chambre est interdite ;
57. qu'il est précisé que la location à la chambre est pratiquée ; que les locations sont d'une durée de 6 mois à 2 ans ;
58. que cet immeuble ne peut être considéré comme un logement collectif ;
59. que la plus petite unité de logement est le studio ; que les chambres proposées n'offrent pas les qualités d'habitabilité requises pour être des studios ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 18/01/2022 ;
62. que la situation actuelle est totalement infractionnelle ; qu'il convient d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;

AVIS DEFAVORABLE

10h40 - dossier 11430

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Yagan tendant à transformer et réaménager un immeuble (ajout d'annexes, isoler la façade arrière, agrandissement de la lucarne existante, modifier les châssis en façade avant...) et mettre en conformité le changement de châssis de la vitrine, Rue du Clocher 11.

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 le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
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. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble rez+2étages+combles, comportant à l'origine une habitation unifamiliale avec commerce au rez avant ; et actuellement 4 logements ;
5. que la demande vise à transformer et réaménager un immeuble (ajout d'annexes, isoler la façade arrière, agrandissement de la lucarne existante, modifier les châssis en façade avant...) et mettre en conformité le changement de châssis de la vitrine ;
6. que dans les faits, l'immeuble comporte :
 - du rez au 2^{ème} étage : un appartement une chambre par niveau ;
 - sous combles (3^{ème} étage) : un studio ;
7. que la demande prévoit de conserver cette répartition ;
8. qu'au sous-sol, les compteurs sont accessibles à l'ensemble des occupants ; que 4 caves privatives, un local poubelles et une buanderie sont aménagés ;
9. qu'un espace pour vélo est prévu dans le couloir ; qu'il n'est pas fermé et ne permet que le rangement de quelques vélos suspendus ; qu'il est difficilement accessible ;
10. que ce type de local ne satisfait pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
11. qu'il conviendrait de prévoir un véritable local vélos fermé, de dimensions suffisantes et aisément accessible ;
12. qu'à l'arrière du rez de chaussée, un volume a été construit sans permis d'urbanisme; que celui-ci et son auvent sont supprimés ;
13. que la chambre est aménagée en pièce avant, la salle de bain et la cuisine en pièce centrale et le séjour à l'arrière ; que cet appartement bénéficie du jardin ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) en ce que le wc n'est séparé que par une porte du séjour et de la cuisine ;
15. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
16. qu'au 1^{er} étage, une extension est prévue en façade arrière du côté gauche sur un niveau ; qu'elle nécessite une importante rehausse du mur mitoyen de gauche de 3.60 de long sur 1.20m de haut ;
17. que cette extension dépasse de plus de 3.00m le mitoyen le moins profond sans dépasser le plus profond ;
18. que la hauteur sous plafond de cette extension est de 2.50m ; qu'elle abrite une partie de la chambre ; que le reste de la chambre bénéficie d'une hauteur sous plafond de 3.59m ;

dossier 11430

19. que l'entresol du 1^{er} étage est transformé et rendu accessible depuis la chambre ; qu'il abrite un dressing et une salle de bain ;
20. que le séjour avec cuisine de 23.38 m² est aménagé en façade avant ;
21. qu'un nouvel entresol est construit du côté droit entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ; qu'il nécessite la rehausse du mitoyen de droite ; qu'il est lié à la chambre du 2^{ème} étage par un escalier ;
22. que cet entresol dépasse le mitoyen de droite qui est le plus profond et de plus de 3.00 m le mitoyen le moins profond ;
23. que le séjour a la même configuration qu'au 1^{er} étage ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne les séjours aux 1^{er} et 2^{ème} étages qui présentent une surface inférieure aux 28 m² requis ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au 1^{er} étage ;
26. qu'au 3^{ème} étage (combles) ; un studio avec mezzanine est aménagé ; que la surface en mezzanine est un espace de rangement ;
27. que la lucarne arrière est agrandie ;
28. 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 24. (éclairage des locaux sous toiture) ;
29. que la lucarne est conforme au RRU et se situe en façade arrière ; que la dérogation pourrait être acceptée ;
30. que le plafond de l'espace nuit est rehaussé afin d'atteindre 2.50m ;
31. 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 13. (hauteur sous plafond) ;
32. que le RZAC prévoit une hauteur sous plafond de 2.60m aux étages ;
33. que cette dérogation pourrait être acceptable si les combles abritaient l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage et non un appartement indépendant ;
34. que la façade arrière et la toiture sont isolées ;
35. qu'en façade avant, au rez, le volet existant est supprimé ;
36. que l'ancienne vitrine est remplacé par un châssis à imposte et trois divisions ;
37. que ce châssis vu le niveau de l'allège et la surface vitrée offre peu d'intimité à la chambre de l'appartement du rez ;
38. que cette situation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revoir l'utilisation de cette pièce ;
39. que les châssis en aluminium, selon les plans, sont remplacés par des châssis en bois de ton brun, respectant le cintrage des baies ;
40. que toutefois il serait préférable de prévoir des dimensions d'impostes identiques pour les 2 étages ;
41. que trois nouvelles fenêtres de toit de type velux sont placées dans le versant avant de la toiture ;
42. qu'en façade arrière, les châssis en pvc sont remplacés par des châssis en pvc blanc double vitrage ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne les annexes et l'isolation de la façade arrière ;

dossier 11430

44. que ces dérogations sont importantes ; que l'immeuble se situe à proximité de l'angle de deux rues et que les importantes rehausses mitoyennes nuisent aux parcelles voisines ;
45. 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) ;
46. que le châssis proposé s'intègre dans le cadre bâti environnant ; que la dérogation pourrait être acceptée ;
47. que les rehausses mitoyennes ne sont pas conformes aux règlements en vigueur ; qu'il convient de prévoir un mur de 28cm d'épaisseur, construit à cheval sur l'axe mitoyen ;
48. qu'il conviendrait de prévoir des toitures végétalisés afin de reprendre les eaux pluviales ; ainsi que de rendre le jardin perméable au maximum ;
49. que les dérogations sont importantes et en grande partie inacceptables ;
50. que les logements proposés ne sont pas qualitatifs ;
51. que les extensions nuisent aux parcelles voisines ;
52. que seul un projet respectueux de la typologie du bien et du cadre bâti pourrait être accepté ;
53. qu'il convient d'améliorer la qualité des logements existants en se conformant au maximum aux règlements en vigueur, quitte à diminuer le nombre de logements ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que cette lettre émane de voisin et porte sur :
 - la profondeur de l'extension arrière qui limite vue et lumière ;
 - l'impact de cette extension sur le puit de lumière au rez ;
 - la densité proposée qui nuira aux maisons environnantes ;
63. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 18/01/2022 ;

AVIS DEFAVORABLE

11h05 - dossier 11424

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur COLLIGNON tendant à régulariser les travaux non conformes au PU 8633 en ce qui concerne les modifications apportées aux façades, avant et arrière (châssis, bardage, lucarne et terrasse, passerelle et mur mitoyen au 2^e étage), Rue Richard Kips 20.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
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 est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
5. le permis d'urbanisme 8633 tendant à transformer et agrandir une maison comportant deux logements, notifié le 14/09/2011 ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un triplex 3 chambres et un duplex une chambre ;
7. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au PU 8633 en ce qui concerne les modifications apportées aux façades, avant et arrière (châssis, bardage, lucarne et terrasse, passerelle et mur mitoyen au 2^e étage) ;
8. qu'en façade avant, la lucarne a des proportions plus élancées qu'autorisé ; qu'elle s'intègre au cadre bâti environnant ;
9. 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 24. (éclairage des locaux sous toiture) ;
10. que la lucarne présente une largeur supérieure au tiers de la largeur de façade ; que c'était déjà le cas précédemment et qu'elle est actuellement plus étroite qu'autorisée ;
11. que cette lucarne est conforme aux prescriptions du RRU ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;
12. qu'en façade avant également, la briquette est laissée apparente et le bardage en partie supérieure de la façade, en bois non traité, est légèrement différent ;
13. qu'en façade arrière, une terrasse a été créée en contrebas de la passerelle (30cm), côté gauche, au 2^{ème} étage ; qu'elle présente une profondeur de 4.00m et une largeur de 2.10m ;
14. qu'elle est accessible depuis la passerelle qui n'a pas de garde-corps côté gauche ;
15. que pour se conformer au code civil, en matière de vues, le mitoyen a été rehaussé de 30cm au moyen d'un claustra en bois ;
16. que ce claustra ne constitue pas une rehausse de mitoyen conforme au règlement communal d'urbanisme et au code civil ;
17. qu'elle ne peut être acceptée que moyennant accord formel du voisin à acter devant notaire ;
18. qu'une zone de recul a été créée au bout de la terrasse en installant un bac à plantes et un banc ; qu'un claustra évite en outre les vues vers l'intérieur d'ilot ;

dossier 11424

19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la nouvelle terrasse et la rehausse mitoyenne ;
20. que ces éléments existent depuis plusieurs années ; qu'ils n'occasionnent pas de nuisances pour les parcelles voisines ; que les dérogations sont donc acceptables ;
21. que contrairement à ce qui figurait dans le permis précédent, les baies en façade ne sont pas cintrées ; que dès lors les menuiseries en façade diffèrent de celles autorisées ;
22. qu'au rez de chaussée, un châssis sans imposte, à double ouvrant, a été placé ; que ceci est lié à la rehausse du plancher du rez ;
23. 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) ;
24. que le châssis s'intègre à la façade ; que la dérogation est acceptable ;
25. que l'imposte est toujours présente en copie ; qu'il convient de la modifier ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'acter l'accord du voisin sur la nature de la rehausse mitoyenne devant notaire ;
2. de supprimer l'imposte du châssis du rez dans la coupe ;

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RZAC article 21. (menuiseries) et article 24. (éclairage des locaux sous toiture) sont acceptées.**

11h30 - dossier 11322 – ART 126

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame KING - MORINI tendant à construire une annexe au rez, deux lucarnes en toiture, aménager une terrasse au 3e étage et rénover une habitation unifamiliale, Rue Général Capiaumont 84.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande initiale visait à agrandir (annexes au rez, au 3ème et lucarne) et rénover une habitation unifamiliale ;
4. que la nouvelle répartition des pièces est la suivante :
 - au sous-sol : des caves et 1 local compteurs
 - au rez : 1 cuisine, 1 salle-à-manger, 1 séjour prolongé par une terrasse, 1 WC
 - au 1er : 1 chambre, 2 salles-de-bain, 1 WC, 1 chambre avec dressing
 - au 2ème : 1 salle de jeux, 1 chambre et 1 salle-de-bain
 - au 3ème : 2 chambres, 1 salle-de-bain et 1 WC
5. qu'une isolation est prévue en façade arrière ; que les nouveaux éléments (parois, châssis) ainsi que la toiture seront également isolés ;
6. que la lucarne projetée en façade arrière est limitée au 2/3 de la longueur ;
7. qu'au rez-de-chaussée la cuisine est déplacée à l'avant ;
8. que le séjour prend place à l'arrière, à la place de la cuisine actuelle ; que sa superficie sera agrandie en supprimant le coin rangement ;
9. qu'en façade avant, les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en bois, peint ;
10. qu'il convient de préciser la couleur de ces châssis (référence RAL) ;
11. que les toitures plates au rez et 2ème étage seront verdurisées ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) en ce qui concerne l'extension au rez et au 3ème et la terrasse ;
13. que la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée est en dérogation sur une profondeur de 2m26 ; qu'elle permet d'améliorer les espaces de vie et qu'elle ne nécessite aucune réhausse mitoyenne ; dès lors la dérogation est acceptable ;
14. que, cependant, au 3ème étage, le nouveau volume est en dérogation sur une profondeur de 4m39, que la création d'un mur en oblique est contraire à une future extension mitoyenne du voisin ; que le volume projeté a un impact considérable sur le voisinage ; dès lors la dérogation n'est pas acceptable ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 8 (WC) ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
18. l'avis favorable émis sur la demande par la commission de concertation (5/10/2021) sous réserve de préciser la référence RAL des châssis en façade avant et de supprimer l'extension arrière au 3ème étage ;

dossier 11322 – ART 126

19. qu'en date du 30 novembre 2021, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;
20. que la demande actuelle vise à construire une annexe au rez, deux lucarnes en toiture, aménager une terrasse au 3^e étage et rénover une habitation unifamiliale;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) en ce qui concerne l'extension au rez et la terrasse au 3^e ;
22. que les plans remis répondent en grande partie aux réserves émises ;
23. que les châssis sont gris foncés (RAL 9004) ;
24. que l'extension du 3^{ème} étage est supprimée ; qu'une terrasse est aménagée sur la toiture à ce niveau ; qu'une lucarne y donne accès ;
25. qu'elle présente une profondeur de 4.39m (toute la toiture) et une largeur de 1.70m (retraits latéraux de 1.90m afin de se conformer au code civil) ;
26. que cette terrasse est entourée d'un garde-corps et de toitures vertes inaccessibles;
27. que la maison dispose d'un jardin assez vaste ; que cette terrasse est accessible depuis une chambre ;
28. qu'au vu de sa situation et de l'implantation, la terrasse offre des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot et les façades arrières des immeubles voisins ;
29. qu'afin de supprimer cet effet de promontoire, il convient de limiter la profondeur accessible à 2.00m et de prolonger la toiture végétalisée ;
30. qu'à cette condition les dérogations sont acceptables ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de limiter la profondeur de la terrasse du 3^{ème} étage à 2.00m et de prolonger la toiture végétalisée ;

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 (WC), article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.**

13h30 - dossier 11326

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par INSTITUT DU CHRIST ROI SOUVERAIN PRETRE tendant à réaffecter une maison unifamiliale en bâtiment scolaire en liaison avec le bâtiment scolaire voisin aux n°57 – 59, Rue Froissart 61.

1 - AVIS PARTAGE

Considérant

1. que la parcelle se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;
2. que la demande porte sur la réaffectation d'une maison unifamiliale en bâtiment scolaire en liaison avec le bâtiment scolaire voisin existant pour l'Institut du christ roi souverain prêtre;
3. **que le dossier à fait l'objet d'une première enquête publique du 07/06/2021 au 21/06/2021 et a été suivi d'une première commission de concertation le 29/06/2021 qui a remis un avis défavorable sur la demande tel que présentée;**
4. que ce premier avis défavorable invoquait des raisons différentes entre d'une part un avis majoritaire et un avis minoritaire, que l'avis minoritaire invoquait les faits suivants:
 - Le nombre d'élèves supplémentaires est trop important dans la maison unifamiliale, le réfectoire proposé est donc trop petit, ainsi que la cour de récréation et la cage d'escalier de l'immeuble;
 - L'accès au jardin/cour de récréation n'est pas claire et est trop étriqué au vu du flux d'élèves attendus;
 - Aucune solution de mobilité n'est proposée, il faut prévoir 2 emplacements vélos par tranche de 10 élèves sur le site de l'école;
 - Le projet manque d'espaces partagés;
 - L'accessibilité aux PMR doit être améliorée;
5. que l'avis défavorable majoritaire remarque également les points suivants:
 - Il convient de rajouter comme motif d'enquête publique au présent projet la prescription 0.6 du PRAS "actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot" car l'espace de jardin en pelouse est remplacé par des dalles alvéolaires munies d'un gravier et que ce revêtement n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot;
 - Les frais d'inscription à l'école étant élevé, celle-ci ne devrait pas être comprise comme équipement au vu de la définition du PRAS, l'affectation en commerce devrait plutôt être choisie pour ce type d'établissement privilégiant le but de lucre, par conséquent une suppression de logement complète ne peut être prévue pour ce type d'affectation dans la zone concernée;
 - Tout au plus il peut être prévu, conformément à la prescription 2.3. du PRAS, l'implantation d'un commerce au rez-de-chaussée et 1er étage sans dépasser une superficie de 300m2;
 - Rien n'est prévu pour limiter les nuisances acoustiques en rapport aux immeubles environnants;
6. que les plans modifiés introduit d'initiative le 07/12/2021 ont été soumis à nouveaux aux mesures particulières de publicités du 28/01/2022 au 11/02/2022 pour les motifs suivants:
 - En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):
 - Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteintes à l'intérieur de l'ilot;

dossier 11326

- Prescription générale 0.12: Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;
 - En application de l'article 126/11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): Dérogation aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (Toiture-hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
7. Vu qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique;
8. que les nouveaux plans prévoient :
- De créer une bibliothèque et un réfectoire côté jardin des niveaux demi-sous-sol et rez-de-chaussée;
 - De ne conserver que 4 classes, réparties dans les niveaux supérieurs, aux 1er et 2eme étage;
 - De créer dans les espaces, côté rue du rez-de-chaussée et du demi-sous-sol, des sanitaires et un bureau;
 - De revoir la liaison entre les bâtiments 61 et 59 par un large escalier de 1m20 descendant depuis le niveau du numéro 61 vers les paliers d'escaliers du numéro 59;
 - De recréer un escalier plus large et plus confortable entre le réfectoire et le jardin/cour de récréation;
 - D'augmenter la luminosité des classes par l'agrandissement et la fusion des baies en façade arrière;
 - De revoir le lien au jardin entre l'implantation existante de l'école et celui-ci, à travers un percement du mitoyen au niveau du préau existant;
9. que la densité en élève est revue à la baisse, qu'à présent un total de 52 élèves serait rajoutés dans la nouvelle implantation au lieu de 72 dans la première proposition du projet;
10. de plus que les espaces en lien avec le jardin/cour de récréation sont transformés en lieu collectif, permettant la création de respiration au sein du bâtiment afin de répartir de manière équilibrée les flux d'élèves;
11. cependant la suppression des espaces partagés entre les classes des niveaux 1 et 2, ne laissant qu'un petit palier d'escalier entre celles-ci, ce qui est insuffisant au vu de l'utilisation des lieux;
12. également la fermeture des espaces bibliothèque et réfectoire qui pourraient disposer d'un plus grand espace visuel si ils sont fusionnés à l'escalier de liaison avec le bâtiment 59 à condition de conserver un garde-corps pour éviter les chutes, que cette fermeture doit donc être évitée ;
13. par conséquent que l'aménagement proposé s'adapte mieux aux usages d'une école excepté pour les espaces partagés manquants qui doivent être remis en place afin d'assurer un rôle de désengorgement entre les deux classes de chaque niveau, que de fait les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU dû à l'extension du dernier niveau arrière sont acceptables;
14. qu'en ce qui concerne l'affectation dont relève la BICSCHOOL, il s'agit bien d'un équipement d'intérêt collectif, d'une part car l'école étant privée elle fait face à de nombreuses dépenses qu'elle doit assumer entièrement avec le minerval payé pour les enfants, ce qui pourrait justifier ses tarifs élevés, et d'autre part car elle a déjà reçu un premier permis en 2015 pour les bâtiments 57-59 validant son affectation en tant qu'équipement scolaire au vu de l'intitulé de la demande "Réaffecter un immeuble de bureaux en bâtiment scolaire";
15. les potentiels impacts acoustiques que pourrait créer ce nouvel équipement envers ses voisins, que durant les deux enquêtes publiques du dossier aucune plainte n'a été relevée à ce sujet, que les nouvelles classes seront adjacentes au mitoyen de l'école actuelle, et que le jardin est entouré de mur assez haut, que par conséquent rien ne présage actuellement de futurs nuisances acoustiques;

dossier 11326

16. que conformément aux prescriptions générales du PRAS qui s'applique à tout projet urbanistique en Région de Bruxelles-Capitale, la prescription générale 0.12 prévoit bien la possibilité de supprimer un logement au profit d'un équipement d'intérêt collectif à condition de soumettre le projet aux mesures particulières de publicités, ce qui a été fait;
17. qu'outre les modifications internes, le projet prévoit la réfection de l'escalier de liaison entre le réfectoire et le jardin, et la création d'un escalier large entre le préau de l'ancienne implantation et le jardin de la nouvelle implantation;
18. Que de plus la volonté de prévoir des dalles alvéolaires sur l'entièreté de la surface du jardin modifie les caractéristiques végétales de l'intérieur d'ilot, que de fait le projet a été soumis à enquête publique également au motif de l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS;
19. que cette liaison entre le préau et le jardin crée une connexion nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble de l'établissement scolaire, que la proposition à l'esthétique organique s'intègre assez bien dans l'aménagement paysager, que cependant l'impact du déblai est assez important sur le jardin et qu'il devrait donc être limité à l'axe médian du jardin afin de garder des proportions raisonnables tout en restant assez large pour le passage des élèves;
20. que les dalles alvéolaires proposées nuisent aux qualités végétales du site, que celles-ci devront se limiter à 50% de la zone de cour et jardin sans dépasser la moitié de sa profondeur afin de conserver une zone végétale;
21. Que le reste du jardin doit être aménagé en espace paysager tout en y conservant les éventuels arbres existants ;
22. que 10 emplacements vélos sont ajoutés à l'ensemble du site scolaire, dans la cour séparant les bâtiments 57-59 de leur hangar côté jardin, que ceux-ci sont en lien direct à l'entrée cochère du numéro 57, facilitant ainsi leur utilisation;
23. que l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite n'a pas pu être améliorée au vu du dénivelé important entre les bâtiments et de la typologie de maison à demi-sous-sol du numéro 61, que cependant la praticabilité des lieux a malgré tout été facilitée par l'agrandissement de certains escaliers et la diminution de leur hauteur de marche;
24. que la façade avant n'est pas modifiée, contrairement à la façade arrière qui est lourdement retravaillée par la modification des baies, leur fusion et agrandissement et le recouvrement du parement de brique par un enduit de teinte blanche, que toutefois malgré ses modifications importantes elle n'est pas isolée complètement ce qui est dommage pour le confort des futurs utilisateurs;
25. que la nouvelle proportion des baies et leur division ne respecte pas le dessin d'origine de la façade arrière, qu'il convient de revoir la disposition de ces baies au moins en deux éléments séparés par un trumeau à chaque niveau avec des proportions plus conforme à ce type d'habitation;
26. que les nouveaux sanitaires en demi-sous-sol ne semble pas disposer de ventilation mécanique pour l'extraction, que celle-ci est nécessaire et que par conséquent le cadre 4 du formulaire PEB doit être corrigé à ce niveau;
27. de tout ce qui précède, que le projet respecte le bon aménagement des lieux moyennant les adaptations suivantes;

dossier 11326

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. De Remettre en place les espace partagés entre les deux classes des niveaux 1 et 2;
2. De Supprimer la fermeture entre les bibliothèque / réfectoire et leur escalier respectif de liaison au bâtiment 59 tout en conservant un garde-corps antichute;
3. De Limiter à la moitié de la zone de cours et jardin l'implantation de dalles alvéolaires;
4. De Limiter à l'axe médian du jardin le creusement de celui-ci pour la création de l'escalier de liaison avec le préau adjacent;
5. De Revoir le dessin de la façade arrière conformément aux caractéristiques de ce type de maison;
6. De prévoir une isolation acoustique sur le mur mitoyen aux habitations ;

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.

2 - AVIS PARTAGE

Considérant :

1. que la parcelle se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;
2. que le bien fait partie d'un ensemble de 4 maisons à l'esthétique patrimoniale similaire ;
3. que le projet consiste en la réaffectation d'une maison unifamiliale en bâtiment scolaire et la création d'un lien physique entre cet immeuble et l'école existante qui est mitoyenne;
4. que la demande initiale a fait l'objet d'une enquête publique du 07/06/2021 au 21/06/2021 pour les motifs suivants:
 - Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Modification totale ou partielle d'un logement;
 - Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) dérogation au règlement régional d'urbanisme : Titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne et Titre I, article 6: hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;
5. qu'aucune réclamation et/ou observation n'a été introduite durant l'enquête publique ;
6. qu'en sa séance du 29 juin 2021, la commission de concertation a rendu un avis défavorable majoritaire et un avis défavorable minoritaire ;
7. que le demandeur a fait part de son souhait d'introduire une demande de permis modifiée en date du 19/07/2021 ; que cette demande a été introduite le 15/10/2021 ;
8. que l'objet de la demande est inchangé ;
9. que la demande actuelle a fait l'objet d'une enquête publique du 28/01/2022 au 11/02/2022 pour les motifs suivants:
 - Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Modification totale ou partielle d'un logement;
 - Application de l'article 126, § 11, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) dérogation au règlement régional d'urbanisme : Titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne et Titre I, article 6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;
10. qu'aucune réclamation et/ou observation n'a été introduite durant l'enquête publique ;
11. que l'école dispose actuellement de 1.174 m² de superficie, que l'acquisition du numéro 61 lui rajoutera 325 m² bruts pour un total de 1.499 m²;

12. que l'école actuelle se compose comme suit:
 - 6 classes de 25 élèves;
 - 2 classes de 15 élèves;
 - une salle de réunion et une salle des professeurs;
 - un réfectoire pour 30 personnes en sous-sol;
13. que le numéro 61 rajoute à cela deux classes de 14 élèves, deux classes de 12 élèves, un bureau, un espace bibliothèque, un réfectoire /espace collectif, des sanitaires et des caves/espaces de rangements;
14. qu'au total l'implantation scolaire accueillera 232 élèves (contre 244 dans la demande initiale), tout en ne disposant que de peu de places dans ses réfectoires (le nombre total n'étant pas renseigné) et une cour de récréation extérieure de 176m², soit moins d'1m² par élève;
15. que la cage d'escalier de la maison réaffectée en école à une largeur de 156cm, soit approximativement 75cm par volée d'escaliers ; qu'une liaison avec l'immeuble voisin est prévue à chaque niveau via une volée d'escaliers de 120 cm de large ;
16. que l'accès à l'espace extérieur se fait environ au milieu de celui-ci via le préau existant ;
17. que ni les réfectoires, ni la cour de récréation ne disposent d'une surface suffisante pour accueillir le flux d'élèves présent sur l'implantation ;
18. qu'un parking vélos, d'une dizaine de vélos, est aménagé dans la cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière du 57-59 ;
19. que ce parking est complété par un parking vélo au fond du préau existant ;
20. qu'aucune véritable solution de mobilité n'est proposée, le précédent permis ayant pourtant déjà abordé cette problématique: "Considérant qu'il convient d'aménager un local fermé de plus grande capacité facilement accessible au rez-de-chaussée pour les vélos et deux roues afin d'éviter le stationnement en voirie et favoriser la mobilité douce dans un quartier déjà fortement saturé";
21. que le projet prévoit une extension de l'annexe arrière au deuxième étage afin d'y créer une classe, que celle-ci est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de construction) ;
22. que cette dérogation pourrait être acceptable si la densité d'élèves dans le bâtiment n'était pas déjà trop élevée ; que cette extension se fait du côté de l'actuelle école sans créer de nuisances particulières et que de plus la profondeur projetée est la même que pour les autres annexes arrière des immeubles voisins;
23. par conséquent que cette dérogation doit être refusée ;
24. qu'en matière de mobilité, il convient de prévoir au minimum 2 emplacements vélos par tranche de 10 élèves, soit 46 emplacements en tout ; qu'il conviendrait de détailler les parkings vélos pour tout l'établissement ;
25. que l'immeuble n'est absolument pas accessible aux PMR ;
26. que le projet ne prévoit aucune amélioration de l'accessibilité au bâtiment ;
27. que la façade avant de la maison est conservée ; que le projet ne nuit donc pas aux qualités de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;
28. que selon la note explicative un isolant acoustique est appliqué sur le mitoyen de droite, avec le numéro 63 ; qu'il n'est pas représenté en plan et qu'aucune information n'est donnée quant à l'apport en matière acoustique qu'il constitue ;
29. qu'aucune étude acoustique ne semble avoir été effectuée ; que les bruits d'impacts n'ont pas été pris en compte ;
30. que la demande introduite le 15/10/2021 ne modifie pas le projet de façon significative ; que dans l'ensemble, la demande demeure inchangée par rapport à la première version ;

31. qu'étant donné l'impact de la présente demande sur l'intérieur d'îlot, il conviendrait de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
32. que la demande prévoit en effet un changement de destination du jardin de la maison unifamiliale en jardin « pouvant servir d'espace extérieur pour les élèves » ; que l'espace de pelouse actuel est remplacé par des dalles alvéolaires plantées de gazon ;
33. qu'étant donné la fréquentation de cet espace, le gazon devrait avoir du mal à se développer ; que ce revêtement n'est donc pas de nature à améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
34. que ni la note explicative, ni le rapport d'incidences n'indiquent en quoi le projet respecte la prescription 0.12 du PRAS alors que le projet emporte une modification totale de la destination de logement ;
35. qu'il est dès lors présumé que le demandeur souhaite se prévaloir du 4° « permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public » ;
36. que l'école en question demande des frais d'inscription élevés (environ 10.000€ par élève et par an) d'après le site internet de l'école ;
37. que le préambule du PRAS indique « que la notion d'intérêt général est une notion en constante évolution ; que le caractère d'intérêt public ou privé de ces équipements et installations devra être apprécié au cas par cas, dans le cadre de la procédure de délivrance des permis ; que pour apprécier le caractère d'intérêt privé ou public de ces installations, les autorités compétentes devront apprécier non seulement les besoins d'un quartier et/ou d'une commune et/ou de la Région, mais également l'objectif poursuivi par leurs exploitants ; que la promotion de l'intérêt général doit être prépondérante, le but de lucre étant secondaire » ;
38. qu'en l'occurrence, dans la mesure où les frais d'inscription et scolaires rendent cet établissement inaccessible à une grande partie de la population, l'intérêt de lucre prédomine sur l'intérêt général du projet ;
39. que dès lors, la qualification de commerce doit être retenue pour ce type d'établissement ;
40. que les conséquences en sont :
 - la prescription 0.12 du PRAS n'est pas appliquée ;
 - en application de la prescription 2.3 du PRAS, l'implantation du commerce n'est possible qu'au rez et 1^{er} étage et ne peut dépasser 300m² à certaines conditions qui ne paraissent pas remplies ;
 - en application de la prescription 2.5.1 du PRAS: les actes et travaux ne peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
41. que l'extension de cet établissement au détriment du logement n'est pas acceptable ;
42. que cette maison unifamiliale ne se prête pas à un aménagement de ce type ; que rien n'est prévu pour limiter les nuisances, acoustiques en particulier, pour les immeubles environnants ;

AVIS DEFAVORABLE

14h00 - dossier 11468 / PE 1630

9. Avis sur la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement introduite par la sc CoHop tendant à :

- Permis d'urbanisme : changer l'utilisation d'une activité productive artisanale, passer d'une chocolaterie vers une micro-brasserie, avec bar et espace de vente accessoires, ainsi que modifier les enseignes sur les totems chaussée de Wavre et boulevard Louis Schmidt,**
- Permis d'environnement : exploiter une brasserie, Chaussée de Wavre 950.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional, d'affectation du sol (PRAS) en zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 176/1 du Cobat (MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 175/20 du Cobat (projet soumis à rapport d'incidences) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 40, article 41 ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §1.4 du Cobat (Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333)) ;
6. que la demande vise à changer l'utilisation d'une activité productive artisanale, passer d'une chocolaterie vers une micro-brasserie, avec bar et espace de vente accessoires, ainsi que modifier les enseignes sur les totems chaussée de Wavre et boulevard Louis Schmidt ;
7. que le bien concerné se trouve au n°950 chaussée de Wavre, sur la parcelle cadastrale n°348X ; qu'il s'agit d'une partie de bâtiment comprise dans un complexe plus large, l'Arsenal du Charroi ;
8. qu'en situation de droit (permis du 30/06/2009 - PUM/220642), la partie du bâtiment concernée est affectée à une activité productive, et plus spécifiquement une activité artisanale, dont l'utilisation est la suivante :
 - rez : atelier d'une chocolaterie avec découverte par le public des différentes étapes de la fabrication des produits, ainsi que les cuisines et le magasin pour les visiteurs (accessoire à l'activité) ;
 - mezzanine : bureau accessoire à l'activité ;
9. que des totems publicitaires signalant les différentes activités du site sont présents le long de la chaussée de Wavre ; que ces enseignes ne sont pas couvertes par un permis d'urbanisme ;
10. que l'ensemble de l'îlot où se trouve la partie concernée est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural; qu'il s'agit d'un complexe de bâtiment de l'ancien arsenal du Charroi ; construit vers 1905 avec la collaboration de Henri Van Dievoet et dans un style éclectique d'influence néogothique ;
11. que le projet consiste à changer l'utilisation de l'atelier, tout en maintenant l'affectation de droit ; que la chocolaterie est transformée en micro-brasserie ;
12. qu'il est prévu une répartition de l'espace disponible comme suit :
 - rez (523m²) : la brasserie, ainsi qu'un petit espace de vente accessoire à l'activité de production (magasin et sandwicherie) ;
 - mezzanine (234m²) : un bureau, ainsi qu'un bar à bière, tous deux accessoires à l'activité de production ;

dossier 11468 / PE 1630

13. que ces surfaces sont inchangées par la demande ;
14. que la demande vise à installer une micro-brasserie ainsi qu'une sandwicherie et un brewpub (bar) dans l'espace de production ;
15. que des travaux sont nécessaires et consistent à aménager l'espace de production et la mezzanine ;
16. que le projet n'apporte pas d'imperméabilisation supplémentaire car le bâti est déjà existant et la zone est déjà totalement imperméabilisée ;
17. qu'il s'agit de la première coopérative de micro-brasserie bruxelloise (CoHop) dans laquelle 4 micro-brasseries pourront se partager l'espace de production ;
18. qu'une attention est portée sur la diminution de l'impact environnemental, tel que la mutualisation des appareils et des services, la valorisation des circuits courts, ainsi que la mise en place de panneaux solaires ;
19. que des moyens écologiques sont prévus tels que la récupération d'énergie générée par le brassage, récupération du CO2 produit par la fermentation, récupération de l'énergie solaire pour chauffer la CoHop, meilleure gestion des déchets générés par le brassage (les drêches) en les revalorisant auprès d'autres locaux ;
20. que le rez-de-chaussée est utilisé comme espace de production avec une zone brasserie, un espace stock tempéré ; qu'il s'agit d'une production de bières à petite échelle (1000L par bassin, pouvant s'étendre jusqu'à 2000L) ;
21. que la demande prévoit également la vente de bières produites sur place ; que l'achat se fait via le comptoir à sandwiches au rez-de-chaussée ;
22. qu'il est également prévu, qu'occasionnellement, des formations soient organisées (formation de 2 jours sur le monde brassicole) ;
23. que le rez comprend également un espace sanitaire pour les clients (un WC homme et un WC femme) et deux WC séparés pour les travailleurs ;
24. qu'aucun WC pour les PMR n'est prévu ;
25. qu'au niveau de l'aménagement des sanitaires, il y a lieu de prévoir une toilette PMR afin de se conformer aux prescriptions du Titre IV du RRU ; qu'également, il y a lieu de suivre les recommandations d'AccessAndGo dans son avis du 17/12/2021 en terme de définition de certains éléments dans le cahier des charges spéciales afin de les rendre conformes à la législation en vigueur ;
26. que ce niveau comprend également un local poubelle et une chambre froide ;
27. que la mezzanine accueille un bureau, une zone de bar (taproom) et une cuisine séparée pour le bar ;
28. que la mezzanine est accessible via un escalier droit ;
29. qu'à nouveau, cet espace n'est pas accessible pour les personnes PMR ; qu'il convient de leur prévoir un accès ;
30. que le réaménagement intérieur de l'espace existant vise à démonter les cloisons légères ;
31. que le système de ventilation et le local de ventilation seront maintenus ; qu'au niveau des nuisances sonores que peut occasionner cette activité de production, le projet prévoit d'orienter les sources possibles à l'avant et au centre du bâtiment et non à proximité des habitations présentes à l'arrière ; que le local technique de ventilation en façade avant est fermé ; que les installations sont pourvues de blocs isolants acoustiques pour limiter les vibrations ;
32. qu'afin de prévenir toute nuisance sonore pour le voisinage, l'aération des locaux ne se fera que par une extraction mécanique, que les activités envisagées ne se feront, en raison du risque de nuisances sonores et olfactives, que portes et fenêtres fermées ;

dossier 11468 / PE 1630

33. qu'au niveau de l'acoustique en général, le demandeur précise dans une note complémentaire qu'aucune mise en œuvre supplémentaire sur les parois à l'intérieur de l'enveloppe existante (panneaux sandwich isolants sur voliges en bois soutenus par une charpente métallique et maçonnerie en terre cuite apparente) n'est prévue ;
34. que la demande précise que les nuisances olfactives seront limitées, car les déchets solides (la drèche) émanant de la production seront stockés sur site maximum 2 jours et un condenseur de vapeur sera mis en place pour récupérer les condensats sous forme d'eau chaude;
35. que les activités brassicoles génèrent des odeurs intrinsèques spécifiques, qu'il y a lieu d'éviter toute nuisance olfactive pour le voisinage, notamment pour les appartements situés juste à côté du bien concerné par la demande, que le local de stockage et la récupération de vapeurs sont étanches ; que, le cas échéant, des mesures doivent être prises afin d'éviter toute nuisance olfactive si d'autres étapes de la fabrication viennent à générer des odeurs ;
36. que l'enveloppe extérieure, les façades ainsi que la structure portante de la toiture existantes sont inchangées ; que l'enveloppe extérieure du bâtiment et les façades ne sont pas modifiées par la demande ;
37. que les châssis sont en alu de ton gris ; que le vitrage des WC est sablé ;
38. que les façades sont en brique de ton rouge ;
39. que la toiture est en tôle métallique, et la partie centrale en polycarbonate ;
40. que la toiture comprend 60 panneaux solaires ;
41. que les drèches seront récupérées et mises dans des bacs alimentaires ; qu'elles seront données par la suite à des partenaires locaux qui vont les réutiliser et les revaloriser dans une optique d'économie circulaire ;
42. que tous les autres déchets seront triés via les filières adéquates ;
43. que la brasserie sera nettoyée après chaque brassin (cuves et sol) afin de garantir une bonne hygiène ;
44. que l'accès est prévu par la rue en pavés située sur la copropriété de l'Arsenal (chaussée de Wavre) ;
45. qu'aucun emplacement de parking n'est prévu sur le site, pour les clients ou les travailleurs ;
46. que l'accès des camions et camionnettes se fait par la même entrée ;
47. qu'il est rappelé que les zones existantes utilisées en espace de stationnement ne sont pas couvertes par un permis d'urbanisme ;
48. que le projet prévoit la mise en place occasionnelle d'un espace terrasse extérieur ; qu'au vu des mêmes éléments cités ci-dessus, il y a lieu de ne pas prévoir de terrasse extérieure ;
49. qu'au niveau des livraisons, il est prévu que les véhicules stationnent temporairement dans l'allée pavée à l'intérieur du site de l'Arsenal ; qu'il y a lieu que ce stationnement soit réalisé sur un emplacement dédié et non sur la voie d'accès commune du site ;
50. que les livraisons sont prévues via des camionnettes et camions de 19 tonnes ; que certaines livraisons se feront via des vélos cargo avec remorque ;
51. que le demandeur précise la fréquence de livraison comme suit :
 - a. livraison sur site des matières premières : 2/semaine – du lundi au vendredi, de 8h à 16h,
 - b. départ des livraisons des productions : 2/semaine – du lundi au vendredi, de 8h à 16h,
 - c. enlèvement de la drèche par les partenaires : 2/semaine - du lundi au vendredi, de 8h à 16h,

dossier 11468 / PE 1630

52. que les véhicules de livraison sortent du site en effectuant une marche arrière via la voie privée longeant la chaussée de Wavre ;
53. que le demandeur précise que seule l'entreprise 'Choux de Bruxelles' utilise la même voie d'accès pour les livraisons ; qu'ensemble ils vont synchroniser leur allers et venues ;
54. que le demandeur, via une note complémentaire précise les horaires d'ouverture :
 - a. la production : du lundi au vendredi de 7h à 19h
 - b. l'espace dégustation en mezzanine : du mardi au samedi, de 15h à 22h,
 - c. la sandwicherie et le magasin : du lundi au vendredi de 11h à 15h,
 - d. les formations occasionnelles : du lundi au mercredi de 8h à 18h ;
55. que le demandeur précise que l'entrée et la sortie des clients ne se feront que par la façade avant ;
56. qu'il n'y a pas de place de stationnement pour voiture prévu sur le site pour la clientèle ou le personnel ; que cependant le site se trouve à proximité de divers réseaux de transport ; que l'accent doit être mis sur la qualité d'un local vélo bien dimensionné ;
57. qu'à l'extérieur, il est prévu d'aménager 5 emplacements vélos pour les clients ; qu'au vu de la zone d'activité, des livraisons, des emplacements de stationnement pour voiture, cheminements SIAMU etc., il y a lieu de ne pas prévoir ces emplacements vélos à l'extérieur, mais de prévoir un local spécifique à l'intérieur du bâtiment ;
58. qu'au niveau du permis d'environnement, les installations classées demandées sont les brasseries (rubrique 21-B), le dépôt de gaz mobile – bonbonnes CO2 (rubrique 74-1A), le dépôt de produits dangereux (rubrique 121-B), le dépôt de produits d'origine végétale – céréales, houblons (rubrique 122-A) et que toutes les installations classées ont un lien direct avec la brasserie ;
59. que la rubrique 121-B, est une activité à risque pour le sol mais qu'une dérogation à la reconnaissance de l'état du sol a été octroyée en date du 22/11/2021 (réf : SOL/00383/2021) parce que la parcelle est en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol ;
60. qu'il y a des groupes de froid déjà existants, et d'autres qui sont projetés pour l'activité brasserie, les certificats d'étanchéité des installations existantes ont été remis ;
61. que les produits chimiques seront stockés sur des bacs de rétention ;
62. qu'aucun déchet (vapeurs, condensats) ne sera rejeté à l'extérieur car il existe un condenseur de vapeur qui permettra de récupérer les condensats générés par les brassins sous forme d'eau chaude qui sera réutilisée par la suite ;
63. que les eaux usées rejetées seront celles utilisées pour le nettoyage des cuves, des fûts. De la soude additivée est utilisée pour le nettoyage organique (alcamix L) et de l'acide peracétique comme désinfectant (sopuroxid 5) à chaque utilisation. Une fois par trimestre un nettoyage minéral est nécessaire à l'aide d'acide nitrique (detal 22). Une fois par an, un nettoyage en profondeur sera réalisé avec un alcalin chloré (purexol 2) pour éviter l'accoutumance/résistance des bactéries. Si le nettoyage organique n'est pas optimal, un additif à base d'eau oxygénée pourra être ajouté (puroxid 2) ;
64. qu'en cas d'infraction ou de plainte du voisinage, l'autorité devra pouvoir contacter un responsable représentant la coopérative des 4 micro-brasseries ; qu'il reviendra au demandeur de transmettre ces informations à Bruxelles Environnement ;
65. que la demande vise également à installer des enseignes de la CoHop sur les totems publicitaires déjà présents le long de la chaussée de Wavre et le long du boulevard Louis Schmidt ; qu'il convient de situer clairement les totems sur le plan d'implantation ;
66. que les prescriptions du RRU d'application pour les portions de voirie concernées sont définies par la zone dite restreinte ;

dossier 11468 / PE 1630

67. que cette enseigne mesure 61cm de hauteur sur le totem de la chaussée de Wavre, et 36cm sur celui du boulevard Louis Schmidt ;
68. qu'il est rappelé que ces enseignes ne sont pas couvertes par un permis d'urbanisme ;
69. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 11/01/2022 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
70. que ces lettres portent sur :
 - au niveau des affectations, il est souligné que les activités purement commerciales sont exclues sur le site Arsenal/Citydev selon le permis actuel ;
 - en matière de mobilité :
 - le risque de parking sauvage sur le parking de la copropriété, étant donné qu'aucune place n'est prévue pour le bien concerné par la demande, qui prévoit une capacité d'accueil de 48 personnes ainsi que des livraisons par camion et camionnette, le risque d'encombrement entre les activités de Choux de Bruxelles et celles prévues par la demande,
 - le fait qu'un grand camion n'a pas la place de manoeuvrer dans la servitude d'accès au bâtiment C, qu'une sortie en marche arrière est dangereuse, et que l'accès restant, celui de l'ACP Arsenal, ne peut pas servir de route d'accès,
 - le risque que la sortie, pourtant interdite, par la rue des Pères Blancs/Capitaine Joubert soit utilisée, sachant que Choux de Bruxelles l'utilise déjà, et le risque de nuisances sonores, de pollution et d'accidents lié à cette problématique,
 - le fait que les activités actuelles du bâtiment C posent déjà des problèmes de parking, et que le projet risque d'aggraver cette situation problématique,
 - le risque de débordement dans l'allée arrière des appartements, que les clients se rabattent sur l'espace déjà restreint pour les riverains, notamment vu l'affluence à l'Incubateur et la présence de grandes colocations dans le quartier ;
 - des questions relatives au nettoyage et aux produits chimiques résiduels ;
 - des questions relatives au stockage et à la manipulation des drêches ;
 - au niveau des nuisances olfactives, il y a des résistances quant aux émanations inévitables liés à l'activité, sachant que les usines les plus modernes (Stella Artois, Raffinerie Tirlemontoise) se sentent à des km et que le vent dominant d'ouest risque de rabattre les odeurs du côté des logements de l'avenue des Volontaires et de la rue des Pères Blancs ;
 - au niveau des enseignes, il est demandé de préciser sur quels totems sont prévues les modifications car deux sur trois totems présents sur le site appartiennent à l'assemblée des copropriétaires du site de l'Arsenal ;
 - le fait que les bâtiments A-B, gérés par ACP, et le bâtiment C représentent une UTG, en ce compris les voies d'accès et les parkings, et qu'une parfaite intégration des différentes activités est nécessaire afin de maintenir un fonctionnement équilibré sur le site,
 - l'accessibilité des PMR ;
71. la dispense à la reconnaissance de l'état du sol octroyée par Bruxelles Environnement le 22/11/2021 (SOL/00383/2021) ;
72. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
73. qu'il convient d'obtenir les autorisations requises auprès du service des enquêtes administratives avant ouverture ;
74. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale pour le permis d'urbanisme du 28/01/2022 portant la référence T.1982.0421/79 ;

dossier 11468 / PE 1630

75. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale pour le permis d'environnement n'a pas encore été émis ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les sanitaires afin de permettre l'accès aux personnes PMR ;
2. de permettre l'accès aux personnes PMR à l'espace bar situé sur la mezzanine ;
3. de prévoir un local vélo à l'intérieur du bâtiment, dimensionné tant pour les employés dont les vélos cargos avec remorque des livraisons, que pour la clientèle ;
4. de supprimer la possibilité d'aménager une terrasse extérieure ;
5. de prévoir un emplacement de stationnement pour les livraisons ;
6. d'obtenir les autorisations requises auprès du service des enquêtes administratives avant ouverture ;
7. de se conformer aux avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.