

09h30 - dossier 11621

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Fairon tendant à rénover et isoler une maison mitoyenne unifamiliale, construire une extension au sous-sol, régulariser deux extensions et une terrasse en façade arrière, régulariser les menuiseries en façade avant, Rue de Haerne 201.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
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 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
3. que la demande vise à rénover et isoler une maison mitoyenne unifamiliale, construire une extension au sous-sol, régulariser deux extensions et une terrasse en façade arrière, régulariser les menuiseries en façade avant ;
4. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale rez +1+ combles, comportant deux pièces en enfilade et des annexes du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage;
5. que dans les faits, des annexes et une terrasse couverte par un auvent ont été aménagés en façade arrière depuis de nombreuses années (au moins 1996 selon les photos aériennes brugis);
6. qu'au sous-sol, situé au niveau du jardin, une extension a été construite, remplaçant la serre autorisée en situation de droit, sur une profondeur de 2.20m et sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle est plus profonde que les bâtiments voisins (0.95m de plus que le voisin de gauche, le plus profond) ;
7. que la demande vise à en modifier la façade afin d'abriter un bureau de 9,7m<sup>2</sup> qui donne sur une terrasse pavée perméable (briques sur champs) ;
8. qu'à ce niveau également, donnant sur le bureau, une salle de jeux est aménagée ; que cet espace sans fenêtre sur l'extérieur ne peut pas être considéré comme espace habitable ;
9. qu'il est prévu d'installer une citerne pour les eaux pluviales de 3000L sous le jardin ;
10. qu'au rez, une extension a été construite à l'arrière contre le mitoyen de gauche sur une profondeur de 2,24m et une largeur de 2,82m ; que l'extension dépasse le voisin de gauche, le plus profond, de 2,56m ;
11. qu'il convient d'envisager la verdurisation de la toiture de l'extension ;
12. qu'à côté de cette extension, une terrasse est aménagée sur la toiture plate le long du mitoyen de droite, de même profondeur que l'extension ;
13. que la terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues en ce que la hauteur du mitoyen est de 1.60m depuis le niveau fini de la terrasse au lieu des 1.90m requis ;
14. qu'elle existe cependant depuis de nombreuses années ;
15. qu'un pare vue en acier laqué est prévu sur le mitoyen de droite afin de se conformer au code civil ;
16. que cette solution peut être acceptée moyennant accord écrit du voisin ; qu'en l'absence d'accord acté, il convient de rehausser le mitoyen par un mur de même nature pour atteindre la hauteur de 1.90m ;
17. 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 les extensions au sous-sol et rez et la terrasse qui dépassent les bâtiments mitoyens en hauteur et profondeur ;
18. que le bien est situé à proximité de l'angle ; que la terrasse peut provoquer des vues sur les façades arrières de plusieurs biens rue Félix Terlinden ; que pour limiter ces vues, il convient de prévoir un retrait inaccessible de 60 cm en bout de terrasse et sur toute sa largeur ;

**dossier 11621**

19. qu'un pare soleil est prévu au-dessus de la terrasse ; que sa structure est en aluminium avec couverture en verre ;
20. que cet élément est plus bas que l'auvent actuel ;
21. que le rez est aménagé en salon, séjour, salle à manger et cuisine ; que l'extension abrite une partie de la cuisine ;
22. que le 1<sup>e</sup> étage est aménagé avec une chambre à rue, une chambre arrière et une salle de bain en entresol ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre arrière qui bénéficie de 1,96m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 2,76m<sup>2</sup> requis pour une surface de 13,80m<sup>2</sup> ; que le châssis correspond à la situation de droit ; que la dérogation est acceptable pour une chambre ;
24. que le 2<sup>e</sup> étage est aménagé avec une chambre à rue, une chambre arrière et un débarras ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre avant qui bénéficie de 1m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 2,44m<sup>2</sup> requis et la chambre arrière qui bénéficie de 0.87m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 0,95m<sup>2</sup> requis ;
26. qu'en façade avant, le châssis correspond à la situation de droit ; qu'il s'agit d'un châssis dans une lucarne difficilement modifiable ; qu'à l'arrière la fenêtre de toiture est existante et la différence est faible ; que la dérogation est acceptable pour des chambres ;
27. qu'il est prévu d'isoler la façade arrière avec un isolant EPS de 10 à 14 cm sur tous les niveaux ;
28. 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 que les volumes isolés dépassent les bâtiments mitoyens ; que ces modifications améliorent la performance énergétique du bâtiment ; que les dérogations sont acceptables ;
29. qu'il est prévu d'isoler les deux pignons latéraux avec un isolant EPS de 12 cm sur tous les niveaux ; que cette isolation se fait en surplomb des parcelles voisines ; qu'il convient dès lors, avant mise en œuvre d'acter une servitude à ce sujet ;
30. que pour isoler le pignon gauche, il s'agit du 203 rue de Haerne ; que pour isoler le pignon droit, il s'agit des biens suivants : rue de Haerne 199, rue Félix Terlinden 2 et 4 ;
31. que le voisin rue Félix Terlinden 4 a émis son désaccord, dans le cadre de l'enquête publique, vis-à-vis du placement d'isolation sur son terrain ; qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;
32. qu'en façade avant, le revêtement en brique peinte en blanc est inchangé ; qu'il convient de corriger la légende qui indique un revêtement en enduit ton blanc cassé ;
33. qu'en façade avant, la porte existante ne correspond pas au dessin de situation de droit (1907) ; que le dessin correspond en revanche à la situation existante et projeté d'un permis non mis en œuvre en 1979 ; que le dessin de la porte s'accorde à la façade ;
34. que la porte est en pvc de ton brun selon les plans ; qu'en séance il est précisé qu'elle est en bois ;
35. qu'il convient de modifier les plans en ce sens ;
36. que le dessin des châssis a été modifié sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; que les châssis existants sont en PVC blanc ; que les divisions sont simplifiées ;
37. que les châssis ne suivent pas la géométrie du contour de la baie et en particulier les arrondis dans les angles supérieurs ; que la demande vise à régulariser ces châssis ;
38. que lors du prochain remplacement des châssis, il convient de prévoir des châssis suivant le contour des baies ; qu'il convient de fournir une élévation l'indiquant ;

**dossier 11621**

39. qu'en façade avant, les toits des lucarnes ne correspondent pas à la situation de droit ; qu'elles sont cependant en accord avec l'architecture de l'immeuble ;
40. qu'en façade arrière, le revêtement prévu est du crépis sur isolant ton blanc cassé ; que les châssis sont en aluminium gris ;
41. que les extensions sont revêtues au sous-sol d'aluminium thon gris moyen et au rez de bois ton gris moyen ; que le pare soleil / pare vue est en aluminium blanc ;
42. 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 ;
43. 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 ») ;
44. que le projet concerne 1 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
45. que la demande déroge au RRU :
  - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : extensions, terrasse et isolation ;
  - titre I, article 6 (toiture – hauteur) : extensions, terrasse et isolation ;
  - titre II, article 10 (éclairage) : chambres
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 a donné lieu à 1 lettre d'observation/réclamation ;
47. que cette lettre émane du voisin rue Félix Terlinden 4, qui marque son désaccord concernant le placement d'isolation sur sa parcelle qui réduit la surface de son jardin ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'envisager la végétalisation de la toiture de l'annexe ;
2. d'acter la nature de la rehausse mitoyenne avec le voisin de droite ou de rehausser le mitoyen par un mur de même nature pour atteindre la hauteur de 1.90m ;
3. de prévoir un retrait inaccessible de 60 cm en bout de terrasse et sur toute sa largeur, afin de limiter les vues ;
4. d'acter les servitudes de débord en ce qui concerne l'isolation des mitoyens et de modifier les plans si le voisin concerné ne donne pas son accord ;
5. de corriger la légende de la façade avant en ce que la peinture reste blanche et la porte en bois ;
6. de prévoir une porte en bois de revenir à des châssis suivant le contour des baies, lors du prochain remplacement des châssis, et de fournir une élévation l'indiquant.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) est acceptée.

**10h00 - dossier 11516 – ART 126****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Messieurs Couch-Diewitz tendant à rehausser d'un niveau, construire une annexe sur 3 niveaux et une terrasse au 3ème étage ainsi que rénover une maison unifamiliale, Rue des Aduatiques 90.**

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 aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que le permis d'urbanisme 8439, tendant à transformer une maison unifamiliale (R+1+T) par l'ajout d'un niveau supplémentaire, notifié le 8 mars 2011, a été exécuté partiellement ; que l'extension au rez et 1<sup>er</sup> entresol a été réalisée ; que la rehausse d'un niveau a partiellement été réalisée en façade arrière, contre le mitoyen gauche, mais pas en façade avant ;
5. que la maison est située à proximité de l'angle avec la rue des Atrébatés ;
6. que dans la situation de droit, la maison comprend donc au :
  - au sous-sol : caves ;
  - au rez : salon, salle-à-manger et cuisine ;
  - au 1<sup>er</sup> : 1 chambre, 1 dressing, 1 buanderie et 1 salle-de-bain ;
  - au 2<sup>e</sup> : 1 chambre et 1 salle-de-bain ;
  - au 3<sup>e</sup> : combles aménagés ;
7. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées en façade arrière et dans les aménagements intérieurs, et qu'un escalier a été créé pour accéder au niveau +2, aménagé en chambre ;
8. que le projet actuel concerne l'ensemble du bâtiment, qui est rénové ;
9. **que la demande initiale visait à rehausser d'un niveau, construire une annexe sur 3 niveaux et une terrasse au 3ème étage ainsi que rénover une maison unifamiliale ;**
10. que sa configuration est la suivante :
  - au sous-sol : un local de sport, une buanderie, un local technique et un wc séparé
  - au rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger et une cour extérieure
  - au 1<sup>er</sup> entresol (rez et 1<sup>er</sup> étage) : une cuisine
  - au 1<sup>er</sup> étage : une chambre principale et un dressing
  - au 2<sup>e</sup> entresol (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage) : une salle de douche, un wc séparé et un sauna
  - au 2<sup>e</sup> étage : une chambre, une salle de bain, un bureau
  - au 3<sup>e</sup> entresol (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage) : une terrasse
  - au 3<sup>e</sup> étage : une chambre, une salle de bain, un local de rangement et une terrasse
11. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à démolir une partie des murs porteurs et cloisons afin d'ouvrir l'espace et de créer un grand espace de vie donnant sur la cour ;
12. que la cour extérieure est réaménagée ;
13. qu'elle ne paraît pas comprendre de parties en pleine terre ; qu'il convient de prévoir au moins 50% de la surface en pleine terre plantée et de prévoir une terrasse perméable en plus ;
14. qu'une nouvelle annexe est construite sur la même profondeur que l'annexe du rez, sur toute la largeur de la parcelle et sur trois niveaux ;
15. qu'au rez, d'une hauteur de 2.50m sous plafond, elle abrite la salle à manger ;

**dossier 11516 – ART 126**

16. qu'à l'entresol entre le rez et le 1er , elle abrite la cuisine ; qu'un monte-plat est prévu pour lier la cuisine à la salle-à-manger ;
17. qu'un grand châssis double hauteur éclaire ces deux pièces ;
18. qu'au second entresol elle abrite une salle de douche et un sauna ;
19. que cette annexe ne permet plus d'apport de lumière naturelle dans la pièce centrale du 1er étage ; que la baie existante est condamnée ; que la pièce devient un dressing ;
20. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise également à aménager une chambre côté rue ;
21. que cette annexe, du rez au 2e étage, est conséquente, qu'elle dénature complètement la façade arrière de la maison, et induit une perte de luminosité pour les pièces existantes ;
22. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce qui concerne le volume au 2e étage qui dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (côté gauche) ;
23. que la construction nécessite une importante rehausse mitoyenne ; qu'elle porte préjudice à la parcelle voisine et qu'elle dénature l'aspect architectural de la maison ;
24. qu'il y a lieu de limiter la construction de l'annexe au 1er étage ;
25. que le 2<sup>e</sup> étage comprend une chambre et une salle-de-douche côté rue, et un bureau dans la partie centrale ;
26. que le bureau est éclairé par deux fenêtres hautes en façade arrière, au-dessus de la toiture de la nouvelle annexe ;
27. que la demande vise à aménager une terrasse de 17.5m<sup>2</sup> sur une partie de la toiture plate de la nouvelle annexe ;
28. qu'elle est accessible via l'entresol entre le 3e et les combles ;
29. qu'elle se trouve contre le mitoyen de droite ; qu'un recul de 1m90 est prévu du côté gauche afin de se conformer au code civil ; que le recul est aménagé en toiture végétalisée ;
30. que cette terrasse se situe fort en hauteur, qu'elle induit des vues importantes vers l'intérieur de l'ilot ; qu'elle ne profite pas directement à une pièce de vie ;
31. que de plus, cette terrasse n'a plus lieu d'être sans la construction de l'annexe arrière au 2e étage ;
32. que par conséquent, il y a lieu de ne pas aménager de terrasse sur cette toiture plate ;
33. qu'au 3<sup>e</sup> étage, la demande vise à supprimer la toiture à versants existantes et à construire à la place un nouveau volume à toiture plate, légèrement mansardé en façade avant ;
34. que la demande vise à aménager une terrasse de 13m<sup>2</sup> à l'arrière au 3<sup>ème</sup> étage, accessible depuis la chambre 3 ;
35. que ces terrasses sont pourvues de garde-corps dont il convient de préciser le matériau et la couleur ;
36. que du côté gauche, n° 88, deux rehausses mitoyennes sont nécessaires à l'avant et à l'arrière ; que la diminution de la hauteur d'un mur est également prévue à l'arrière ;
37. qu'en façade avant, les châssis existants sont en bois peint en gris foncé ;
38. que la porte d'entrée et la nouvelle corniche sont de même matériau et teinte ;
39. que la corniche, travaillée et semblant d'origine est supprimée ;
40. que selon l'élévation avant, les ouvrages en ferronneries restent inchangés ;

**dossier 11516 – ART 126**

41. que le revêtement de la façade avant rehaussée est identique au reste de la façade (briques de parement de ton jaune, briques peintes en gris foncé et pierre de ton gris) ;
42. que la maison comporte une façade élégante et travaillée d'un certain intérêt architectural qu'il convient de préserver ;
43. qu'il est illusoire de penser pouvoir rehausser cette façade dans le prolongement de l'existante en utilisant des matériaux modernes ; qu'il conviendrait de conserver la corniche existante et de privilégier une expression de toiture pour cette rehausse ;
44. que les nouvelles baies (2e étage) sont cintrées et créées dans l'alignement de celles au-dessous ;
45. qu'au-dessus de la nouvelle corniche, le revêtement est en ardoises de ton gris anthracite ou noir ;
46. que ce brisis comprend deux lucarnes de dimensions différentes ; qu'elles sont en zinc munies de corniches en bois peint en blanc ; qu'elles intègrent des châssis en aluminium gris foncé ;
47. que la toiture couvrant le 3ème étage est une toiture plate ;
48. que cette toiture est accessible via une trappe ; que des panneaux solaires y sont placés ;
49. qu'il conviendrait vu la surface de combiner les panneaux solaires avec une toiture végétalisée ;
50. que la façade arrière est intégralement modifiée (baies, châssis, revêtement...) ; que les châssis en façade arrière sont en aluminium gris foncé ; que le revêtement est en brique rouge et pierre naturelle de ton beige ;
51. qu'elle comporte également une descente d'eau pluviale permettant de collecter et diriger les eaux de pluies vers la citerne de récupération qui est enterrée ;
52. qu'une étude d'ensoleillement a été fournie en séance par l'architecte ;
53. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, article 4 (profondeur) : l'annexe au 2ème étage ;
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/05/2022 au 16/05/2022 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
55. que ces lettres portent sur :
  - 3 lettres de soutien en faveur du projet ;
  - Une crainte liée à la perte de luminosité dans le jardin avoisinant ;
  - Une remarque sur les dimensions disproportionnées pour une maison ;
  - L'impact des travaux sur le voisinage ;
56. qu'il convient de revoir l'ampleur et l'expression des rehausses envisagées dans le respect du caractère architectural de la maison et des parcelles environnantes ;
57. **qu'en sa séance du 31/05/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
58. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 19/10/2022, en application de l'article 126 du Cobat ;**
59. **que la demande actuelle vise à rehausser d'un niveau, construire une annexe sur 3 niveaux, une terrasse au 3ème étage, et une lucarne en façade avant ainsi que rénover une maison unifamiliale ;**

**dossier 11516 – ART 126**

60. que sa configuration est la suivante :
  - au sous-sol : un local de sport avec partie douche et sauna, un local technique et un wc séparé ;
  - au rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une cour extérieure et jardin ;
  - au 1<sup>er</sup> entresol (rez et 1<sup>er</sup> étage) : une cuisine ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : une chambre principale et un dressing ;
  - au 2<sup>e</sup> entresol (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage) : une salle de douche avec wc ;
  - au 2<sup>e</sup> étage : une chambre, une buanderie, un bureau ;
  - au 3<sup>e</sup> étage : une chambre, une salle de bain et une terrasse ;
61. qu'au rez, 50% de la surface extérieure est en pleine terre ; que le reste est aménagé en terrasse ; qu'il convient d'en préciser le matériau et que celui-ci doit être perméable ;
62. que la nouvelle annexe s'étend sur toute la largeur de la parcelle au rez et au 1<sup>er</sup> étage, et qu'elle est réduite au 2<sup>ème</sup> étage et distante de 1,8m du mitoyen gauche ;
63. qu'elle ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ;
64. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce qui concerne le volume au 2<sup>e</sup> étage qui dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (côté gauche) ;
65. que l'annexe ne dépasse cependant pas le mitoyen de droite, le plus profond ;
66. qu'elle réalise une transition entre les gabarits des deux immeubles mitoyens ;
67. que les toitures de la nouvelle annexe sont non accessibles et plantées ;
68. que la dérogation est acceptable ;
69. que la demande modifiée vise toujours, au 3<sup>ème</sup> étage, à supprimer la toiture à versants existante et à construire à la place un nouveau volume à toiture plate, légèrement mansardé en façade avant, avec une terrasse de 13m<sup>2</sup>, accessible depuis la chambre et la cage d'escaliers, en partie arrière ;
70. que le mur mitoyen de gauche, rehaussé lors de l'exécution (partielle) du précédent permis (8439), est maintenu afin de se conformer au Code Civil en matière de vues directes depuis la terrasse, et que son niveau est abaissé d'environ 65cm ;
71. que la matérialité et la teinte du garde-corps de la terrasse ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire ;
72. que des bacs à plantes sont installés sur la terrasse, le long des garde-corps, de manière à maintenir un recul par rapport à l'alignement des mitoyens et de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;
73. que le nouveau volume est partiellement plus de 3m plus haut que le mitoyen gauche et nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche en partie avant ; qu'il est cependant conforme à l'article 6 du titre I du RRU ;
74. qu'en façade avant, les lucarnes du 3<sup>ème</sup> étage sont supprimées et remplacées par des fenêtres de toit ;
75. que la corniche existante est maintenue et que l'ensemble de l'extension est réalisée en ardoises noires ;
76. que cette extension respecte la façade existante et s'intègre dans le quartier ;
77. qu'il convient de verduriser la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage et de l'indiquer en plan ou de démontrer en quoi ce n'est pas possible ;
78. qu'il a été relevé une unité PEB dont la nature des travaux est en Rénovation Lourde ;

**dossier 11516 – ART 126**

79. que le projet est 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 ;
80. que la demande vise 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 répondra cependant 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 ») ;
81. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 4 (profondeur) : l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;
82. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
- 2 lettres de soutien en faveur du projet ;
  - des craintes liées à l'exécution des travaux et aux risques de dégâts sur les lots voisins (exécution de travaux dans un sol de mauvaise qualité, rehausse de cheminée, toiture verte contre un mitoyen, nuisances du chantier, etc.) ;
  - les vues plongeantes induites par le projet sur l'intérieur d'îlot et les lots voisins, depuis la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage et les baies de l'extension au 1<sup>er</sup> étage ;
  - la perte de luminosité dans les jardins avoisinants ;
83. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser le matériau de la terrasse au rez et de choisir un matériau perméable ;
2. de préciser le matériau et la teinte du garde-corps de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ;
3. de verduriser la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage et de l'indiquer en plan ou de démontrer en quoi cette verdurisation n'est pas possible.

**La dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée.**



**10h30 - dossier mixte PU 11672 – PE 1650****3. Avis sur la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement introduite par la S.A. GROUPE CHOIX DE BRUXELLES tendant à****Urbanisme : changer l'affectation d'activité productive en un commerce, ainsi que mettre en conformité la porte d'entrée et les zones de stationnement attenantes au bâtiment****Environnement : MAISON du BOIS : Exploitation d'un bâtiment abritant des activités de traiteur et de salles polyvalentes,****Avenue des Volontaires 2.**

Considérant :

1. que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant, au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. qu'il se trouve par ailleurs le long d'une voirie régionale (chaussée de Wavre) ;
3. qu'il se situe sur le territoire d'Etterbeek mais à proximité immédiate de la commune d'Auderghem ;
4. que la demande vise à changer l'affectation d'activité productive en un commerce, ainsi que mettre en conformité la porte d'entrée et les zones de stationnement attenantes au bâtiment ;
5. que la demande vise les installations classées suivantes, en vertu de l'ordonnance du 5/06/1997 relative aux permis d'environnement : groupes frigorifiques (rubrique 132A) et ateliers traiteurs (rubriques 117B et 119B) ;
6. que la demande est soumise à l'établissement d'un rapport d'incidence pour les motifs suivants :
  - en application de l'annexe B du CoBAT : prescription 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m<sup>2</sup> et 5.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
  - en application de l'article 37 de l'Ordonnance du 5/06/1997 relative aux permis d'environnement ;
7. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - en application de la prescription particulière 4.2.3° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : + de 200m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyau commercial ;
  - en application de l'art. 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
  - en application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités 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 ;
  - en application des articles 40 et 41 de l'Ordonnance du 5/06/1997 relative aux permis d'environnement ;
8. que la demande de permis d'urbanisme a été soumise à l'avis de l'instance suivante :
  - le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;
  - AccessAndGo ;
9. que le bien se trouve sur le site de l'Ancien Arsenal du Charroi repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
10. qu'au sein de l'ensemble du site, la demande porte sur le bâtiment à l'indice Q ; qu'il est situé à l'angle de la Chaussée de Wavre et de l'avenue des Volontaires ;

**dossier mixte PU 11672 – PE 1650**

11. que de par son implantation en « L », on distingue l'aile A et l'aile B ; qu'en plus du rez-de-chaussée, le bâtiment comprend 2 espaces en sous-sol (caves/techniques) ainsi que 2 espaces en mezzanine ;
12. que la parcelle est totalement imperméabilisée ;
13. que la demande vise à changer l'affectation du bien ;
14. qu'en situation de droit il s'agit d'un centre permanent d'information pour mettre en valeur la recherche sur le bois, par l'asbl Maison du bois ;
15. qu'au sens du PRAS, le bâtiment est affecté à une activité productive, spécifiquement de biens immatériels ;
16. que l'octroi du permis d'urbanisme de cette situation de droit date du 18/04/2002 (réf. Régionale 05/AFD/137874 - rénover et réaffecter le bâtiment industriel) ;
17. que la présente demande porte sur l'installation d'un commerce lié au secteur alimentaire ;
18. que l'activité principale concerne la création d'une salle polyvalente d'environ 917m<sup>2</sup>, pour l'organisation de divers événements (séminaires / réceptions / formations / conférences / exposition), au rez-de-chaussée ;
19. que plusieurs activités accessoires sont présentes :
  - rez-de-chaussée : un atelier traiteur d'une superficie d'environ 360m<sup>2</sup> pour la transformation alimentaire ;
  - rez-de-chaussée : une zone de stockage d'une superficie d'environ 380m<sup>2</sup> ;
  - 1<sup>er</sup> étage en mezzanines : des bureaux administratifs d'une superficie d'environ 340m<sup>2</sup> ;
20. que la demande de permis mixte porte notamment sur une salle polyvalente, mais que la demande de permis d'environnement ne comprend pas la rubrique 135 relative aux salles de fêtes et au son amplifié ;
21. que les événements organisés selon le rapport d'incidences portent sur des séminaires, formations, réceptions, walking-diners, cocktails dinatoires, événements d'entreprise ; que selon le rapport d'incidences, les soirées étudiantes, dansantes, concerts et bals ne sont pas permis ;
22. que les événements organisés entraînent néanmoins des nuisances très similaires à celles des salles reprises en rubrique 135, découlant de la présence d'un public important en journée et en soirée et des activités logistiques, mais également du son amplifié (diffusion de musique, micros) ;
23. que l'Ordonnance du 5/06/1997 relative aux permis d'environnement tend à assurer une utilisation rationnelle de l'énergie et la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients qu'une installation ou une activité est susceptible de causer, directement ou indirectement à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population (...) ; qu'au vu du nombre de nuisances générées actuellement par l'objet de la demande, la salle polyvalente nécessite l'application de la rubrique 135 (dont la liste des installations classées reprend par ailleurs le mot-clé 'salle polyvalente') ;
24. que la demande de permis d'environnement n'a pas été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du fait qu'elle ne comprend pas la rubrique 135 ; qu'en conséquence, le SIAMU n'a pas pu émettre de conditions relatives à la sécurité sur la demande de permis d'environnement, notamment en termes de capacité maximale de la salle ; que ceci entraîne des risques en matière de sécurité pour le public et le voisinage ;
25. que les événements organisés dans la salle polyvalente privilégient le recours au service traiteur de l'atelier ; que les locations de salle sans ce service sont occasionnelles ;
26. que la zone de stockage n'est pas délimitée par rapport à la zone polyvalente ; qu'ainsi, la salle polyvalente pourrait s'étendre également sur cette zone ;

**dossier mixte PU 11672 – PE 1650**

27. qu'au sens du PRAS, l'affectation de grand commerce spécialisé est définie comme suit :  
« Commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire. » ;
28. que les activités prévues par le demandeur implique la délivrance de denrées alimentaires ; qu'elles sont donc exclues de la définition de grand commerce spécialisé ;
29. que la demande, et les notes qui l'accompagnent, ne donnent aucune motivation quant à l'appartenance de la salle polyvalente à la catégorie des grands commerces spécialisés ;
30. qu'au sens du PRAS, les superficies des locaux accessoires à l'affectation principale sont comprises dans la superficie de l'affectation principale : "Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes" ; qu'ainsi, le commerce de la présente demande a une superficie de 1.999m<sup>2</sup> ;
31. que cependant, au regard du PRAS, en zone de forte mixité, les affectations privilégiées sont les suivantes : logement, équipements d'intérêt collectif ou de service public, bureaux et activité productive ;
32. que l'affectation de commerce est secondaire et ne peut être permise que selon certaines conditions ; qu'en dehors des liserés de noyaux commerciaux, la superficie de plancher affectée aux commerces, ne peut dépasser par projet et par immeuble, 200m<sup>2</sup> ; que cette superficie peut être portée à 1.000m<sup>2</sup>, si et seulement si, l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques et que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
33. que le PRAS ne permet pas de dérogation ; que dès lors, un commerce d'environ 2.000m<sup>2</sup> n'est pas possible pour ce bien ;
34. que de plus, l'augmentation au-delà des 200m<sup>2</sup> n'est pas justifiée par le demandeur ;
35. qu'au regard de nombreux points, la demande telle que présentée porte atteinte à la mixité de la zone ;
36. qu'il y a lieu de préciser que le demandeur possède sur le site de l'Arsenal d'autres espaces liés à cette activité, à savoir la salle de fêtes de l'Arsenal (bâtiment C) et le restaurant Le Mess, et qu'une autre salle de fêtes 'La Chaufferie' se trouve à proximité directe sur le site ;
37. que la salle de l'Arsenal a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en février 2003, tendant à modifier l'affectation du bâtiment industriel en salle polyvalente (grand commerce spécialisé) ; que ce permis visait l'organisation de réceptions en relation avec les activités de Delvaux : évènements publicitaires, promotions de produits,...) ;
38. que la Chaufferie a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2005 ; que ce permis visait à mettre en œuvre le permis de lotir numéro 11 en aménageant un commerce (restaurant) dans la Chaufferie ;
39. que des modifications importantes nécessitant permis d'urbanisme ont été apportées à ces deux entités ; que leur exploitation n'est pas régulière ;
40. qu'en outre, des activités concomitantes se déroulent régulièrement dans ces différentes salles ; que certaines d'entre elles occupent plusieurs salles à la fois et s'étendent parfois au parc du site, donnant sur la rue des Pères Blancs ;
41. que par le passé, des liens physiques (passage couvert dans la voirie) entre la salle de l'Arsenal et celle de La Chaufferie ont été constatés ; que d'une part ces liens sont interdits par le SIAMU car ils empêchent le passage des véhicules de secours au sein de la voirie, et que d'autre part ces liens démontrent l'unité technique et géographique de ces salles ; qu'en outre ces salles ont également été occupées par une même activité et ce sans lien physique ;

**dossier mixte PU 11672 – PE 1650**

42. qu'une des réactions à l'enquête publique indique que *'le projet prétend qu'il n'y a pas d'activités communes entre Choux de Bruxelles (Maison du Bois) et ses autres activités sur le site, tels les évènements se passant à l'Orangerie; ceci n'est pas exact, nous voyons régulièrement un flux d'invités passant de l'Orangerie vers la Maison du Bois à l'occasion de certains évènements'*;
43. que l'occupation simultanée et groupée de ces salles implique une amplification considérable du nombre de visiteurs simultanés, des besoins en stationnement et de leur impact sur le voisinage, notamment en terme de nuisances sonores mais également en terme de sécurité ; qu'une analyse groupée et globale de ces impacts, indispensable, ne peut se faire dans le cadre de la présente demande qui ne porte que sur la Maison du Bois ;
44. que les autres salles du site, à savoir la salle de l'Arsenal (bâtiment C) et celle de La Chaufferie ne disposent à l'heure actuelle toujours pas de permis d'environnement ;
45. que l'avis du SIAMU du 19/05/2022 relatif à l'accessibilité du site de l'Arsenal pour les véhicules de secours pointe de nombreux manquements, notamment causés par le parking sauvage sur le site ; que l'objet de la présente demande de régularisation participe à l'augmentation du stationnement sur le site, et notamment au parking sauvage ;
46. qu'une précédente demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement portant sur la salle de la Maison du Bois, la salle de l'Arsenal et celle de La Chaufferie avait été introduite auprès de la région ; que cette demande a fait l'objet d'un refus tacite de Bruxelles Environnement en raison de l'introduction de la demande de PE actuelle relative à la Maison du Bois ;
47. que la demande de permis d'urbanisme a été refusée par le collège des Bourgmestre et Echevins sur base de l'avis défavorable émis par la commission de concertation ;
48. qu'il est regrettable que la présente demande ne porte pas au moins sur l'ensemble des biens dédiés à l'activité du demandeur sur le site de l'Arsenal ;
49. que le projet porte sur la mise en conformité de certaines adaptations de l'organisation interne, telles que notamment :
  - modification des accès aux mezzanines ;
  - cloisonnement de l'espace de l'aile dite « B » pour la création de l'atelier traiteur ;
  - réaménagement complet de la zone de service présente en façade nord-est de l'aile A ;
50. que le projet ne modifie pas la volumétrie du bâtiment existant ;
51. que le 15/04/2004 (PU/198150) un permis d'urbanisme a été octroyé pour adapter le permis d'urbanisme n°6279 du 28 mars 2002 en ce qui concerne l'esthétique des façades intérieures du site (baies et entrée) ainsi que l'emplacement des verrières en toiture ;
52. qu'au niveau de la façade donnant sur la servitude privée accessible depuis la chaussée de Wavre, quelques modifications ont été apportées :
  - le remplacement de la porte liée en situation de droit à une sortie de secours par une porte d'accès standard à destination de la clientèle – avec un changement de division ;
  - l'ajout d'un escalier métallique pour l'accessibilité de la seconde baie présente en situation de droit ;
  - l'ajout d'une 3<sup>ème</sup> grille de ventilation à destination de l'atelier de traiteur ;
53. cependant, que l'ajout de l'escalier métallique ne pourra être évalué qu'au regard d'une demande respectant le PRAS ;
54. qu'il convient en outre de s'assurer de la propriété et des droits de chacun avant exécution de tous travaux dans cette ruelle car elle semble partagée entre plusieurs propriétaires et utilisateurs ;

**dossier mixte PU 11672 – PE 1650**

55. que le nouvel accès principal n'est pas clairement défini ; qu'il semblerait que l'accès principal soit déplacé au niveau de la porte modifiée donnant sur la ruelle privée ; que cependant, le hall d'entrée et l'accueil sont maintenus au niveau de l'accès donnant sur la cour intérieure ;
56. que dans les faits, des rassemblements de visiteurs sont constatés dans la cour intérieure, soit parce qu'ils accèdent ou repartent par l'entrée située avenue des Volontaires, soit parce qu'ils y sortent pour y faire des pauses ou fumer ; que ces rassemblements génèrent de fortes nuisances sonores pour les habitants dont les fenêtres et balcons donnent directement sur cette cour ;
57. que le projet prévoit la délocalisation du local poubelles à l'extérieur dans la cour ; que le demandeur précise qu'un contrat est passé avec Bruxelles propreté afin de procéder à l'enlèvement régulier des déchets – 3 x par semaine pour les déchets résiduels et 2 x / semaine pour les papiers et déchets organiques + 1x pour le verre ; que cependant, il est préférable de maintenir les locaux poubelles pour l'ensemble de l'affectation au sein du bâti existant, telle que prévue dans la situation de droit ;
58. qu'au niveau des horaires d'activités, le commerce prévoit une occupation comme suit :
- événements type séminaire : 8h à 18h du lundi au samedi ;
  - événements type réception et repas : 12h à 23h du mardi au samedi ;
  - cours de cuisine : 19h à 23h du mardi au samedi ;
  - ateliers : 9h à 18h du lundi au samedi ;
  - bureaux : 9h à 18h du lundi au vendredi ;
  - livraisons extérieures : 8h à 12h du lundi au samedi ;
  - stockage et logistique : 9h à 17h du lundi au samedi ;
59. que cependant la définition de ses horaires diffère à travers l'ensemble des documents de la demande ; qu'en commission de concertation le demandeur a expliqué que les invités quittaient les lieux entre 22h et 1h du matin ; que ces horaires diffèrent également de ceux indiqués dans les documents de la demande ;
60. que la clientèle ciblée est autant professionnelle, que privée ou institutionnelle ;
61. qu'au niveau de la fréquence des événements ainsi que du nombre de personnes présentes, le rapport d'incidences met en avant les chiffres pour l'année 2019 :
- que 31 événements ont été organisés ; que cela représente une moyenne d'environ 2,5 événements par mois ; que cependant une surreprésentation se concentre en fin d'année ;
  - que parmi l'offre complète d'événements, la majorité (80%) sont des cours de cuisines ou des événements d'entreprise ;
  - qu'environ 70% des événements regroupent moins de 100 personnes ; qu'il a été enregistré qu'un des événements a généré le passage d'environ 600 personnes ; que ce nombre s'échelonne sur une journée complète ; que dans ce cas précis, un maximum de 120 personnes étaient présentes en même temps sur le site ;
62. qu'au niveau du nombre d'employés sur site, le rapport d'incidences mentionne une dizaine de personnes pour la gestion administrative, ainsi que le personnel de l'atelier comprenant 3 personnes ;
63. que cependant, la demande ne précise pas le nombre total maximum de personnes que peut accueillir le lieu au même moment ; que cette information ne figure pas non plus sur le rapport du SIAMU ;
64. qu'au niveau de la mobilité, la demande porte sur la création de 8 emplacements voitures non-couverts : 4 au sein de la cour extérieure et 4 au niveau de la ruelle privée ; que ces emplacements sont à destination des employés et occasionnellement des visiteurs ;

**dossier mixte PU 11672 – PE 1650**

65. qu'il a été constaté que le 4ème de ces emplacements, situé le plus à l'intérieur du site, empiète sur la grille donnant accès à l'espace vert longeant l'immeuble de logements (avenue des Volontaires 6) et pose dès lors problème en matière d'accessibilité du SIAMU, d'autant plus au vu de la présence d'un potelet situé en face, de l'autre côté de la voirie 9 ; que cette problématique a été confirmée par le SIAMU en date du 16/09/2022 ; que dès lors ce 4ème emplacement n'est pas autorisable ;
66. que le projet prévoit la création de 10 emplacements vélos à destination du personnel ainsi que des visiteurs ;
67. qu'au niveau des transports en commun, le site de l'arsenal est desservi par : des lignes de bus (STIB + TEC), de tram, le métro Pétilion est à 500m, et la gare d'Etterbeek se trouve à 700m ;
68. qu'une station « Villo ! » est présente à l'angle entre la chaussée de Wavre et le boulevard Général Jacques ;
69. que cependant, malgré la proximité des transports en commun, l'utilisation du bien telle que présentée, avec des flux importants de personnes, nuit au stationnement environnant en voirie ; qu'également, l'offre d'emplacements vélos est très insuffisante ;
70. que le rapport d'incidences met en avant une étude de stationnement aux alentours du site ; que cependant, l'étude n'est pas complète dans le sens où l'analyse s'est réalisée de 10h à 12h et de 23h à 1h du matin, un jeudi, alors que les événements s'échelonnent de 8h à 23h en semaine et le weekend ; que l'analyse montre déjà une saturation du stationnement ;
71. que de plus, le rapport d'incidences met en avant que la voiture est le mode de déplacement le plus utilisé en lien avec les événements organisés ;
72. que le rapport d'incidences mentionne '*Sur le site, l'offre de stationnement à l'air libre accessible au public représente quelque 136 emplacements (en excluant les places côté logements) dont la disponibilité est subordonnée aux accords que le demandeur passera avec les titulaires des permis qui couvrent ces emplacements*' ; que, malgré le fait que l'objet de la demande soit exploité depuis des années, il s'avère que de tels accords n'ont toujours pas été pris, et que le demandeur exploite déjà les 4 places demandées dans la voirie 9 ;
73. que le demandeur a précisé en commission de concertation que son charroi, hormis les voitures, se composait comme suit : 1 camion permis C (7.5T), 9 camionnettes (3.5T), 4 foodtrucks (triporteurs) ; qu'à ce charroi s'ajoute celui des fournisseurs externes et des camions/camionnettes de location ; que le nombre de mouvements engendrés par tout ce charroi dans la cour située entre l'objet de la demande et l'immeuble de logements est de plusieurs dizaines par jour ; que ceci entraîne de fortes nuisances sonores ainsi que de la pollution pour les habitants de cet immeuble, en particulier ceux du rdc ;
74. que le demandeur confirme en commission de concertation que Choux de Bruxelles utilise le site dit des Glacières, de l'autre côté de la chaussée de Wavre à côté du Colruyt, sur le territoire d'Auderghem, comme parking lors de certains de ses événements ; que l'occupation de ce site comme parking n'est autorisée par aucun permis d'urbanisme ni d'environnement et est illégale ;
75. qu'au niveau de l'impact sonore, le demandeur précise que la diffusion de musique amplifiée n'est pas prévue ; qu'il s'avère pourtant que de la musique est diffusée régulièrement et que des micros sont également utilisés lors de certains événements ; que dans les faits il y a donc bien mise en œuvre de son amplifié ; que la demande ne précise en rien les niveaux sonores atteints lors des événements, qui, selon celle-ci, peuvent se prolonger jusqu'à minuit ;
76. que la salle n'est pas insonorisée et qu'aucune mesure d'isolation acoustique n'est prévue ; que le demandeur précise en commission de concertation qu'il est très difficile d'isoler acoustiquement la salle ;
77. que cependant, le commerce organise des activités festives ; que celles-ci peuvent se prolonger et être organisées en soirée et le weekend ;
78. que le projet ne met rien en œuvre pour limiter les nuisances sonores ;

**dossier mixte PU 11672 – PE 1650**

79. qu'il est mentionné qu'un local fumeur est prévu à l'intérieur du bâtiment ; que cependant, celui-ci est inexistant en plan ;
80. que le rapport d'incidences précise *'En ce qui concerne le risque de nuisance sonore liée au public qui lors d'événement se rend à l'extérieur du bâtiment comme c'est le cas des fumeurs, l'accès côté quai (côté avenue des Volontaires), doit pouvoir être proscrit et les personnes orientées vers le côté chaussée de Wavre soit à distance plus importante des logements de l'avenue des Volontaires'* ; qu'alors que l'objet de la demande est déjà en exploitation, il s'avère que des mesures doivent toujours être mises en place afin d'éviter la sortie des fumeurs dans la cour séparant l'objet de la demande des logements ; que le demandeur confirme en commission de concertation que le local fumeur est partiellement utilisé mais qu'effectivement des personnes continuent de sortir dans la cour pour fumer ;
81. que le demandeur confirme en commission de concertation qu'un agent de Choux de Bruxelles est toujours présent sur site lors des activités ; que dans les faits il s'avère que cette présence ne permet pas de limiter raisonnablement les nuisances engendrées par ses activités ;
82. que les nuisances sonores occasionnées par les divers événements, le trafic des livraisons et de la logistique, ainsi que les poubelles en extérieur, portent atteinte à la mixité de la zone au regard de la proximité avec les logements ;
83. que le demandeur confirme en commission de concertation que Choux de Bruxelles a fait placer une cuve de dégraissage sous la voirie lot 9 ; que cette information aurait dû figurer dans la demande de permis d'environnement, en ce qui concerne le traitement des eaux usées ;
84. que l'enquête publique s'est déroulée du 05/11/2022 au 12/12/2022 sur la commune d'Etterbeek et jusqu'au 05/12/2022 sur la commune d'Auderghem ; que 6 observations et/ou demandes à être entendues ont été introduites :

emplacements de stationnement, accessibilité et circulation:

- précision que le demandeur n'a aucun droit de stationnement sur le lot 9 du permis de lotir voisin – suivant l'acte notarié du 04/05/2007, le seul droit concédé au bien est l'utilisation de la ruelle privée à titre de sortie de secours ;
- le discordance avec la politique régionale visant à réduire drastiquement le nombre de place de parking ;
- les emplacements prévus au niveau de la ruelle entravent l'accessibilité des pompiers ;
- les entrées et sorties des visiteurs par l'avenue des Volontaires, sous les fenêtres des habitants de l'immeuble sis avenue des Volontaires 6 ;
- l'inaccessibilité du site aux véhicules de secours en raison des véhicules qui circulent dans tous les sens (y compris à contre-sens dans les sens uniques sur et autour du site) et stationnent partout, sur les voies pavées et dans les venelles entourant les bâtiments (débordant sur le piétonnier) ;
- la dangerosité des manœuvres des semi-remorques, notamment en marche-arrière sur la chaussée de Wavre ;
- l'envahissement du site par des camions et camionnettes sur le site de l'Arsenal mais également sur le parking improvisé à côté du Colruyt (site des Glacières, de l'autre côté de la chaussée de Wavre) ;

affectation et destination :

- l'ampleur et la polyvalence du projet avec son lot de troubles potentiels pour le voisinage proche et plus lointain ; l'utilisation simultanée de plusieurs salles du site pour une même activité ; le fait de séparer les responsabilités et permis entre plusieurs exploitants et/ou actionnaires, d'éviter ainsi des contraintes plus strictes et justifiées vu l'ampleur de l'activité cumulée;

**dossier mixte PU 11672 – PE 1650**

- nuisances sonores pour les logements (déjà occasionnées par le restaurant et la salle polyvalente présents également sur le site) : musique forte / gens qui se rassemblent à l'extérieur et fond du bruit et fumées de tabac / porte donnant sur la cour extérieure laissée ouverte laissant échapper le bruit vers l'extérieur / chargement-déchargement des camions de matériel-produits-objets (jusqu'à plusieurs dizaines de camions par jour) / avertissement sonore de marche arrière des camions / entrées et sorties de triporteurs excessivement bruyants / moteur des véhicules non arrêté systématiquement / camions frigorifiques branchés pendant la journée et nuit quand il fait chaud / radio allumée des chauffeurs / chargement-déchargement des matériaux et objets la nuit (tel que 3-4 heures du matin) / nouvelle ventilation qui fait du bruit en fonction de la météo / évacuation bruyante des vidanges le dimanche matin / discussions bruyantes du personnel à l'extérieur / crainte de bruit liée au risque de sortie des participants par la voirie 9 vers le parc et la rue des Pères Blancs, au lieu de la chaussée de Wavre;
  - pollution causée par les véhicules susmentionnés ;
  - la demande d'organiser les activités bruyantes comme les chargements de camions et les soirées dans un autre bâtiment que la Maison du bois, où elles ne généreraient pas de troubles pour les résidents du quartier ; la demande de considérer les activités de l'entreprise dans leur globalité et dans les différents sites et de voir quelles modifications, réaménagements, réductions, réaffectation d'activités selon les différents bâtiments peuvent être apportés pour un fonctionnement compatible avec les lieux ;
  - les horaires de fonctionnement très étendus (de l'ordre de 16 h par jour selon le dossier et plus dans les faits) et l'organisation de soirées qui sont systématiquement source de nuisances ;
  - nuisance lumineuse en soirée ;
  - crainte d'effluves en cas de déplacement du local poubelles le long du mur mitoyen avec le jardin de l'immeuble de logement situé avenue des Volontaires 6 ;
  - le placement d'une cuve de dégraissage en dessous de la voirie 9 ;
85. qu'au vu de ces observations et des plaintes transmises par les habitants avant et après l'enquête publique (photos et vidéos à l'appui), ces activités génèrent d'importantes nuisances pour le voisinage, pour lesquelles les mesures détaillées par le demandeur n'ont pas permis de les atténuer de manière raisonnable ;
86. que pour conclure, au vu de l'ensemble des contraintes évoquées ci-dessus liées à l'utilisation du bien telle que présenté, la demande est contraire aux prescriptions du PRAS, en ce qu'une telle superficie plancher de commerce (1.999m<sup>2</sup>) n'est pas permise, que la mixité de la zone est mise à mal et qu'il n'y a pas de raisons sociales ou économiques apparentes ;

**AVIS DEFAVORABLE**