

09h00 - dossier 11394

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la SRL BIOT Invest tendant à changer l'affectation de bureaux en 4 unités de logement au 3e étage d'un immeuble, Avenue de Tervueren 32.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant ;
2. que le bien se situe le long d'une voirie régionale ;
3. que le bien est situé dans la zone de protection de monuments classés : maisons éclectiques rue des Ménapiens et la Villa Les Iris rue de Tervueren ;
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 changer l'affectation de bureaux en 4 unités de logement au 3e étage d'un immeuble;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+8 (avec le 8e étage en retrait) composé de commerces et bureaux, répartis comme suit:
 - niveau -3 : parking
 - niveau -2 : parking
 - niveau -1 : parking
 - rez : commerces + équipement (bureau de poste)
 - entresol (entre rez et 1er) : locaux attenants aux commerces :
 - 1er étage : bureaux
 - 2e étage : bureaux
 - 3e étage : bureaux
 - 4e étage : bureaux
 - 5e étage : bureaux
 - 6e étage : bureaux
 - 7e étage (en retrait) : locaux techniques
7. que seul le 3e étage est concerné par la demande;
8. que la demande vise à aménager 4 nouveaux logements dont 3 appartements 2 chambres et un appartement 3 chambres;
9. que l'immeuble comprend deux bloc de circulation, avec chacun deux ascenseurs et un escalier;
10. que la circulation de gauche donne accès aux deux nouveaux appartements 2 chambres;
11. que l'appartement 01 (gauche) mesure 136.5m²;
12. qu'il comprend la pièce de vie côté rue, une arrière cuisine au centre, ainsi qu'une buanderie, un WC, un local L.T., une salle de bain privative à la chambre 1 et une salle-de-douche privative à la chambre 2, et deux chambres à l'arrière, chacune avec un dressing séparé;

13. que du côté rue, une nouvelle terrasse est aménagée en retrait par rapport à la façade existante; qu'il s'agit d'un espace extérieur de type loggia;
14. que la demande prévoit 4 terrasses en façade avant ;
15. que 9 fenêtres sont concernées par le retrait de châssis ;
16. que seul le 3ème étage est concerné ;
17. qu'elle est accessible depuis le séjour et la salle-à-manger;
18. que des nouveaux murs extérieurs non structurels sont construits autour de cette terrasse;
19. que la façade d'origine est maintenue en état; que seules les deux châssis des baies de la terrasse sont supprimés;
20. qu'une terrasse est également construite côté arrière;
21. qu'il s'agit d'une terrasse "coursive" sur toute la longueur du 3e étage;
22. que le retrait par rapport à la nouvelle façade est de 1m;
23. que les châssis sont à nouveau supprimés des baies existantes, selon le même principe qu'en façade avant;
24. que l'appartement 02 (droite) mesure 119.8m²; qu'il comprend 2 chambres
25. qu'il est construit selon le même principe que l'appartement 01, excepté qu'il ne dispose que d'une salle-de-bain avec douche, accessible depuis le hall, et pas de pièce dressing attenantes aux chambres;
26. qu'il dispose également d'une terrasse à l'avant (loggia);
27. que la terrasse arrière est séparée de celles des appartements mitoyens par un mur;
28. que la circulation de droite donne accès à deux autres nouveaux appartements;
29. que l'appartement 03 (gauche) mesure 162.5m² et comprend 3 chambres à l'arrière;
30. que la pièce de vie se trouve aussi à l'avant;
31. qu'elle donne sur une terrasse plus large que celles des 3 autres logements (3 baies au lieu de 2 pour les autres);
32. que l'appartement 04 (droite) mesure 150.2m² et comprend 2 chambres;
33. qu'il comprend également une terrasse avant, et une terrasse l'arrière, tout comme l'appartement 03;
34. qu'au niveau -2, une cave privative est attribuée à chacun des 4 nouveaux logements;
35. qu'il s'agissait de 2 grandes caves qui sont divisées en 2 pour en avoir 4, soit une par logement ;
36. que les matériaux de la façade avant et arrière sont inchangés;
37. que les nouvelles façades avant et arrière en retrait sont en structure légère bois , avec isolation thermique (EPS graphité) et enduit de finition;
38. que la teinte de l'enduit n'est pas précisé sur les plans; qu'il conviendrait de la faire;
39. que seuls les châssis sont retirés des baies aux niveaux des 4 terrasses (loggias);
40. que ces châssis sont remplacés par un garde-corps vitrés;
41. que la demande vise à remplacer les châssis de la façade avant (3e étage uniquement) par des nouveaux en PVC de teinte et divisions identiques à ceux existants;

42. que les nouveaux châssis des façades en retrait sont des châssis coulissants en PVC, de teinte identique aux existants; que seul le châssis de l'appartement 3 chambres est un ouvrant;
43. que la demande ne précise pas si les logements disposent d'un local vélos; qu'il conviendrait de le préciser et de le représenter sur les plans;
44. que les appartements sont conformes aux prescriptions du RRU, qu'ils sont spacieux et qualitatifs;
45. qu'aucune autre modification n'est apportée à l'immeuble;
46. qu'en séance, il est précisé qu'un local vélo existe au sous-sol ; que la demande ne précise pas où se trouve ce local vélos, les caves et leurs accès ;
47. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;
48. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale,

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser la teinte de l'enduit des nouvelles façades avant et arrière en retrait;
2. de préciser si les logements disposent d'un local vélos et de le représenter sur le plan;
3. de préciser l'accès au local vélos et aux caves privatives ;
4. de fournir une coupe dans le 3e étage; afin de représenter le retrait des terrasses et les nouvelles façades;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

09h25 - dossier 11365

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame van Nuffel d'Heynsbroeck - Meulders tendant à régulariser la construction d'une terrasse au 2e étage en façade arrière et la modifier, transformer le duplex existant, construire une lucarne à l'arrière et rehausser un mur mitoyen, Rue de l'Orme 37.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, 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'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) ;
4. que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse au 2e étage en façade arrière et la modifier, transformer le duplex existant, construire une lucarne à l'arrière et rehausser un mur mitoyen;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment avant de gabarit R+1 + toiture à mansardes, et d'un bâtiment arrière, comprenant 2 logements et un atelier répartis comme suit:
 - bâtiment avant:
rez : 1 studio
1er et 2e étage: un duplex 2 chambres
 - bâtiment arrière: un atelier
6. que la demande ne concerne que le duplex du bâtiment avant;
7. que la demande vise à transformer le duplex et à inverser de niveaux les chambres et les pièces de vie;
8. que l'escalier entre le rez et le 1er étage est inchangé;
9. que l'ancienne calle-de-bain située à l'entresol est transformée en bureau; qu'il est privatif au duplex;
10. que la porte d'entrée du duplex se situe à la fin de l'escalier, au 1er étage; qu'elle donne sur un hall d'entrée;
11. que la demande vise à aménager à ce niveau 2 chambres (l'une côté rue et l'autre côté jardin), une salle-de-bain avec douche, et un WC séparé dans la partie centrale;
12. que l'escalier existant menant au 2e étage (mansardes) est maintenu;
13. que le second étage est transformé; qu'il comprend la pièce de vie avec la cuisine/ salle-à-manger côté rue et le séjour côté jardin;
14. que la demande vise à construire une lucarne à l'arrière;
15. que cette lucarne mesure 3.46m de largeur;
16. qu'elle comprend un châssis composé de deux parties, dont l'une coulissante;
17. que cette terrasse se trouve contre le mur mitoyen de droite;
18. qu'elle permet l'accès à la toiture plate aménagée en terrasse;

19. que la demande vise à rehausser le mur mitoyen de droite (avec le n°35) afin que la terrasse soit conforme au code civil en ce qui concerne les vues;
20. que la demande prévoit de rehausser le mur mitoyen de 1m85 afin d'atteindre 1m90 de hauteur, sur 4m09 de longueur;
21. que le permis de la maison mitoyenne n°35 prévoit une rehausse de 2m85;
22. qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour la maison mitoyenne n°35; que ce PU 11288 a été notifié le 26/08/2021; que la demande actuelle doit tenir compte de ce PU en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen;
23. que la note explicative stipule que le PU 11288 de la maison mitoyenne est périmé; que ce n'est pas le cas;
24. que la profondeur de la terrasse s'aligne à la limite de l'annexe de gauche; que la toiture plate de droite n'est dès lors pas accessible jusqu'au bout;
25. que ce recul permet de limiter l vis-à-vis avec l'atelier arrière;
26. qu'il conviendrait de végétaliser les toitures plates non accessibles;
27. que la demande vise à aménager un espace polyvalent / bureau dans la partie haute des combles;
28. qu'un nouvel escalier est construit contre le mur mitoyen de gauche;
29. que cet espace est en mezzanine sur le séjour;
30. que la hauteur sous le faite est faible (2m45);
31. que néanmoins cet espace améliore les qualités du logement en offrant un espace supplémentaire dans une configuration de double hauteur;
32. que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieure;
33. que la pose de cette isolation nécessite une légère rehausse du faite; que cette rehausse n'est pas représentée sur les élévations et qu'il conviendrait de le faire;
34. que la nouvelle couverture du toit est en tuiles en terre cuite de ton gris anthracite;
35. que la partie mansardée en façade avant est en ardoises;
36. que la demande vise à poser 4 nouvelles fenêtres de toiture à versants, dont une dans le versant avant et 3 dans le versant arrière;
37. que pour la façade avant, la demande vise à ravalier la façade en enduit à faux joints et la repeindre en blanc;
38. que la demande vise à conserver les châssis et la porte d'entrée en bois et de les repeindre en gris anthracite;
39. que, vu le style de la maison, il conviendrait de maintenir les châssis et la porte d'entrée dans des tons clairs ;
40. que la corniche est en bois laqué blanc;
41. que tous les éléments décoratifs de la façade avant sont conservés;
42. que la demande vise à isoler la façade arrière; qu'elle est en enduit sur isolant de ton gris clair;
43. que les nouveaux châssis sont en aluminium de ton gris anthracite à coupure thermique et vitrage super isolant;
44. que les descentes d'eaux de pluie sont en zinc;
45. que les profils de rive sont en aluminium;

46. que le garde-corps de la terrasse est en acier laqué noir;
47. qu'il s'agit d'un logement qualitatif, dont les travaux visent à améliorer le confort des occupants, et les performances énergétiques;
48. que la demande déroge au RRU titre I article 4 (profondeur) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière au 1^{er} et 2^e, la terrasse et la rehausse en toiture due à l'isolation;
49. dérogation n'est pas trop importante, et qu'elle peut dès lors être acceptée;
50. que la demande déroge au Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, chapitre II article 13 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne l'espace polyvalent (bureau);
51. 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'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux."
52. que la demande déroge au RRU titre I article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière au 1^{er} et 2^e, la terrasse et la rehausse en toiture due à l'isolation;
53. que la demande déroge au RRU titre II article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne l'espace polyvalent (bureau); qu'il ne s'agit pas d'une pièce habitable; que cet espace améliore les qualités de l'appartement et permet d'aménager un coin bureau; que la dérogation peut dès lors être acceptée;
54. que la demande déroge au RRU titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la petite chambre; que cette chambre mesure 9m² et la surface nette éclairante es de 1.38m² au lieu des 1.8m² requis; que la disposition de la pièce et la dimension de la baie sont préexistantes, que la
55. qu'il ne s'agit pas d'une pièce habitable; que cet espace améliore les qualités de l'appartement et permet d'aménager un coin bureau; que la dérogation peut dès lors être acceptée;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. que cette lettre concerne le bâtiment mitoyen Orme n°35 pour lequel un PU a été délivré; que les travaux de rénovation de ce PU ne sont pas représentés sur les plans de cette demande, ne dans la note explicative; que l'objet de l'observation est d'obtenir une confirmation des demandeurs qu'ils ont bien pris connaissance de la rehausse du mur mitoyen du n°35, et que cette rehausse doit apparaître sur les plans;
58. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale,

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de noter sur les plans que la rehausse du mur mitoyen avec le N°35 est actée dans le PU 11288 ; que cette rehausse est de 2m85 ;
2. de végétaliser les toitures plates non accessibles ;
3. de représenter la rehausse en toiture due à l'isolation par l'extérieur (sur les élévations, le niveau du faîte est inchangé par rapport à la situation existante) ;
4. de conserver les châssis et la porte d'entrée dans les tons clairs ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (toiture d'une construction mitoyenne), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

La dérogation aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire article 13. (hauteur sous plafond), est acceptée.

09h50 - dossier 11355**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Kumpen tendant à construire une extension au rez en vue d'augmenter la surface commerciale, modifier la façade avant, modifier l'escalier menant aux caves et aménager un WC au 1er étage, Rue des Tongres 59.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, 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'ilot) ;
3. que la demande vise à construire une extension au rez en vue d'augmenter la surface commerciale, modifier la façade avant, modifier l'escalier menant aux caves et aménager un WC au 1er étage;
4. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3+toiture à versants comprenant un commerce et 2 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves du commerce
 - rez : commerce
 - 1er étage : stock/ réserves du commerce
 - 2e étage : un studio
 - 3e étage + combles : un duplex 2 chambres
5. Le PU 9332, notifié le 30/09/2014 et ayant pour objet « agrandir (rehausse d'un étage) et transformer un immeuble mixte (commerce & 2 logements) en vue de créer un logement supplémentaire » ;
6. que ce permis n'a été que partiellement réalisé ;
7. que seule l'extension en toiture a été réalisée ; que l'extension pour le rez commercial n'a jamais été autorisée ;
8. que la demande actuelle vise à construire cette extension au rez commercial ;
9. que cette extension ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; qu'elle s'aligne à la profondeur du rez de gauche (n°63) ;
10. que l'extension fait 44m² ; qu'elle mesure 7.2m de longueur et 4m de hauteur ; qu'elle est construite sur toute la largeur de la parcelle ;
11. que cette extension comprend une toiture plate inaccessible ; que l'ensemble des toitures plates mesure moins de 100m² ;
12. que néanmoins, il conviendrait de prévoir une toiture végétalisée extensive ;
13. que cette construction nécessite la rehausse des deux murs mitoyens ; qu'ils sont tous les deux rehaussés de 25cm, sur toute la longueur de la nouvelle extension ;
14. que les couvre-murs d'origine en grès émaillé sont remplacés après les rehausses des murs mitoyens ;
15. que la façade arrière de cette extension est identique que la façade existante, à savoir en enduit sur isolant de ton clair ;
16. qu'une nouvelle sortie de secours donne accès au jardin ;
17. qu'il s'agit d'une porte pleine en alu, de ton gris foncé ;

18. que la demande prévoit la pose d'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 1500L ; qu'elle est située dans les caves ;
19. qu'un système de récupération des eaux de pluie est prévu pour l'arrosage du jardin et pour les sanitaires ; que la volumétrie de la citerne d'eau de pluie doit être entièrement récupérée pour l'arrosage et les sanitaires ;
20. que la demande vise également à agrandir la cage d'escalier menant du commerce aux locaux de stockage du sous-sol, afin d'améliorer le confort de passage ;
21. que l'escalier est remplacé et agrandi afin d'avoir une foulée plus confortable ;
22. qu'au 1er étage, la demande vise à construire un nouveau WC ; qu'il se situe entre le local réfectoire du commerce et le palier de la cage d'escalier ;
23. que la demande vise à modifier la vitrine du commerce en façade avant ;
24. que la vitrine actuelle est de ton gris foncé, de même que son pourtour ;
25. que la demande vise à modifier l'ouvrant central du châssis et d'abaisser l'imposte fixe supérieure ;
26. qu'il conviendrait de fournir un détail des châssis de la vitrine et de prévoir ceux-ci les plus fins possible ;
27. que le pourtour de la vitrine est modifié ; qu'il est en pierre bleue ;
28. que le nouveau châssis est de ton gris foncé ;
29. que la demande prévoit de restaurer l'ensemble de la façade avant ;
30. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à construire 2 petits locaux compteurs en façade avant, derrière la vitrine, côté droit ;
31. que derrière ces locaux compteurs, la demande vise à placer une nouvelle entrée privative vers les logements des étages ;
32. que le local compteur n'est pas aligné à la vitrine, qu'il conviendrait de le faire ;
33. que la demande précise qu'une demande ultérieure sera faite pour la pose d'une enseigne en façade avant ;
34. que les nouveaux aménagements prennent en compte et facilite l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
35. qu'une rampe d'accès est prévue sous forme de plateau coulissant ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I , article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne l'extension et les rehausses ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I , article 6 (toiture - hauteur) en ce qui concerne l'extension et les rehausses ;
38. que ces dérogations sont acceptables ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'aligner le local compteur en façade avant à la vitrine (retrait de 12cm) ;
2. de prévoir une toiture végétalisée extensive ;
3. de fournir un détail des châssis de la vitrine et de les prévoir les plus fins possible ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

10h15 - dossier 11210

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame WOUTERS tendant à régulariser le changement d'affectation d'une partie d'un logement unifamilial en équipement (rez et 1er étage), Avenue Edouard Lacomblé 10.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
4. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'une partie d'un logement unifamilial en équipement (rez et 1er étage) ;
5. qu'il est précisé en séance qu'il s'agira d'une profession libérale ;
6. qu'il s'agit donc d'une affectation bureau lié au logement, et non d'un équipement d'intérêt collectif ;
7. que la superficie de plancher de la profession libérale est de moins de 45% de la superficie totale des planchers ;
8. qu'il s'agit d'une activité lié au logement des étages ;
9. qu'il ne s'agit pas d'une entité séparée ;
10. qu'il conviendrait de revoir les formulaires (annexe I, note explicative et statistiques) afin qu'ils correspondent à la demande et de préciser « bureau accessoire au logement » ;
11. qu'une partie du bien est située sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre ;
12. que la régularisation porte sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée et du 1er étage en cabinets de thérapeutes et l'aménagement d'un duplex 2 chambres aux 2ème et 3ème étages ;
13. qu'en situation de droit, il s'agit d'une habitation unifamiliale de 303.1m² hors sol ;
14. que l'occupation du rez-de-chaussée et du 1er étage est aménagée par « Naissentiel », service composé de thérapeutes pour l'accompagnement pendant et après la naissance ;
15. que le sous-sol comprend des caves destinées à l'usage de l'asbl et du logement, et un garage pour une voiture ;
16. qu'il convient de préciser le nombre d'emplacements vélos possible dans le garage ;
17. que le rez-de-chaussée comprend un cabinet partagé, une salle polyvalente, une cuisine et un WC séparé ;
18. que le 1^{er} étage comprend un second cabinet, lié à une salle-de-bain, une seconde salle polyvalente, une salle d'attente et un WC séparé ;
19. que le logement aux derniers étages est accessible par la cage d'escalier commune ;
20. que celui-ci est attenant au service du rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
21. que le second étage (logement) comprend deux chambres ; qu'elles comprennent chacune une salle-de-bain attenante ;

22. que le 3^e étage comprend la pièce de vie du logement duplex, avec la cuisine/ salle-à-manger côté rue, et le séjour côté arrière ;
23. qu'une lucarne existante arrière permet d'accéder à une terrasse ;
24. qu'elle est conforme à la situation de droit ;
25. que le volume et les façades ne sont pas modifiés ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
27. qu'il s'agit de lettres de soutien pour le maintien de l'ASBL ; qu'une pétition des riverains soutenant la demande a été envoyée ; qu'elle comprend au moins 20 signatures ;
28. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les formulaires (annexe I, note explicative, statistiques) afin qu'ils correspondent à la demande (affectation bureau et non équipement) et de préciser « bureau accessoire au logement » ;
2. de préciser le nombre d'emplacements vélos possible dans le garage ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

10h45 - dossier 11387

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Wéry tendant à rehausser d'un niveau la toiture afin de créer un troisième logement duplex sous combles et aménager une terrasse au 4ème étage arrière, Boulevard Saint-Michel 19.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant ;
2. que le bien se situe le long d'une voirie régionale ;
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. que la demande vise à rehausser d'un niveau la toiture afin de créer un troisième logement duplex sous combles et aménager une terrasse au 4ème étage arrière ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R (ben étage) + 2 + toiture à mansardes, comprenant un commerce (restaurant), et 2 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : commerce (restaurant)
 - rez (bel étage) : commerce (restaurant)
 - 1er étage : un appartement 1 chambre
 - 2e étage : un appartement 1 chambre
 - 3e étage (mansardes) : 3 chambres à part (ne constituent pas un lot séparé)
7. que l'affectation du sous-sol et du rez-de-chaussée est inchangée ;
8. que le sous-sol ne comprend pas de garage, qu'il s'agit de la cuisine du restaurant ;
9. que la pente d'accès ne peut pas servir d'emplacement de parking extérieur ;
10. que l'escalier commun permet l'accès des logements vers le sous-sol ;
11. que la demande vise à aménager deux espaces de rangements privatifs aux deux logements existants, du côté de la cage d'escalier ;
12. que l'accès commun aux compteurs est maintenu ; que les compteurs se situent contre le mur mitoyen de droite ;
13. que le reste du sous-sol est privatif au restaurant ;
14. que la demande vise à aménager un local vélos extérieur protégé ; qu'il se situe sous la rampe d'accès de l'immeuble ;
15. que la demande ne précise pas l'aménagement ni les matériaux de la zone de recul ;
16. qu'il conviendrait de fournir un plan détaillé de cette partie ;
17. que des plans complémentaires de la zone de recul ont été remis en séance ; que les matériaux sont précisés ;
18. qu'une grille en fer forgé doit être replacée au début de la pente, dans la continuité de la grille existante ;
19. que la zone de recul ne peut pas servir de stationnement ;

20. que la zone de recul doit être rendues plus perméable ;
21. que les 1er et 2e étages sont inchangés ;
22. que la demande vise à aménager un 3e espace de rangement privatif pour le nouveau logement du 3e et 4e étage ;
23. que cet espace se trouve à l'entresol ; entre le rez et le 1er étage ;
24. que la demande vise à placer la porte d'entrée du nouveau logement sur le palier du 2e étage ;
25. que l'escalier existant est prolongé jusqu'au 3e étage, et devient privatif à partir du 2e étage ;
26. que l'escalier existant menant au 3e étage, situé dans la partie arrière, est supprimé ;
27. que la demande vise à aménager la pièce de vie du nouveau duplex au 3e étage, avec le séjour côté rue, la cuisine/salle-à-manger à l'arrière, et un WC séparé en face de l'escalier ;
28. qu'une terrasse existe à l'arrière, sur la toiture plate de l'annexe du 2e étage ;
29. que la baie existante en façade arrière côté gauche, avec allège, est remplacée par une grande baie vitrée de 3m de largeur, sans allège ; qu'elle est divisée en 3 parties coulissantes ;
30. qu'elle permet l'accès à la terrasse ;
31. que la demande vise à réduire la largeur de cette terrasse afin qu'elle soit conforme au code civil en ce qui concerne les vues ;
32. qu'il s'agit d'un retrait de 1m90 par rapport au mur mitoyen de droite ;
33. que la demande vise à végétaliser cette partie inaccessible ;
34. que la terrasse mesure 10.6m² ;
35. que la terrasse n'est toujours pas conforme au code civil par rapport au mitoyen de gauche, sur les derniers 80cm de profondeur ;
36. que le mur mitoyen de gauche est plus bas sur cette partie ;
37. qu'il conviendrait dès lors de limiter la profondeur de la terrasse et de la réduire de 80cm ;
38. que la partie mansardée existante en façade avant est supprimée et remplacé par une nouvelle ;
39. que la demande vise à construire une extension en toiture, afin de lier ce nouvel étage avec le 3e et de créer un duplex ;
40. que toute la toiture est refaite, y compris les mansardes avant ;
41. que la corniche existante est démontée ;
42. que la demande vise à placer une nouvelle corniche, plus basse que la corniche existante ;
43. que la nouvelle corniche est en bois peinte en blanc, identique à la corniche existante ;
44. que la nouvelle partie mansardée au 3e étage comprend deux lucarnes ;
45. que celles de gauche mesure 2.45m de largeur ;
46. que celle de gauche mesure 1.25m de largeur ;
47. que les deux lucarnes d'origine étaient symétriques ;
48. que leurs hauteurs est augmentées ; qu'elles mesurent 2.4m de hauteur ;
49. que le nouvel escalier intérieur est prolongé jusqu'au 4e étage ;
50. que l'extension (4e étage) comprend 3 chambres et une salle-de-douche ;
51. que ce niveau ne comprend pas de WC ;

52. que la hauteur sous-plafond est de 3m06 ;
53. que cette hauteur est importante, surtout à l'arrière, étant donné qu'il s'agit d'une toiture plate ;
54. qu'il conviendrait de revoir le volume afin de limiter la hauteur de la rehausse au maximum, tout en respectant les prescriptions du RRU en ce qui concerne les hauteurs sous plafond ;
55. que ce niveau est en retrait à l'arrière par rapport à l'étage inférieur ;
56. que la demande vise à aménager une seconde terrasse sur une partie de ce retrait ;
57. que la terrasse est aménagée contre le mur mitoyen de gauche ; qu'une distance de 1m90 de retrait est conservé du côté droit ; que ce retrait est aménagé en toiture végétalisée ;
58. que cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU ; qu'elle dépasse de plus de 3m le profil du mitoyen le moins haut ;
59. de même, vu sa hauteur, elle engendre un effet promontoire sur tout l'ilot ;
60. que de plus, elle est accessible depuis la chambre, et que le logement dispose déjà d'une seconde terrasse à l'étage inférieur ;
61. qu'il conviendrait dès lors de ne pas aménager de terrasse à ce niveau, et d'aménager toute cette toiture plate en toiture végétalisée ;
62. que la demande vise à placer deux nouvelles fenêtres de toiture à versants côté rue ;
63. que la nouvelle toiture est en ardoises ;
64. que nouveau châssis des lucarnes en façade avant sont en bois peints de ton clair, comme le reste de la façade ;
65. que la façade arrière au 3e étage est en crépis de ton clair ;
66. que les trois nouveaux châssis sont en aluminium ;
67. qu'il s'agit d'un logement supplémentaire dans les combles ;
68. que le bâtiment comprend déjà 3 unités ; que l'ajout d'une 4ième unité supplémentaire est conséquente pour cette parcelle ; que la densité serait trop imposante ;
69. que s'agissant d'un espace dans les combles, il conviendrait de proposer une extension du logement du 2ième étage, et ainsi de créer un duplex voir une triplex ;
70. que le nombre d'unités sur cette parcelle doit se limiter à 3, vu sa taille, l'absence de parking voiture, et le peu d'emplacements vélos prévues, et l'absence de caves de tailles suffisantes ;
71. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) ; que cette dérogation concerne la terrasse au 4e étage ;
72. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (toiture – hauteur) ; que cette dérogation concerne la terrasse au 4e étage ;
73. qu'elles ne sont pas acceptables vu qu'il s'agit de la seconde terrasse du logement, accessible depuis la chambre ; qu'elle n'améliore pas la qualité du logement et qu'elle induit des nuisances vers l'intérieur de l'ilot ;
74. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
75. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;
76. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/11/2021 ;

AVIS DEFAVORABLE

11u10 - dossier 11324

6. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer Yagli strekkende tot het wijzigen van de bestemming van een kantoor in handelszaak met verbruik ter plaatse (restaurant) op de gelijkvloerse en de 1ste verdieping, het plaatsen van een binnentrap en technische installaties aan de achtergevel evenals het wijzigen van de winkelpui, Oudergemlaan 350-352 - Jachtlaan 1.

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het typisch woongebieden, in een lint voor handelskernen, langs een structurerende ruimte;
2. dat, in toepassing van artikel 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking;
3. dat, in toepassing van artikel 22.1. van het GBP (bestemming van de bovenverdiepingen tot handel in een lint voor handelskernen), de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking;
4. dat, in toepassing van artikels 1 en 3 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het openen en uitbreiden van sommige handelsactiviteiten dat van kracht werd op 7 november 1999, de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking;
5. dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van de bestemming van een kantoor in handelszaak met verbruik ter plaatse (restaurant) op de gelijkvloerse en de 1ste verdieping, het plaatsen van een binnentrap en technische installaties aan de achtergevel evenals het wijzigen van de winkelpui;
6. de aanvraag heeft alleen betrekking op de begane grond en de eerste verdieping, te herbestemmen van handel/kantoren naar restaurant (horeca);
7. dat de aanvraagster beoogt is om het gelijkvloers immers te exploiteren als een restaurant onder het enseigne "Belchicken";
8. dat deze enseigne in België en Nederland al bestaat;
9. dat Belchicken gespecialiseerd is in gefrituurde kip in alle zijn vormen;
10. dat het een fast-food restaurant is;
11. er zijn al veel van dit soort restaurants in de buurt;
12. tijdens de informatiebijeenkomst op woensdag 23 november 2021 werd gepreciseerd dat het restaurant 7 dagen per week van 10.00 tot 22.00 uur geopend zou zijn;
13. dat de gemiddelde tijd die de consumenten in het restaurant doorbrengen 45 minuten bedraagt;
14. dat er geen veranderingen worden aangebracht in de kelderverdieping; dat dit niveau een gemeenschappelijke ruimte voor de flats omvat, met privékeizers, een stookruimte en een meterruimte;
15. dat een tweede bestaande trap de verbinding vormt tussen de begane grond en de achterzijde van de kelder, privé voor het restaurant;
16. dat de benedenverdieping wordt omgevormd tot een restaurant;
17. deze laatste bestaat uit twee delen, het deel op de hoek in het restaurantgedeelte, en het deel tegen de rechtermuur van de café;
18. dat de gemeenschappelijke ingang van de woningen ongewijzigd blijft; dat deze zich in het centrum bevindt;

19. dat de ingangen van het restaurant en het café (verbonden met het restaurant) aan de voorgevel worden gewijzigd;
20. de zitplaatsen bevinden zich aan de voorgevel, dicht bij de etalage;
21. dat de keuken, het aanrecht en de voorbereidingsruimte zich aan de achterzijde bevinden;
22. het buitenschrijnwerk wordt gewijzigd aangezien de linker ingang verplaatst wordt en de rechter ingang verbreed;
23. op het gelijkvloers is er aan de zijde van Belchicken een publiek toegankelijke oppervlakte van 39m² met 22 zitplaatsen en voor Belcafe een publiek toegankelijke oppervlakte van 38 m² met 24 zitplaatsen;
24. de aanvraag betreft de bouw van een nieuwe trap om de begane grond en de eerste verdieping met elkaar te verbinden;
25. het bevindt zich in het hoekgedeelte, tegen de scheidingsmuur met de ingang van de flats;
26. op de eerste verdieping is er een publiek toegankelijke oppervlakte van 106m² met 40 zitplaatsen;
27. de achterzijde van de eerste verdieping omvat een speelruimte voor kinderen, een kantoor voor het personeel en sanitaire voorzieningen;
28. dat de sanitaire voorzieningen slechts twee toiletten omvatten;
29. dat er geen toiletten op de begane grond zijn, noch toiletten voor personen met beperkte mobiliteit;
30. deze situatie is niet aanvaardbaar voor een nieuw restaurant van deze omvang;
31. dat de aanvraag betrekking heeft op een nieuwe buitenpijp voor de afzuigkap voor rookgassen ;
32. dat dit kanaal achter de gemeenschappelijke trap is geplaatst;
33. dat er geen extra technische eenheden worden toegevoegd aan het platte dak van de achtergevel;
34. dat wat mobiliteit en netheid betreft;
35. dat het een uiterst ingewikkeld kruispunt is, met twee buslijnen, een tram en veel winkels en verkeer;
36. dat de voetpaden langs het betrokken gebouw betrekkelijk smal zijn en toch intensief door voetgangers worden gebruikt, (met name) vooral tijdens de spitsuren;
37. dat de bestaande opstopping van vuilniszakken op de voetpaden langs het betrokken gebouw, vooral op de hoek tussen de Jachtlaan en de Oudergemlaan;
38. bijgevolg is het moeilijk om het afval van een bijkomende instelling op te halen met behulp van harde containers, die ook tussen de twee inzameling binnen moeten kunnen worden opgeslagen, wat waarschijnlijk nogal ingewikkeld zal zijn volgens het ingediende project;
39. het feit dat deze voetpaden in 2020 volledig werden heraangelegd tijdens een wegenbouwproject dat betrekking had op een groot deel van het kruispunt van de Jachtlaan , en dat bijgevolg de vuilniszakken van een aldaar gevestigd restaurant, die grotendeels gevuld zijn met etensresten en dus met vet en olie, het risico van vervuiling van deze heraangelegd voetpaden aanzienlijk zouden verhogen;
40. dat het een gevaarlijk en ingewikkeld kruispunt is;
41. dat twee buslijnen, een tramlijn en talrijke kruisingen op dit kruispunt aankomen;
42. dat de voetpaden bij het restaurant smal zijn;
43. dat de aanvraag ook betrekking heeft op een leveringsdienst;

44. dat de voetpaden helemaal niet geschikt zijn en geen ruimte laten voor leveringen, stopplaatsen voor scooters of fietsen, en evenmin voor leveringen en stopplaatsen voor voertuigen op deze locatie;
45. de installatie van een restaurant van dit type, met een grote stroom van consumptie en doorgang, is niet aangepast aan deze plaats van de gemeente;
46. dat het project onderworpen is aan de ordonnantie gepubliceerd op 02 mei 2013 met betrekking tot het Brussels Wetboek Lucht en Klimaat, de naleving van de EPB- procedure voor de uitvoering van het project blijft de verantwoordelijkheid van de aanvrager of de nieuwe kopers;
47. de aanvraag heeft als doel om in te grijpen in de volledige of gedeeltelijke thermische schil van het gebouw. Nieuwe ingrepen ter verbetering van de thermische isolatie die na de werken plaatsvinden en die niet in de aanvraag zijn gespecificeerd, moeten echter voldoen aan de vereisten van de EPB, en moeten worden vermeld in de EPB-documenten die vóór en na afloop van de werken moeten worden ingediend ("EPB Notification of Commencement of Works" en "EPB Statement")
48. installatie van ventilatoren die voldoen aan de EPB-voorschriften aan de straatgevel;
49. ervan uitgaande dat alleen beluchters van het type "invisivent" aan de straatzijde worden toegelaten, zullen deze een vereiste capaciteit hebben van 45 m³/h per strekkende meter rooster;
50. dat het openbaar onderzoek van 15/11/2021 tot 29/11/2021 geen aanleiding gegeven heeft tot bezwaarschriften en/of opmerkingen;
51. het advies van Brussel - Mobiliteit aangevraagd op 28/10/2021;
52. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
53. dat tijdens de vergadering aanvullende informatie aan de leden is verstrekt;
54. dat in deze documenten de openingstijden, het dagelijkse aantal klanten, de uren van het restaurant ter plaatse en om mee te nemen, de ophaling van afval, de leveringen, de sanitaire voorzieningen,...

ADVIES ongunstig

11h45 - dossier 11350

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la s.a. Immobilière Van Meyel tendant à changer l'affectation d'un bureau avec showroom lié au rez-de-chaussée du bâtiment avant et d'un entrepôt lié au bureau à l'arrière, en un logement unifamilial, supprimer une des annexes arrières afin de créer une cour, construire une lucarne à l'arrière, isoler la toiture et les façades et remplacer les châssis, Avenue des Casernes 67.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, le long d'un espace structurant;
2. que le bien se situe le long d'une voirie régionale ;
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'îlot) ;
4. que la demande vise à changer l'affectation d'un bureau avec showroom lié au rez-de-chaussée du bâtiment avant et d'un entrepôt lié au bureau à l'arrière, en un logement unifamilial, supprimer une des annexes arrières afin de créer une cour, construire une lucarne à l'arrière, isoler la toiture et les façades et remplacer les châssis ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment mesurant 10m de largeur de façade, de gabarit R+2+toitures à versants, dont la parcelle est entièrement construite ;
6. que la surface bâtie hors sol est de 621.6m² ;
7. que la demande vise à changer l'affectation afin de créer une grande maison unifamiliale de type colocation et à augmenter la surface hors sol qui est de 623.2m² dans la situation projetée ;
8. qu'au sous-sol, la demande vise à aménager des pièces communes à savoir une salle de billard, une salle TV/cinéma, un espace wellness avec deux douches, une buanderie, un WC séparé, et les locaux techniques (local compteurs côté rue à droite et un local chaufferie à l'arrière) ;
9. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2m71 ;
10. que l'escalier existant menant à ce niveau est maintenu ;
11. qu'au rez-de-chaussée avant, la demande vise à aménager un espace de travail côté rue à gauche, se prolongeant sur un salon, un local vélos de 15m² à droite, deux WC, accessibles depuis la cage d'escalier central et une salle de réunion privatisable à l'arrière ;
12. que le local vélo est trop petit vu la densité et le nombre de chambres ;
13. que la cuisine se trouve dans l'annexe centrale qui est maintenue, côté gauche ;
14. que le séjour/ salle-à-manger est aménagée dans la partie arrière ;
15. que la demande vise à démolir une partie de l'annexe au centre de la parcelle, afin de créer une cour (patio) intérieur ;
16. que la surface de cette cour est de 35.8m² ; qu'elle semble comprendre une partie en pleine terre de 12m² ; qu'il conviendrait de le confirmer sur les plans ;
17. que cette nouvelle cour permet d'apporter de la lumière naturelle dans les pièces de vies créées au rez-de-chaussée ;
18. que néanmoins, la démolition reste trop peu importante pour pouvoir créer du logement qualitatif ;
19. que la parcelle est toujours trop densément bâtie ;

20. que le 1er étage comprend 4 chambres de 16.9m², 12.6m², 14.8m², 13.8m² ;
21. que la note explicative précise que les plateaux des étages mesurent chacun 100m² ; qu'ils comprennent des chambres entre 13 et 16 m² ;
22. que les chambres sont toutes équipées d'une salle-de-douche privative et d'un WC privatif séparé ;
23. que la demande vise à aménager une chambre à l'entresol entre le 1er et le 2e étage ;
24. que cette chambre se trouve dans l'annexe existante, côté gauche ;
25. qu'elle comprend également sa salle-de-douche avec un WC séparé privatif ;
26. que la partie arrière de l'entresol, accessible depuis la salle-à-manger arrière du rez, est aménagée en bibliothèque ; que cette pièce est en mezzanine sur la salle-à-manger ;
27. que le second étage est identique au 1er ; qu'il comprend également 4 chambres ;
28. que le 3e étage comprend 4 chambres supplémentaires, selon le même principe que les deux étages inférieurs ;
29. que l'escalier existant menant dans les combles supérieurs est démonté ;
30. que la demande vise à prolonger l'escalier existant jusqu'au 4e étage (partie haute des combles) ;
31. que ce niveau comprend deux chambres supplémentaires de 14.3m² et 17.6m² ;
32. que la demande vise à placer 6 fenêtres de toit dans le versant avant ;
33. que ce versant en compte 3 en situation de droit ;
34. que la demande vise à modifier les 3e et 4 étages (étages sous combles) en construisant une lucarne de 8m de largeur en façade arrière, centrée par rapport à la façade arrière ;
35. que cette lucarne est construite sur une double hauteur, jusqu'au faîte existant ;
36. qu'elle est en dérogation par rapport aux prescriptions du RRU ;
37. qu'il s'agit plus d'une rehausse, construite dans la continuité de la façade arrière, que d'une lucarne ;
38. que le revêtement est identique à celui de la façade arrière (briques de ton gris clair) ;
39. que la corniche existante est supprimée sur toute la largeur de la rehausse arrière ;
40. que cette rehausse est beaucoup trop importante ;
41. qu'elle ne s'intègre pas au bâti existant et qu'elle a un impact important sur les constructions voisines ;
42. qu'elle augmente le volume et la surface de ce bâtiment dans le seul but d'y aménager des chambres supplémentaires ;
43. que l'ensemble comprend 15 chambres et 15 salle-de-douche ;
44. que rien n'est prévu au niveau de l'isolation acoustique ; que vu le nombre de chambres et la densité, une isolation acoustique qualitative par apport aux constructions mitoyennes est essentielle ;
45. que la corniche arrière doit être maintenue ;
46. que le 4e étage (combles supérieurs) ne peuvent dès lors pas comporter de chambres car la hauteur sous-plafond y est trop faible ;
47. que vu l'augmentation du nombre de chambre, l'espace extérieur est trop petit pour la densité envisagée ;

48. qu'il conviendrait de revoir le projet en dédensifiant de manière plus conséquente l'intérieur de l'ilot ;
49. que la demande vise à isoler les parois et remplacer tous les châssis ; que les portes et châssis sont acceptés au rez vu l'occupation coworking, et non du logement proprement dit ;
50. que pour la façade avant, la demande prévoit de remplacer les châssis existants en bois de ton brun foncé par des nouveaux châssis en PVC de ton anthracite, y compris la porte d'entrée ;
51. que le PVC n'est pas pérenne ; qu'il conviendrait de placer des châssis en bois ;
52. que la demande vise à isoler la façade avant ; que cette isolation dépasse l'alignement ;
53. qu'actuellement, elle est en cimentage peint de ton blanc cassé ;
54. que pour le rez-de-chaussée, la demande prévoit comme revêtement sur isolant en pierre bleue ;
55. que cette isolation dépasse donc l'alignement ; que cette situation n'est pas acceptable au rez de chaussée ;
56. que pour les étages, il s'agit d'un revêtement sur isolant en briquettes de ton gris clair ;
57. que la demande ne précise pas si elle prévoit l'isolation et la rénovation des pignons du bien ;
58. que pour les étages, il s'agit d'un revêtement sur isolant en briquettes de ton gris clair ;
59. que la façade proposée ne respecte pas le style néoclassique, ni avec son bâti environnant ;
60. que la corniche en bois en peinture de ton clair ;
61. que les tuiles sont de ton anthracite ;
62. que la demande prévoit également l'isolation de la façade arrière ; que le revêtement est en briquettes de ton gris clair, comme pour la façade avant ;
63. que les châssis sont en PVC de ton gris anthracite ; que ce matériau est acceptable pour la façade arrière ;
64. que la façade arrière à l'entresol comprend un garde-corps ; que les plans indiquent une toiture à versants au-dessus de l'annexe comprenant la salle privatisable ;
65. qu'il conviendrait de préciser s'il s'agit d'une toiture accessible ou non, de faire coïncider les différents plans, et de supprimer le garde-corps s'il s'agit d'une terrasse inaccessible ;
66. que la demande ne précise pas si les toitures plates arrières des annexes sont des toitures végétalisées ; qu'il conviendrait de le prévoir et de l'indiquer sur plans ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 6 (toiture - hauteur) ; que cette dérogation concerne la hauteur de plus de 3m ;
68. et article 6 (toiture - lucarnes) en ce qui concerne la hauteur et largeur ; que la lucarne arrière mesure 8m de largeur pour une façade de 10m ;
69. que ces dérogations ne sont pas acceptables vu qu'il s'agit du bâtiment le plus haut par rapport aux constructions mitoyennes ;
70. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres 2,3,7 et 9 ;
71. que ces dérogations ne sont pas acceptables pour des chambres de ce type (colocation) ;
72. que la demande a été retirée de l'ordre du jour de la commission de concertation du 23/11/2021 à la requête du demandeur ;
73. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1/11/2021 au 15/11/2021 a donné lieu à 6 lettres d'opposition et/ou d'observations ;

74. que ces lettres d'oppositions concernent le fait

- qu'il ne s'agit plus de maison unifamiliale quand la maison compte 15 chambres et 15 salles-de-bains ;
- que les chambres comportent chacune un lit double, ce qui peut faire 30 personnes dans la maison ; que cette situation va entraîner beaucoup de nuisances sonores pour les riverains ;
- que la rehausse en toiture est trop importante pour aménager 4 chambres supplémentaires ;
- qu'il ne s'agit clairement pas d'une maison unifamiliale, que la taille semble plutôt inquiétante compte tenu de la surface et du type de bâtiment ;
- que la demande prévoit une cour ouverte. Là aussi, lorsque (surtout en été) 30 personnes utilisent cette cour, les voisins des maisons adjacentes ne pourront plus profiter de leur balcon ou de leur jardin. Dans ce quartier, la pollution sonore n'a pas posé de problème jusqu'à présent, hormis le bruit des climatiseurs de Millon. Ce serait bien que ça reste comme ça ;
- Hygiène et propreté publique : par le passé, cette partie de l'avenue des Casernes a souvent été gênée par des sacs poubelles sortis à tout moment. Dans les plans, on ne voit nulle part un espace où les résidents peuvent déposer leurs sacs poubelles jusqu'au jour de la collecte. Je crains donc que nous ne soyons à nouveau confrontés au même vieux problème ;
- Places de stationnement : il n'y aura plus assez de places de stationnement disponibles, même si les étudiants sont le public cible ;
- Plans du dossier : dans l'un des plans, un arbre est planté dans la cour ouverte. Là, la position du soleil est incorrecte (ce qui signifie que pour les voisins immédiats, leur cour serait à l'ombre toute la journée)
- que la densité du nombre de personnes pour la taille du bâtiment n'est pas vivable ;

75. que la demande ne fournit pas des reportage photographique de l'intérieure ;

76. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;

77. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit d'un avis défavorable ;

AVIS DEFAVORABLE

13u30 - dossier 11412

8. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, strekkende tot het bouwen van een nieuw schoolgebouw, renoveren van de bestaande sporthal en creëren van de omgevingsaanleg, Edmond Mesenslaan 2.

Overwegende

1. dat het goed zich bevindt in een gebied van collectief belang of van openbare diensten volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
2. dat de aanvraag het bouwen van een nieuw schoolgebouw, het renoveren van de bestaande sporthal en het creëren van de omgevingsaanleg van de school 'Koninklijk Atheneum Etterbeek' betreft;
3. dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de toepassing van de bepalingen van het artikel 142 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), meer precies :
 - motief 24: creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 1000 m² toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen;
4. dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :
 - toepassing van het bijzondere voorschrift 8.4 van het GBP: de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggend stedelijk kader ;
 - toepassing van het BWRO: speciale regelen openbaarmaking voor een aanvraag aan een effectenverslag onderworpen ;
 - toepassing van het BWRO, afwijking van artikel 8 (hoogte van een vrijstaand bouwwerk) en artikel 11 (inspringstroken ingericht als tuintje) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);
5. dat er 12 bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 16/09/2021 en 17/10/2021, betreffende:
 - het ontbreken van gedetailleerde informatie omtrent de groenzone, realistische visualisaties van de nieuwbouw en van een doorsnede ter hoogte van de nieuwbouw en de Mesenslaan;
 - meer duidelijkheid over de gegenereerde fluxen via de verschillende toegangen;
 - de hoogte en de zichtbaarheid van het nieuwe bouwvolume;
 - de visualisatie van het nieuwe bouwvolume;
 - de impact op de bestaande fauna en flora;
 - de aanleg om de biodiversiteit te verbeteren op de site;
 - het voorgestelde atrium en de rationalisering van de binnenruimten;
 - het behoud van bosanemonen;
 - de buitenaanleg en de speelinfrastructuur;
 - de schaal van de schoolinfrastructuur;

6. het voorwaardelijke gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 23/08/2021, met als kenmerk: C.1995.1644/22/BS/ac ;
7. het advies van de gewestelijke consultant AccesAndGo van 30/09/2021, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project niet conform is aan de eisen van de GSV; dat een wijziging van de plannen nodig is; dat meer precies:
 - bij de mindervalide-toiletten de transferruimte (grootst open ruimte) naar de deur gericht moeten zijn;
 - de kleedkamers moeten worden uitgerust met een klapstoeltje;
 - een mindervalide-douche moet worden voorzien die voldoet aan de standaard eisen;
 - de toegangsdeur tot de school en de sporthal moet een minimale vrije doorgang van 95 cm hebben voor (minstens) één deurvleugel;
8. het voorwaardelijk gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 07/09/2021; dat in dit advies gesteld wordt dat, gezien het aantal leerlingen in de school, in alle voor leerlingen toegankelijke ruimten een in-doordekking aanwezig moet zijn;
9. dat het perceel een oppervlakte van 25.098,66 m² bestrijkt;
10. dat de aanvraag zich situeert op een perceel waar initieel enkel een villa stond (het voormalig domein van de heer Eugène Anspach, gouverneur van de Nationale Bank en broer van Jules-Victor Anspach, burgemeester van Brussel); dat dit gebouw ingeschreven staat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat het een neoclassicistisch geïnspireerde villa van omstreeks 1870 betreft;
11. dat deze villa geen deel uitmaakt van de huidige vergunningsaanvraag maar dat de nieuwe gebouwen wel een visuele impact hebben op de villa aangezien ze zich op circa 4 meter van dit gebouw bevinden;
12. dat doorheen de tijd de schoolinfrastructuur zich over het desbetreffende perceel verspreidde;
13. dat deze aanvraag als doel heeft een nieuwe vleugel voor de school te bouwen om zo de kwaliteit van de schoolinfrastructuur te kunnen verzekeren;
14. dat de onthaalcapaciteit van de school onveranderd blijft;
15. dat bij de ingebruikname van dit project de bestaande containerklassen zullen worden afgebroken;
16. dat de totale vloeroppervlakte van de school (inclusief de semi-ondergrondse verdiepingen) van 10.030,02 m² wordt uitgebreid tot 14.028,24 m²;
17. dat het nieuwe bouwvolume van de schoolvleugel in L-vorm tegen de bestaande sporthal wordt geplaatst; dat hiervoor een deel van de bestaande sportinfrastructuur moet worden afgebroken (gelegen ten oosten van de bestaande sportzaal);
18. dat het volume van de sporthal eveneens wordt vergroot; dat aan de noordzijde een gelijkvloerse verdieping wordt toegevoegd;
19. dat ter hoogte van de Joseph Vandersmissenlaan het bestaande schoolgebouw wordt omgevormd tot overdekte speelplaats; dat dit gebouw de voormalige stallen van de villa betreft; dat dit gebouw eveneens staat ingeschreven op de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
20. dat dit gebouw herleid wordt tot zijn structuur; dat quasi alles, inclusief het schrijnwerk, verwijderd wordt; dat het gebouw bijgevolg zijn erfgoedkundige waarde verliest;
21. dat het niet opportuun wordt geacht dit gebouw volledig te strippen en tot zijn elementaire structuur te herleiden;

22. dat een fotoreportage en precieze nota moeten worden opgesteld, waarin de bestaande erfgoedkundige waarde in kaart wordt gebracht en tevens de impact van de verbouwing wordt verduidelijkt;
23. dat hierbij verschillende architecturale details moeten worden aangeduid (gevelafwerking, kroonlijsten met puntgevels, eventueel nog waardevolle elementen in het interieur, ...);
24. dat deze nota zal uitklaren of er de mogelijkheid is de voormalige paardenstallen als overdekte koer te gebruiken, met respectvol voor zijn erfgoedkundige waarde;
25. dat ten noorden van de bestaande villa een luifelstructuur wordt voorzien; dat deze enerzijds dient als fietsenstalling en anderzijds dient als gaanderij;
26. dat deze luifel langs 2 zijden van de bestaande opmerkelijke boom (eik) wordt geplaatst;
27. dat deze luifel als overdekte speelplaats zal functioneren;
28. dat de nieuwe schoolvleugel verankerd wordt aan de bestaande sportinfrastructuur; dat dit complex een vrijstaand bouwwerk betreft;
29. dat dit nieuwe schoolgebouw zich opent in de richting van de speelplaats;
30. dat, gezien het hoogteverschil op de site, het voorgestelde bouwprofiel G+2 betreft ter hoogte van de villa en G+3 ter hoogte van de Joseph Vandersmissenlaan;
31. dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 8 van Titel I van de GSV, mits het voorgestelde bouwwerk hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein;
32. dat het bouwprofiel op de aanpalende percelen varieert tussen G+1+D tot G+3+D; dat deze gebouwen hoofdzakelijk mandelige bouwwerken betreffen met residentieel karakter; dat op het desbetreffende perceel verschillende vrijstaande bouwwerken staan met een variatie aan bouwprofielen van enkel een gelijkvloers niveau (containerklassen) tot G+2+D;
33. dat het voorgestelde bouwprofiel iets hoger is om zo een compact gebouw te kunnen creëren; dat het volume semi-ondergronds wordt geplaatst om het volume te beperken in de hoogte;
34. dat het nieuwe volume langs de bestaande sporthal wordt ingepland, om op deze wijze de impact van het nieuwbouwwolume zo beperkt mogelijk te houden en een zo groot mogelijke onbebouwde oppervlakte te vrijwaren;
35. dat de afwijking op artikel 8 van Titel I van de GSV miniem en dus toelaatbaar is;
36. dat centraal op het dak een luchtgroep wordt voorzien; dat in de aanvraag wordt aangetoond dat deze praktisch niet zichtbaar is vanop het openbaar domein;
37. dat er de mogelijkheid is deze technische installatie in een bescheiden volume onder te brengen dat zich integreert met de architectuur van het gebouw;
38. dat tijdens de overlegcommissie werd verduidelijkt dat een groenscherm wordt voorzien die de technische installatie enerzijds visueel verbergt en anderzijds het geluid van deze installatie intoomet;
39. dat de daken van de nieuwe bouwvolumes worden voorzien van een groendak (1952,11 m²); dat een infiltratiebekken voor het regenwater wordt voorzien van 47,5 m³;
40. dat het project inzet op een kwalitatieve vergroening van de buitenruimte;
41. dat in die optiek de footprint van het gebouw zo klein mogelijk wordt gehouden zodat de oppervlakte van de open ruimte zo groot mogelijk blijft;
42. dat de footprint zo werd geconcipeerd dat een minimum aan bomen gekapt moet worden; dat desalniettemin verschillende bomen gerooid worden voor het project te kunnen realiseren; dat dit geen opmerkelijke bomen betreft;

43. dat ter compensatie verschillende nieuwe bomen worden aangeplant;
44. dat er zich 6 opmerkelijke bomen op de site bevinden; dat deze onaangetast blijven;
45. dat de schoolsite wordt verrijkt met diverse spelelementen en constructies, onder meer een amfitheater, een trappenpartij om het hoogteverschil op de site op te vangen, een houten podium, een vlonderpad, speelinfrastructuur en verschillende luifels;
46. dat de bestaande klascontainers verplaatst worden (gedurende de werkzaamheden); dat deze containerklassen in gebruik blijven tijdens de werf; dat ze na de ingebruikname van dit project zullen worden verwijderd;
47. dat de gebouwen worden afgewerkt met een rood gevelmetselwerk in wildverband; dat het schrijnwerk wordt voorzien in aluminium;
48. dat aan de zijde van de villa wordt gekozen voor een betonnen gevelafwerking;
49. dat er één extra autostaanplaats op de site wordt voorzien; dat het totaal aantal parkeerplaatsen dus stijgt van 41 naar 42 parkeerplaatsen;
50. dat de huidige parking zich situeert langs de Edmond Mesenslaan;
51. dat het project voorziet om de parking te verplaatsen langsheen de Nestor Plissartlaan en hier de inrit te voorzien;
52. dat er zich een groenbuffer tussen het openbaar domein en de nieuwe parking bevindt;
53. dat deze parking zich vestigt voor een bestaand gebouw en dus gelegen is in de achteruitbouwstrook van dit gebouw; dat bijgevolg de parking een afwijking vormt op artikel 11 van Titel I van de GSV, mits deze strook niet mag worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen en moet worden ingericht als tuintje met beplanting in volle grond en dus geen bouwwerken mag omvatten (behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw);
54. dat deze zone reeds grotendeels verhard is aangelegd en dat er op deze plek reeds een toegang tot de site bestaat;
55. dat, gezien de reacties op de aanwezigheid van de parking, tijdens de overlegcommissie werd aangegeven dat de school niet langer interesse heeft om deze parking uit te voeren;
56. dat de huidige parking bewaard blijft;
57. dat bijgevolg de afwijking op artikel 11 van Titel I van de GSV vervalft;
58. dat ter hoogte van de bestaande parking een fietsenstalling wordt voorzien (48 plaatsen); dat deze worden ondergebracht op verschillende plaatsen op de site;
59. dat het totale aantal fietsenstallingen wordt verhoogd van 150 naar 238;
60. dat dit voldoende aantal plaatsen biedt;
61. dat het advies van de overlegcommissie van 26/10/2021 werd uitgesteld; dat vervolgens een sitebezoek werd georganiseerd, waarbij de impact van het project op zijn directe omgeving in een groter detail werd bekeken en tevens de erfgoedkundige waarde van de voormalige paardenstallen werd bepaald;
62. dat eveneens aanvullend planmateriaal en visualisaties van het project werd geleverd; dat deze als bijkomende informatie dienen, en geen deel uitmaken van de huidige aanvraag; dat zij kunnen dienen als mogelijke alternatief van het huidige ontwerp;
63. dat het sitebezoek wel meer helderheid schepte over de wijziging van de voormalige paardenstallen in overdekte speelkoer;

64. dat het project een verbouwing van de bestaande binnenruimten voorziet; dat dit geen probleem vormt mits geconstateerd werd dat het interieur geen erfgoedelementen bevat;
65. dat het project eveneens voorstelt de gevels te renoveren en dus te herwaarderen; dat deze werken wenselijk zijn om de staat van het gebouw te verbeteren;
66. dat de geleverde snede door de straat, waarin de bouwprofielen aan weerszijden van de straat zijn opgenomen (meer precies de bestaande woningen aan de overzijde van de straat en het nieuwe bouwvolume) aantoont dat de hoogte van het nieuwe gebouw begrepen ligt tussen de verschillende nokhoogtes van de woningen aan de overzijde;
67. dat de impact van dit bouwvolume, zoals voorgesteld in deze aanvraag, aan de staatzijde punctueel en beperkt is; dat de straat een brede laan betreft met bomenrijen; dat het geen buitensporig hoog volume betreft; dat het zich goed integreert zijn directe bebouwde omgeving;
68. dat - uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden - het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde.

1. **het project conform het advies van AccessAndGo te realiseren en/of de afwijkingen aan de GSV te motiveren;**
2. **het advies van de DBDMH scrupuleus op te volgen;**
3. **het advies ASTRID op te volgen en dus een indoordekking te voorzien;**
4. **tijdens de volledige duur van de werf de bomen, en vooral deze opgenomen in de inventaris, volledig te beschermen (diameter van de kroon, wortels en boomstam);**
5. **een bescheiden volume (groenscherm) te voorzien rond de technische installatie op het dak om de zichtbaarheid en de akoestiek ervan te verbeteren ;**
6. **een gedetailleerd plan opstellen van de omgevingsaanleg incl. Beplantingstypen, bomen, etc. en het onderhoudscontact van de campussite met GO ! Scholengroep te vernieuwen;**
7. **de plannen aan te passen, zoals aangekaart tijdens de overlegcommissie, en dus de oude parking (ter hoogte van de inkom van het kasteeltje) te behouden, geen parking te voorzien langsheen de nestor Plissartlaan en bijgevolg de voorgestelde fietsenparking elders op de site in te planten;**
8. **een variant bestuderen en voorleggen waarbij de bovenste verdieping langsheen de Edmond Mesenslaan verder wordt teruggetrokken van het gevelvlak.**