



PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 10 mai 2022
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 10 mei 2022

SONT PRESENTS :
ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS

Présidente/Voorzitster:

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

Techniciens/Technici :

- Mme. Avakian,
- M. De Blicq

Secrétariat/secretariaat :

- M. Poncelet

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE / GEWESTELIJKE
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED:**

Urbanisme / Stedenbouw : Mme Marquézy

Patrimoine / Erfgoed : Mme. Kreutz

BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL : Excusé

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST
BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST BRUSSEL
- PERSPECTIVE : /**



ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 09:15	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme FD2022-2 : Demande de construction d'un abri à vélos temporaire sécurisé et d'un atelier Cyclo sur une partie du site Cantilana actuellement utilisée comme parking. / Aanvraag voor het bouwen van een tijdelijke beveiligde fietsenstalling en Cyclo-atelier op een deel van de site Cantilana die vandaag als parkeerterrein gebruikt wordt. : Rue de France 85</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A. (CAUTAERTS)</p>
Point 3. 09:45	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-6 : rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement du 3e étage, modifier les aménagements intérieurs et la façade avant du logement et aménager une terrasse / de verhoging van het gebouw om de woning van de derde verdieping te uitbreiden, het wijzigen van de binneninrichtingen en van de voorgevel van de woning en de inrichting van een terras : Rue de Lausanne 20A</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Michela Laura Bergamini</p>
Point 4. 10:20	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-20 : modifier la destination des mansardes et des greniers en logements, le nombre et la répartition de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de zolderruimten tot woningen, de inrichting en het aantal woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras : Rue de Moscou 14</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur et Madame Marta et Jérôme VIASSOLO-LESCRENIER</p>
Point 5. 10:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-57 : prolonger le logement du 3e étage dans les combles avec modification du volume et des façades et réalisation de travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de 3de verdieping tot de zolder met wijziging van het volume en van de gevels en uitvoering van structurele werken : Rue Dethy 48</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Pacôme Godinot</p>
Point 6. 11:25	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-317 : démolir 2 garages et construire une maison unifamiliale / afbreken van 2 garages en bouwen van een eengezinswoning : Rue Garibaldi 34</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : HSH - S.P.R.L. (Willem)</p>
Point 7. 11:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-331 : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, aménager une terrasse et changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de voorgevel, het inrichting van een terras en de verandering van de commerciële bestemming van de begane grond tot woning : Rue du Fort 42</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Hafida Bensaghir</p>
Point 8. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-188 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen : Rue de la Source 58</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Bella Vita - S.A.</p> <p>23/11/2021</p>



<p>Point 9. 14:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-299 : étendre le rez-de-chaussée commercial au sous-sol, modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que les façades et réaliser des travaux structurels / de commerciële gelijkvloers uitbreiden naar de kelder, het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling en het wijzigen van de gevels en de inrichting van structurele werken : Rue de Roumanie 2</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Didier Goldsstein</p>
<p>Point 10. 14:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-54 : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel : Rue d'Andenne 43</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Dexin - S.A. (de Coster)</p>
<p>Point 11. 15:10</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2021-151 : modifier l'utilisation d'un commerce en café, modifier la façade avant et le volume et aménager une terrasse pour le café en intérieur d'îlot / het wijzigen van het gebruik van de handel op de begane grond tot café, het wijzigen van de voorgevel en van het volume en de inrichting van een terras voor de café : Chaussée d'Alseberg 80</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Muammer TUYUZU 21/12/2021</p>
<p>Point 12. 15:40</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-1 : modifier la façade / het wijzigen van de voorgevel : Rue de Roumanie 33</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Madame Berta Amaro Filgueira</p>
<p>Point 13. 16:05</p>	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme PU2022-24 : changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment arrière (bloc 4) de bureau à activités de production de services matériels (stockage et livraison à vélo de denrées alimentaires) et réaliser des travaux structurels / de verandering van de bestemming van de begane grond van het achtergebouw (blok 4) van kantoor tot activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten (opslag en levering per fiets van voedingsproducten) en de uitvoering van structurele werken : Chaussée de Charleroi 112 - 116</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : OPERA TRIO PROPCO REPORT du 26/04/2022</p>



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder het voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente

Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **FD2022-2** : Demande de construction d'un abri à vélos temporaire sécurisé et d'un atelier Cyclo sur une partie du site Cantilana actuellement utilisée comme parking. / Aanvraag voor het bouwen van een tijdelijke beveiligde fietsenstalling en Cyclo-atelier op een deel van de site Cantilana die vandaag als parkeerterrein gebruikt wordt.

Rue de France 85

Demandeur / Aanvrager : SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER BELGES - S.A. (CAUTAERTS)

N° dossier : FD2022-2 / 13/PFD/1821862

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 12/04/2022 tot 26/04/2022, volgende briefwisseling toegekomen is ter bestemming van het College van Burgemeester en Schepenen: 0 brief(ven)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : administratiegebieden

in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

in een lint voor handelskernen

punt van wisselend gemengd karakter

langs een structurerende ruimte

GemSV : Gemeentelijk bouwreglement

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor : toepassing van het bijzonder voorschrift 7.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)

AFWIJKINGEN: /

Achter gesloten deuren nemen de leden het volgende advies:

1/ Context en bestaande toestand:

Overwegende dat de site waarop het verzoek betrekking heeft, "Cantilana" genaamd, eigendom is van de NMBS; dat ze gelegen is op de hoek van de Frankrijkstraat en de Opvoedingsstraat, en dus gedeeltelijk in de gemeente Sint-Gillis (ongeveer 3/4 van de site) en gedeeltelijk in de gemeente Anderlecht (ongeveer 1/4 van het terrein) ligt; en dat ze door de gemeentegrens in twee kadastrale percelen wordt verdeeld;

Overwegende dat de site in een administratiegebied en naast een structurerende ruimte van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) ligt, vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001; evenals naast een gewestweg;

Overwegende dat het gebouwencomplex rond de site is opgenomen in de online-inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, onder de naam "Frankrijkstraat 85-85a-87 / Onderwijsstraat 157-159"; dat de bouw van dit gebouw dateert van 1968-1969;

Overwegende dat voor de Cantilana-site op 05/01/1972 (laatste wettelijke toestand) een bouwvergunning aan de NMBS is afgegeven voor de aanleg van een ondergrondse parking; dat volgens de luchtfoto's van "Bruciel" de werkzaamheden tussen 1972 en 1977 zijn uitgevoerd, overeenkomstig de afgegeven vergunning met de aanleg van een vergroend plein omgeven door een oprijlaan boven de betonplaat van de parking en een dubbele toegangshelling naar de ondergrondse parkeergarage en een trap;

Overwegende dat de werkzaamheden voor de verbouwing van het station in 1992 hebben geleid tot de verplaatsing van een bestaande dienstparking binnen het station naar een andere nabijgelegen site; dat de Cantilana-site aldus als openluchtparking is heringericht zonder aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning;

Dat volgens artikel 84 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (in werking getreden op 1 juli 1992) een stedenbouwkundige vergunning vereist zou zijn geweest voor de aanleg van deze parking;

Dat de verbouwing van de site als openluchtparking te zien is op de Bruciel-foto uit 1996;



Dat in 1997 een milieuvergunning (MV 96/0516), geldig tot 23/04/2007, is afgegeven voor UTG Frankrijk BARA, met 155 overdekte plaatsen (onder blok A), 75 bovengrondse plaatsen (perceel waarop de aanvraag betrekking heeft), Cantilana-parking genaamd; dat op 13/08/2007 een verlenging van de milieuvergunning (MV 280459), geldig tot 13/07/2022, is goedgekeurd, nog steeds met 155 overdekte plaatsen en 75 bovengrondse plaatsen;

Dat de huidige toestand van deze openluchtparking met 75 plaatsen wettelijk is wat de milieuvergunning betreft, maar niet wat de stedenbouwkundige vergunning betreft; dat de rechtstoestand (bovengronds) van deze site dus een vergroend plein is (voetpad, grasperk, banken, grind) omgeven door een rijweg van 5 meter breed op de betonplaat van de parking, met een toegang tot de ondergrondse verdieping via een dubbele toegangshelling en een trap;

Overwegende dat het ontwerp van het RPA "Zuid" momenteel wordt opgesteld; dat het van 1 september tot en met 2 november 2021 aan een openbaar onderzoek is onderworpen;

2/ Procedure/behandeling van de aanvraag:

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, om de volgende redenen:

- toepassing van 7.4 van het GBP: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken in administratiegebieden; Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van 12/04/2022 tot en met 26/04/2022, en er tijdens dit onderzoek 0 klachten werden ingediend;

Gelet op het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 21/04/2022;

Gelet op het advies van Access and Go van 11/04/2022;

3/ Voorwerp van de aanvraag:

Overwegende dat deze aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een beperkte duur van 6 jaar geldt (volgens categorie 3 "Bouwwerken die de definitieve bestemming voorafgaan" in de tabel van bijlage 1 bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur van 29 januari 2004);

Dat de aanvraag betrekking heeft op de aanleg van een beveiligde ruimte voor een fietsenstalling « Cyclo » en een fietsherstelplaats;

Overwegende dat het project slechts op een deel van de Cantilana-site wordt ontwikkeld, namelijk het deel dat aan de gemeente Sint-Gillis toebehoort; dat de rest van de site, die buiten de perimeter van het project ligt, bij deze aanvraag niet in aanmerking wordt genomen; dat bij de aanvraag geen uitspraak wordt gedaan over de wettelijkheid van de bestaande parkeerplaatsen; dat de twee gebieden op de plannen duidelijk zijn aangegeven;

Dat het deel van de site waarop het project betrekking heeft momenteel wordt gebruikt als parkeerterrein, hoofdzakelijk voor dienstvoertuigen van de politie en carpooling;

Overwegende dat dit project om hier tijdelijk een beschermde fietsenstalling met een werkplaats onder te brengen het gevolg is van de herinrichting van het perceel tegenover de Frankrijkstraat voor het toekomstige Catering-project van de NMBS, waardoor de bestaande fietsenstalling op dit perceel naar een nabijgelegen site moest worden verplaatst;

Dat de bestaande fietsenstalling onder de luifels van het station beperkt was door de omvang van het perceel; dat het perceel "Cantilana" groter is, waardoor het mogelijk is een ruimere beschermde fietsenstalling aan te bieden met een grotere parkeer capaciteit; dat de verplaatsing van deze bestaande fietsenstalling met 108 plaatsen « Cyclo » en 13 plaatsen gereserveerd voor NMBS-werknemers het mogelijk maakt een fietsenstalling met 336 plaatsen aan te leggen op de Cantilana-site, met 280 plaatsen « Cyclo » voor reizigers/werknemers en 56 plaatsen voor de NMBS;

Dat er in de gebouwen aan de kant van de Fonsnylaan al een ruimte voor fietsherstellingen bestaat; dat die ook moet worden verplaatst bij de renovatie van die gebouwen in het nieuwe project voor de hoofdzetel van de NMBS;

Overwegende dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur is omdat zij de NMBS in staat stelt tegemoet te komen aan haar wens om in de nabije toekomst, na de voltooiing van het toekomstige project voor de hoofdzetel van de NMBS, de sites rond het station vrij te maken en door te verkopen; dat de Cantilana-site hier deel van uitmaakt;

Dat de uitvoering van deze nieuwe projecten wordt ondersteund en omkaderd door de uitvoering van het RPA Zuid (Richtplan van Aanleg);



Dat met het ontstaan van nieuwe projecten op de verschillende sites van de NMBS het project voor de bouw van een beveiligde fietsenstalling met fietsherstelplaats in afwachting van de reorganisatie van de wijk van het Zuidstation tijdelijk kan worden uitgevoerd op de Cantilana-site;

Dat de NMBS alle bestaande fietsenstallingen in de omgeving van het station op termijn wil samenvoegen tot één grote "moderne, ruime en gezellige" fietsenstalling in de "Grote Vierhoek";

4/ Motivering:

A/ Bestemming - programma

Overwegende dat het om een tijdelijk bouwwerk gaat, kan de wijk in afwachting van de aanleg van een grote fietsenstalling in de "Grote Vierhoek" beschikken over een grotere beschermde en beveiligde fietsenstalling, met een toename van 215 plaatsen ten opzichte van de oude fietsenstalling onder de luifels van het station;

Overwegende dat door de aanleg van een fietsenstalling « Cyclo » met bijbehorende fietsherstelplaats in plaats van parkeerplaatsen voor auto's (bestaande feitelijke toestand), het huidige gebruik van de site in feite niet wijzigt;

Overwegende dat de grondinname van het project 529 m² bedraagt (werkplaats + fietsenstallingen), met een ondoorlaatbare oppervlakte van 768 m² (werkplaats + fietsenstallingen + circulatieruimte); dat de werkplaats een netto oppervlakte heeft van ongeveer 130 m²;

Dat het administratiegebied kan worden gebruikt voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (fietsenstalling) en voor een productieactiviteit (fietsherstelplaats) zonder beperking van de oppervlakte; dat de productieactiviteit van de fietsherstelplaats verenigbaar is met de bestemming als kantoorruimte rond de site;

Overwegende dat het tijdelijke karakter voor een periode van zes jaar geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een toekomstig project op de site, overeenkomstig de verwachtingen in het RPA Zuid (toekomstig project dat voor het einde van de zes jaar kan worden uitgevoerd);

Dat de aanvrager in de verklarende nota vermeldt dat, aangezien het om een tijdelijk bouwwerk gaat, de keuze van de fietsluifel in het project is gebaseerd op een door de NMBS gebruikt standaardmodel, zodat deze luifels met hun rekken later naar de site van de "Grote Vierhoek" kunnen worden verplaatst om het gebruik ervan te optimaliseren; dat wanneer de fietsenstalling in de "Grote Vierhoek" is aangelegd, dit tijdelijke bouwwerk wordt verwijderd en het perceel in zijn huidige staat zal worden teruggebracht;

Dat, ook al is deze parking voor auto's in zijn geheel niet wettelijk op stedenbouwkundig gebied, de bestaande autoparking door dit project tijdelijk wordt verkleind en vervolgens de uitvoering van een toekomstig project of de terugkeer naar een wettelijke toestand van de site mogelijk is;

B/ Ligging - relatie met de wijk

Overwegende dat de aanleg van een grotere fietsenstalling met een fietsherstelplaats in de buurt van de oude fietsenstalling en de ingang van het station positief is voor de reizigers of de werknemers van het Zuidstation, maar ook voor de wijk; dat het de invoering van zachte mobiliteit in Brussel versterkt, doordat mensen die in de omringende gebouwen werken waarschijnlijk worden aangemoedigd om met de fiets te komen;

Overwegende dat deze fietsenstalling door de ligging op de bestaande autoparking, tegenover het station en vlak naast de bushaltes voor de luchthaven van Charleroi, functioneel en gebruiksvriendelijk is; dat de ligging ervoor zorgt dat deze gemakkelijk toegankelijk is voor de reizigers van het station;

Dat het project gemakkelijk kan worden ingepast in zijn stedelijke context, die van een bestaande parking, zonder deze te verstoren;

C/ Volume - omvang - architecturale expressie

Overwegende dat het gaat om een afgesloten en beveiligde fietsenstalling; dat de aanvrager verklaard gedurende de commissie dat de fietsenstalling zal beheerd worden door "Cyclo", die een badgesysteem zal gebruiken om de ingang toe te laten in de fietsenstalling, verbonden aan een gebruikersabonnement; dat de verantwoordelijke persoon van de fietsherstelplaats de parking zal beheren;

Overwegende dat de omvang van het project (fietsenstalling en werkplaats) een beperkte impact heeft op zijn context, omringd door hoge gebouwen (GV+8/GV+10); dat de omvang overeenkomt met een bouwwerk op de benedenverdieping met een hoogte van 3 m 35 voor de werkplaats en een maximale hoogte van 3 m 72 voor de structuur van de fietsenstalling; dat in vergelijking met de hoge gebouwen rond de site en de gebouwen van het stationscomplex de visuele impact van het project dus minimaal is; dat dit zichtbaar is in de doorsneden en de gevels op de grafische documenten;



Overwegende dat de structuur van de fietsenstalling bestaat uit stalen profielen en metalen hekken; dat zich tussen de bovenzijde van de hekken en het dak van de fietsenstalling zijdelingse openingen bevinden, waardoor dit volume beter doorlaatbaar is en visueel minder opvalt;

Overwegende dat de architecturale expressie van het bouwwerk sober en functioneel is; dat ze geen afbreuk doet aan de vormgeving van deze bestaande autoparking, noch aan die van de hoge gebouwen die eromheen staan; dat in de legende bij de grafische documenten van de aanvraag (van de grote plannen) geen informatie is vermeld over de materialen en de kleuren van het schrijnwerk van de deuren en ramen, voor de structuur van de fietsenstalling en van de sandwichpanelen die worden gebruikt voor de wanden van de werkplaats; dat de aanvrager tijdens de vergadering preciseert dat deze informatie is ingeschreven in de syntheseplannen A3 en op de legende van de documenten voor het publieke onderzoek; dat deze legendes moeten worden gepreciseerd op de grote plannen van de aanvraag (gevel en doorsnede); dat het schrijnwerk en de deuren zijn uitgevoerd in aluminium en in de kleur anthracietgrijs; dat de structuur van de fietsenstalling is uitgevoerd met profielen "grijs-zwart" en het hek van de fietsenstalling is een metalen rooster in anthracietgrijs; en dat de sandwichpanelen zijn uitgevoerd in geprofileerd staal en in de kleur middengrijs;

Overwegende dat de werkplaats over een werkruimte, sanitaire voorzieningen en een keukentje beschikt; dat zich aan de achterzijde van de werkplaats een compressorruimte bevindt met een aparte ingang;

Overwegende dat de fietsenrekken en de structuur van de fietsenstalling in de grond moeten worden verankerd; dat over het gehele oppervlak van de fietsenstalling een betonplaat van 15 cm wordt gelegd boven de ondergrondse parking; dat deze plaat de hellingen van de site volgt om gebruik te kunnen maken van de bestaande afwateringsbuizen voor het regenwater op de site;

Dat de werkplaats toegankelijk is via ingangen die zich 35,6 cm boven de grond bevinden van de autoparking; dat de aanvrager preciseert tijdens de vergadering dat de betonplaat van 15cm zich niet bevindt onder de fietsenwerkplaats maar zich beperkt tot zijn omtrek, en dus verminderd de hoogte van 35,6cm tot 20,6 cm (wat overeenkomt met de hoogte van een traprede);

Overwegende dat deze fietsenstalling toegankelijk is via twee kleine toegangshellingen, met hetzelfde niveauverschil als deze betonplaat die boven de betonplaat van de ondergrondse parking is aangebracht; dat in de grafische documenten noch het percentage van deze hellingen is aangegeven, maar dat zij een helling van 15% lijken te hebben;

Overwegende dat het project geen gevolgen heeft voor de structuur van de bestaande ondergrondse parkeergarage, noch voor de gebouwen eromheen; dat de lage muur rond de site behouden blijft, behalve voor de ingang van de fietsenstalling aan de straatkant, waar een stuk van de lage muur wordt afgebroken; dat het geen erfgoedkundige waarde heeft;

D/ Functionaliteit van de fietsenstalling

Overwegende dat de tweede toegang via de autoparking ingewikkeld lijkt voor fietsen als zij via de oversteekplaatsen voor voetgangers moeten gaan; dat in de nota niet wordt vermeld of de poortjes op de lage muur overdag open zijn voor voetgangers en fietsers; dat de aanvrager preciseert tijdens de commissie dat de loopdeuren open zijn tijdens de dag en de toegang tot de autoparking mogelijk is met de badges;

Dat er links van de fietsenstallingen geen zijgang is om de verschillende rijen te bereiken en zo de toegang tot de tweede deur naar de autoparking te verbeteren; dat deze gang moet worden toegevoegd; dat de gang rechts tussen de fietsenstalling en de werkplaats slechts 1,72 m breed is; dat deze gang niet breed genoeg is om de fietsen gemakkelijk te kunnen manoeuvreren; dat deze gang moet worden verbreed;

Overwegende dat het project lijkt niet te voorzien in grotere fietsenstallingen voor cargofietsen; dat de aanvrager preciseert tijdens de commissie dat langs het hek rechts van de hoofdingang 5 plaatsen voor cargofietsen zijn voorzien; dat ze niet overdekt zijn; dat het niet duidelijk is op de plannen; dat deze moeten worden toegevoegd onder de overdekte fietsenstalling;

Dat er niet is voorzien in oplaadpunten voor elektrische fietsen zijn; dat deze moeten worden toegevoegd;

E/ Personen met beperkte mobiliteit

Overwegende dat het project niet voldoet aan de vereisten van de GSV; dat de toegangshellingen een maximale hellingsgraad van 8% over een afstand van 2 meter mag hebben; dat de toegang tot de werkplaats zich op de begane grond moet bevinden of dat in een toegangshelling moet worden voorzien; dat de elementen die niet op de plannen zijn aangegeven, in het bestek moeten worden opgenomen;

F/ DBDMH

Gezien het tijdelijke karakter (max. zes jaar), gaat de DBDMH ervan uit dat de werkplaats (+/- 150 m²) niet



onderworpen is aan de basisnormen; dat de ondergrondse parking echter van de werkplaats gescheiden moet worden door een plafond/vloer REI 120;

Overwegende dat dit bouwwerk tijdelijk is en gemakkelijk kan worden afgebroken en hergebruikt, waardoor de toestand omkeerbaar wordt; dat deze aanvraag voor een beperkte periode van zes jaar geldt;

Overwegende dat het project esthetisch verantwoord en sober is en weinig invloed heeft op de context; dat het derhalve op passende wijze in de omringende stedelijke omgeving kan worden ingepast, en het voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening; dat het de omringende gebouwen of de erfgoedkwaliteit daarvan niet aantast;

Overwegende dat het om een beperkte vergunning met beperkte duur gaat, moet zo snel mogelijk een permanente oplossing voor een fietsenstalling met grote capaciteit worden voorgesteld, aangezien dit een dwingende noodzaak is voor een station en een multimodaal punt van dit belang ;

Gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

- het advies van de DBDMH van 21/04/22 naleven;
- beantwoorden aan het advies van Access and Go van 11/04/22 of afwijkingen aanvragen;
- Voorzien meerdere grote fietsenstallingen voor cargofietsen;
- Voorzien in oplaadpunten voor elektrische fietsen;
- Voorzien in een zijgang links van de fietsenstallingen en de gang rechts tussen de fietsenstallingen en de werkplaats verbreden;
- Grote plannen van gevel en doorsnede terug leveren met complete legendes (project situatie);

Point 3.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-6** : rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement du 3^e étage, modifier les aménagements intérieurs et la façade avant du logement et aménager une terrasse / de verhoging van het gebouw om de woning van de derde verdieping te uitbreiden, het wijzigen van de binneninrichtingen en van de voorgevel van de woning en de inrichting van een terras
Rue de Lausanne 20A

Demandeur / Aanvrager : Madame Michela Laura Bergamini
N° dossier : PU2022-6 / 13/AFD/1828602

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art.126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.10 (superficie nette éclairante) non sollicitée



Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3^e étage, grenier sous combles ;

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement du 3^e étage, modifier les aménagements intérieurs et la façade avant du logement et aménager une terrasse ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 03/05/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que la rehausse de l'immeuble d'un niveau vise à agrandir le logement de 1 chambre existant au 3^e étage afin d'aménager 3 chambres et 1 bureau au 3^e étage et le séjour au 4^e étage, que le projet rencontre ainsi la politique communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants et est envisageable sur le principe ;

Considérant toutefois qu'il s'agit déjà d'un immeuble de relativement grande hauteur, que la volumétrie de la rehausse est visible depuis l'espace public et engendre des dérogations importantes aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également l'expression massive (peu de surfaces vitrées) et contrastée (parement en ardoises grises sur une toiture en tuiles rouges) de cette dernière ne permettant pas de diminuer son impact visuel ;

Considérant toutefois qu'un recul est prévu afin de ne pas réaliser de rehausse mitoyenne du profil de toiture le moins haut, que cette configuration est toutefois incongrue ;

Considérant la superficie généreuse du séjour projeté (40m²), qu'un WC indépendant existe déjà au 3^e étage et que celui du 4^e étage pourrait dès lors être supprimé afin de revoir la volumétrie à la baisse tout en maintenant une superficie de séjour qualitative ;

Considérant que l'expression de la rehausse et sa morphologie sont en rupture avec l'expression architecturale du bâtiment ;

Considérant que les châssis de la façade au 3^e étage ont été remplacés par du PVC blanc cassé sans respect des proportions et divisions d'origine, que ces châssis dénaturent l'expression de la façade ;

Considérant que l'ensemble des châssis à rue ont été modifiés sans autorisation et qu'ils convient de proposer un ensemble de menuiseries plus harmonieux, de manière cohérente sur l'ensemble de la façade ;

Considérant que la chambre 2 présente une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que celle-ci est toutefois minime et compensée par une hauteur sous plafond généreuse, qu'il s'agit d'une chambre secondaire ;

Considérant que la configuration en promontoire de la terrasse projetée au 4^e étage est susceptible d'engendrer des vues plongeantes dans l'intérieur de l'îlot et vers les immeubles voisins, que sa profondeur déroge de plus à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que des retraits latéraux de 1,90m sont prévus de part et d'autre de ladite terrasse afin de limiter les vues directes ;

Considérant que la végétalisation des zones de recul latérales de la terrasse permet d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et est bienvenue, qu'il y aurait lieu de prévoir un traitement identique pour le retrait en profondeur ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de l'évacuation de la chaudière en coupe et en élévation, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- Revoir l'expression de la rehausse pour une meilleure intégration à l'expression de l'immeuble et une diminution des dérogations ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;



- Réduire la profondeur de la terrasse et prévoir une toiture végétalisée sur la zone de retrait non accessible ;
- Supprimer les châssis du 3° étage de l'objet de la demande ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre aux actes d'instruction, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB)

Point 4.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-20** : modifier la destination des mansardes et des greniers en logements, le nombre et la répartition de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse / het wijzigen van de bestemming van de zolderruimten tot woningen, de inrichting en het aantal woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het plaatsen van een terras

Rue de Moscou 14

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Jérôme LESCRENIER et Madame Marta VIASSOLO-
N° dossier : PU2022-20 / 13/AFD/1830025

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I

art.6 (toiture - lucarnes)

Règlement Régional d'Urbanisme – Titre II

art.4 (hauteur sous plafond - locaux non habitables)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de 24 logements ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination des mansardes et des greniers en logements, le nombre et la répartition de logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager une terrasse et plus précisément :

- Aménager un duplex de 4 chambres
- Aménager un duplex de 3 chambres
- Aménager un duplex de 1 chambre
- Créer des trémies pour des escaliers privés secondaires dans les 3 nouveaux logements
- Ouvrir des baies
- Modifier les châssis du 6° étage et des combles
- Créer 2 lucarnes en façade arrière
- Aménager une terrasse en façade avant sur la toiture plate subdivisée en 3 parties



Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 27/04/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet prend place dans un immeuble de 6 étages (+ combles et caves), que ce dernier est composé de 24 logements et qu'un volume au rez-de-chaussée accueille 80 places de parking ;

Considérant que la demande vise à affecter les mansardes et greniers actuellement inoccupés en logement et d'y aménager 3 duplex, que cette augmentation du nombre de logements est acceptable dès lors que tous les appartements de l'immeuble bénéficient d'un espace accessoire privé dans les sous-sols en situation de fait et que les nouveaux logements n'empiètent donc pas sur des espaces indispensables aux logements existants ;

Considérant également qu'un des duplex bénéficiera de 2 caves de 3m² et de 2 places de parkings et que les 2 autres duplex bénéficieront quant à eux d'une cave de 3m² et d'une place de parking chacun ;

Considérant que les logements sont desservis par 2 cages d'escaliers et 2 ascenseurs, que la demande vise à limiter les escaliers secondaires communs aux machineries d'ascenseur, que 2 duplex seront accessibles via de nouvelles passerelles en ferronnerie dans la cage d'escalier principale et le 3^e par le palier existant ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un duplex de 4 chambres, un duplex de 3 chambres et un duplex d'une chambre, que les typologies des logements proposés sont donc variées et rencontrent la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que ces logements projetés sont conformes aux normes d'habilité mentionnées dans le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'ils sont confortables et spacieux, et qu'ils présentent un aménagement rationnel et fonctionnel ;

Considérant toutefois que le projet s'approche des valeurs limites de hauteur sous plafond sous combles (2,30 m sur 50% de la surface habitable), qu'il y aura lieu de veiller particulièrement à ne pas aboutir à des hauteurs inférieures ;

Considérant que deux dressings attenants aux chambres dérogent à l'Art 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (moins de 2.20 m de hauteur sous plafond), mais qu'il s'agit toutefois d'espaces de rangement accessibles améliorant le confort des chambres ;

Considérant que l'aménagement de ces 3 logements implique des modifications volumétriques importantes et que des travaux structurels conséquents sont également prévus ;

Considérant que l'aménagement des combles en logement nécessite la construction de deux lucarnes en façade arrière et que ces dernières dérogent à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent le profil mitoyen le plus haut autorisé de plus de 2 mètres ;

Considérant cependant que la modification de la volumétrie ne dénature pas excessivement la morphologie de l'immeuble, que les lucarnes se situent en façade arrière et à distance des constructions voisines, qu'elles sont consacrées à des espaces de nuit, qu'elles n'engendreront pas des vis-à-vis préjudiciables pour les propriétés voisines et ne perturberont pas non plus leur ensoleillement vu qu'elles se situent chacune à 5,74 m de la limite mitoyenne ;

Considérant que les travaux structurels d'ouverture de baie en façade avant sont de nature à améliorer la luminosité des pièces de vie, que les nouvelles baies et les nouveaux châssis sont placés en recul par rapport à la rue et sont donc invisibles depuis l'espace public, que ces modifications de façade ne portent pas atteinte à son esthétique et qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que la façade a également subi plusieurs modifications aux étages inférieurs, que les châssis et la porte de garage ont été remplacés sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme, que ces modifications ne font pas partie de l'objet de la demande mais qu'il y aura lieu de les régulariser ultérieurement ;

Considérant que le projet prévoit de profiter du recul de la façade avant au 6^e étage afin d'y aménager une terrasse subdivisée en 3 parties, que cette dernière aménagée sur la toiture plate du 5^e étage permet aux logements de bénéficier chacun d'un espace extérieur privé bienvenu, que des bacs à plantes d'une hauteur de minimum 1,20 m feront office de garde-corps sans pour autant modifier l'acrotère, que son retrait par rapport à la façade à rue permet de limiter son impact sur l'espace public et qu'un retrait de 1,90m par rapport aux mitoyens est prévu afin de limiter les vues sur les voisins directs ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- Veiller à obtenir 2,30 m de hauteur sous plafond sur 50% de la surface des pièces de vie sous combles

La dérogation à l'article 6 du Titre I et 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 5.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-57** : prolonger le logement du 3^e étage dans les combles avec modification du volume et des façades et réalisation de travaux structurels / de uitbreiding van de woning van de 3^{de} verdieping tot de zolder met wijziging van het volume en van de gevels en uitvoering van structurele werken
Rue Dethy 48

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Pacôme Godinot
 N° dossier : PU2022-57 / 13/AFD/1833517

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
 application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme, titre I :

Art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)

Règlement régional d'urbanisme, titre II :

Art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, rez-de-chaussée commercial, 1 logement de 1 chambre par étage du 1^{er} au 3^e étage, mansardes sous combles ;

Considérant que la demande vise à prolonger le logement du 3^e étage dans les combles avec modification du volume et des façades et réalisation de travaux structurels et plus précisément :

- Prolonger le logement de 1 chambre existant au 3^e étage dans les combles ;
- Démolir et reconstruire la toiture principale ;
- Démolir la lucarne existante et reconstruire une lucarne en versant avant ;
- Modifier les châssis du 3^e étage ;
- Créer une nouvelle baie dans la cage d'escalier et dans la façade latérale du 4^e étage ;

Considérant l'absence de réclamations pendant l'enquête publique qui s'est déroulée 12/04/2022 au 26/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 21/04/2022 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le prolongement du logement existant au 3^e étage dans les combles permet d'y aménager un logement de relativement grande taille (2 chambres) apportant de la mixité dans les typologies de l'immeuble et rencontrant la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les deux chambres aménagées au 3^e étage présentent une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du Règlement régional d'urbanisme que ces locaux étaient déjà des pièces de vie en situation légale ;



Considérant que la note explicative précise que la démolition et reconstruction de la toiture principale est due à son état de vétusté avancé que, bien que dérogeant à l'article 6 (hauteur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, celle-ci présente un gabarit identique à celui de la toiture existante, que la volumétrie projetée ne présente dès lors aucun impact sur le voisinage ;

Considérant que la démolition de la petite lucarne en versant avant et la reconstruction d'une nouvelle lucarne plus large permet d'améliorer l'habitabilité du séjour sous toiture (hauteur sous plafond, vues...) et s'inspire du gabarit et de la teinte des matériaux de celle de l'immeuble de droite (n°50) octroyée par le permis d'urbanisme PU2016-2, qu'il s'agit d'un ensemble d'immeubles similaires ;

Considérant toutefois qu'il s'agit d'un immeuble proche d'un carrefour, qu'il y aurait lieu de retrouver une symétrie dans la composition de la façade (divisions des châssis, centrage) afin de préserver l'harmonie architecturale de l'ensemble ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis du 3^e étage par des châssis en bois de teinte anthracite respectant les divisions d'origine, que cette teinte tranche démesurément avec la teinte blanche des châssis des autres étages et rompt la cohérence de la façade, qu'il y aurait lieu de maintenir une teinte blanche pour l'ensemble des étages et de s'assurer du strict respect des caractéristiques des menuiseries d'origine (double cadre de l'imposte, allège pleine de la porte-fenêtre, divisions, proportions,...) ;

Considérant que la corniche a été remplacée pour une corniche peu qualitative en PVC, qu'il y a lieu de retrouver une corniche en bois respectant les caractéristiques d'origine ;

Considérant également le dessin sommaire des ferronneries du garde-corps du balcon du 3^e étage, qu'il y a lieu de s'assurer de leur maintien ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement de la chaudière et de son évacuation, que celle-ci devra satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Prévoir des châssis en bois au 3^e étage respectant strictement les caractéristiques d'origine (teinte blanche, double cadre de l'imposte, allège pleine de la porte-fenêtre, divisions, proportions, ...)** ;
- **Maintenir les ferronneries du garde-corps du balcon du 3^e étage ;**
- **Respecter l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **Revoir les divisions du châssis de la lucarne et son implantation en axant la partie centrale sur les baies des étages inférieurs afin de retrouver une symétrie d'ensemble ;**
- **Veiller à obtenir une échappée verticale de min 2,20m pour l'escalier ;**
- **Prévoir un retour à la corniche d'origine, en bois et de teinte blanche.**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).

Les dérogations à l'article 6 du titre I et à l'article 10 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 6.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-317** : démolir 2 garages et construire une maison unifamiliale / afbreken van 2 garages en bouwen van een eengezinswoning
Rue Garibaldi 34

Demandeur / Aanvrager : HSH - S.P.R.L. (Willem)
N° dossier : PU2021-317 / 13/AFD/1822866

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Règlement Communal d'Urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville"



Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme Titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.5 (hauteur de la façade avant)
- art.6 (toiture d'une construction mitoyenne)
- art.13 (maintien d'une surface perméable)

Règlement régional d'urbanisme Titre II :

- art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)

Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" :

- art. 8 (Hauteurs des niveaux)
- art. 9 (Rythme des façades)
- art. 10 (Relief des façades)
- art. 11 (Couverture des constructions)
- art. 12 (Matériaux de revêtement principal et traitement des façades)
- art. 13 (Matériaux de couverture)
- art. 14 (Mise en oeuvre des matériaux)
- art. 15 (Généralités)
- art. 16 (Portes)
- art. 18 (Portes de garage)
- art. 19 (Fenêtres et portes fenêtres)
- art. 23 (Généralités)
- art. 24 (Corniches de couronnement)
- art. 25 (Balcons et barres d'appui)
- art. 26 (Oriels, logettes et breteches)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : deux garages au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-55) portant sur la construction d'une maison unifamiliale, que ce permis a été notifié en date du 14/11/2017 ;

Considérant que lors de la visite de contrôle, il est apparu que les travaux n'avaient pas été entamés de façon significative dans les deux années de la délivrance du permis d'urbanisme, que dès lors celui-ci a été frappé de péremption et archivé ;

Considérant que la présente demande vise à démolir 2 garages et construire une maison unifamiliale avec son emplacement de parking au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022, aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que le projet est situé sur une parcelle traversante allant du 67 chaussée d'Alseberg au 34 rue Garibaldi, et considérant que le projet ne concerne que le côté situé rue Garibaldi, aucune modification n'étant apportée au bâtiment situé chaussée d'Alseberg ;

Considérant que le projet est similaire au permis précédemment accordé (PU2017-55), les seules différences qui apparaissent sont le déplacement d'une évacuation de chaudière, l'agrandissement d'un lanterneau, et la modification des hauteurs sous plafond ;



Considérant que le projet présente donc toujours les mêmes dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme :

- Article 4 : profondeur de construction ;
- Article 5 : hauteur de la façade inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ;
- Article 6 : raccord harmonieux à établir entre les constructions voisines de hauteur différente ;
- Article 13 : imperméabilisation complète de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agit d'une configuration parcellaire ingrate, contraignante et difficilement exploitable, que la démolition des garages (compris entre deux immeubles de 4 étages plus élevés) et la construction d'un volume est envisageable, participant dès lors au remaillage de la structure urbaine ;

Considérant que les dérogations aux articles précités sont intimement liées à la configuration complexe de cette parcelle et à la présence de logements côté chaussée d'Alseberg ;

Considérant en effet que :

- La faible profondeur de la parcelle (11m10) implique une profondeur de construction en dérogation ;
- La faible distance (4,27m) avec la façade arrière de l'immeuble sis chaussée d'Alseberg 67, implique les dérogations aux articles 5 et 6 afin de limiter l'enclavement des logements des étages côté chaussée d'Alseberg ;
- Le patio dallé et agrémenté de bacs à plantes est autorisable dans la mesure où il s'agit d'un espace de petites dimensions, entouré de bâtiments beaucoup plus hauts, et ne bénéficiant dès lors d'aucun ensoleillement ;

Considérant que des solutions sont trouvées pour limiter l'impact sur les logements arrière : bardage métallique laqué blanc en façade arrière permettant de réfléchir la lumière et bardage perforé à 30% devant la baie de la salle de bains, limitant les vues ;

Considérant que les toitures sont végétalisées, ce qui permet une amélioration de l'intérieur de l'îlot et des avantages écologiques, et considérant qu'aucune rehausse des murs mitoyens n'est prévue ;

Considérant que le projet permet d'aménager un logement de 3 chambres avec bureau, rencontrant la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles, et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant néanmoins que le logement déroge aux articles 3 (superficie de la chambre principale) et 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la dérogation de superficie est minime (13,52m²), liée à la configuration particulière (présence de châssis du bâtiment sis chaussée d'Alseberg 67 situés à proximité), et considérant que la chambre présente des qualités spatiales et une situation en intérieur d'îlot intéressantes ;

Considérant cependant que la hauteur sous plafond prévue au niveau du bureau situé au rez-de-chaussée, 2m45 au lieu de 2m50, et 2m60 prévue dans le PU2017-55 n'est pas envisageable pour une pièce de vie ;

Considérant que l'agrandissement du lanterneau permet un plus grand éclairage naturel dans le séjour/salle à manger ;

Considérant qu'un garage est aménagé dans la maison unifamiliale, qu'une porte de garage vitrée est prévue en façade avant (avec métal déployé) et arrière, permettant d'une part une transparence vers l'intérieur de l'îlot, et d'autre part de limiter les nuisances pour le voisinage ;

Considérant que la façade avant présente toujours les mêmes dérogations au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville que pour le projet précédent (PU2017-55) :

- Article 8 : hauteurs des niveaux ;
- Article 9 : rythme des façades ;
- Article 10 : relief des façades ;
- Article 11 : couvertures des constructions ;
- Article 12 : matériaux de revêtement principal et traitement des façades ;
- Article 13 : matériaux de couverture ;
- Article 15 : baies : généralités ;
- Article 16 : portes ;
- Article 18 : portes de garage ;
- Article 19 : fenêtres ;
- Article 23 : saillies fixes : généralités ;
- Article 24 : corniches de couronnement ;
- Article 25 : balcons et barres d'appui ;
- Article 26 : Oriels ;



Considérant que ce règlement porte sur la protection du patrimoine et la sauvegarde des caractéristiques architecturales remarquables, que dans le cas d'une construction neuve, la conformité du projet au Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ne constitue pas un critère majeur d'appréciation ;

Considérant qu'au regard de l'architecture hétéroclite de la rue Garibaldi, la façade ne soulève pas d'objections majeures et s'intègre de manière satisfaisante ;

Considérant que le type de toiture végétalisée n'est pas précisé, que le bien se situe en zone d'aléa faible en cas de fortes pluies, qu'il y a lieu de prévoir une toiture semi-intensive (substrat entre 10 cm et 60 cm) ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- Ne pas déroger à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la hauteur sous plafond du bureau situé au rez-de-chaussée (décalssement supplémentaire) ;
- Prévoir une toiture semi-intensive (substrat entre 10 cm et 60 cm).

Les dérogations aux articles 4,5,6 et 13 du titre I et à l'article 3 (chambre principale) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, de même que les dérogations aux articles 8,9,10,11,12,13,15,16,18,19,23,24,25,26 du Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 7.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-331** : modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade, aménager une terrasse et changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement / het wijzigen van het aantal en de verdeling van de woningen, van het volume en de voorgevel, het inrichting van een terras en de verandering van de commerciële bestemming van de begane grond tot woning
Rue du Fort 42

Demandeur / Aanvrager : Madame Hafida Bensaghir
N° dossier : PU2021-331 / 13/AFD/1825424

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions

DEROGATIONS :

Règlement régional d'urbanisme zoné, titre I :

Art.4 (profondeur de la construction)

Art.6 (toiture - hauteur)

Règlement régional d'urbanisme zoné, titre II :

Art.3 normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)

Art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond)

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 62 (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;



Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, le volume et la façade et aménager une terrasse avec changement de destination du rez-de-chaussée commercial et plus précisément :

- Aménager 3 logements au sein de l'immeuble dont :
 - 1 studio au rez-de-chaussée
 - 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage
 - 1 logement de 2 chambres en duplex sur le 2^e et le 3^e étage
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Rehausser la toiture de l'annexe existante ;
- Aménager une terrasse au 2^e étage ;
- Modifier les châssis des étages, la vitrine, les portes et le revêtement du rez-de-chaussée en façade avant ;
- Réaliser des travaux structurels intérieurs : élargie la baie vers la cuisine au rez-de-chaussée, élargir la baie dans le mur porteur entre la pièce avant et centrale au 1^{er} étage

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022 ;

Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à ce jour ;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée, bien que dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I, s'aligne à l'annexe existante à droite, couvre un espace de cour relativement enclavé et permet d'agrandir la superficie des espaces du rez-de-chaussée ;

Considérant également que celle-ci ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et de moins de 3m le profil mitoyen le moins profond, que la rehausse du mitoyen de gauche qu'elle induit est restreinte, que son impact sur les propriétés voisines est dès lors limité ;

Considérant toutefois le caractère commercial de la rue et la présence d'une grande vitrine en façade avant, que le rez-de-chaussée se prête très peu à l'aménagement d'un logement indépendant qualitatif (manque d'intimité, nuisances sonores et olfactives de la rue) et induit une perte de la continuité des rez-de-chaussée commerciaux de la rue contribuant à son animation ;

Considérant également l'emplacement de la chaudière dudit logement dans l'annexe projetée, que son évacuation est prévue en façade arrière en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation nuit à la qualité de l'air de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'appartement de 1 chambre aménagé au 1^{er} étage présente une dérogation à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour la superficie insuffisante de la chambre, que les cloisonnements de la pièce centrale ne respectent pas la spatialité et la lecture des pièces d'origine ;

Considérant que l'aménagement d'un espace indifférencié de type studio en supprimant les cloisonnements permettrait de retrouver le caractère traversant des pièces de vie et l'aménagement d'un logement qualitatif ;

Considérant qu'un logement de 1 chambre en duplex sur le rez-de-chaussée arrière et le 1^{er} étage pourrait également être envisagé afin que ce dernier puisse bénéficier d'un espace extérieur bienvenu ;

Considérant que le duplex établi sous combles présente une configuration rationnelle et des pièces de vie de taille généreuse, que la présence d'un logement de plusieurs chambres est bienvenu ;

Considérant que la salle de bain sous combles présente une dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur inférieure à 2,20m sur une partie de sa surface, que la dérogation est toutefois partielle et compensée par une hauteur supérieure à 2,20m sur la majeure partie de la pièce ;

Considérant que la terrasse aménagée au 2^e étage présente une profondeur conforme au Règlement régional d'urbanisme et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur bienvenu, qu'un retrait de 1,90m sous la forme d'une zone végétalisée inaccessible est prévu vers le mitoyen de gauche afin de limiter les vues directes ;

Considérant que la hauteur élevée du profil mitoyen de droite empêche les vues directes vers ladite propriété, qu'il y aurait cependant lieu de prévoir un dispositif limitant les vues obliques ;

Considérant que les châssis en bois des étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc non cintrés, que la demande vise à les mettre en conformité ;



Considérant toutefois que la représentation graphique de la porte-fenêtre ne correspond pas à la réalité (imposte plus importante et absence d'allège pleine sur les photos fournies) ;

Considérant que ces modifications portent atteinte à l'architecture de la façade, que celle-ci présente un intérêt patrimonial qu'il y a lieu de préserver ;

Considérant qu'il est prévu de modifier les divisions et proportions de la vitrine et de la porte d'entrée des logements, que la suppression des petits bois des impostes et des panneaux moulurés en partie basse appauvrit à nouveau l'expression de la façade, qu'il y aurait lieu de respecter les caractéristiques des menuiseries d'origine ;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- **Maintenir un commerce au rez-de-chaussée ;**
- **Prévoir un logement de type indifférencié au 1^{er} étage en supprimant les cloisonnements de la pièce centrale en conséquence ou un logement de 1 chambre en duplex sur le rez-de-chaussée arrière et le 1^{er} étage (aménagement de la chambre au rez-de-chaussée en supprimant les cloisons du 1^{er} étage) ;**
- **Respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation de la chaudière ;**
- **Prévoir un dispositif limitant les vues obliques depuis la terrasse du 2^e étage vers la propriété de droite ;**
- **Prévoir des menuiseries respectant strictement les caractéristiques d'origine (cintrage, divisions, proportions, matériau, teinte, ...) pour la porte d'entrée, la vitrine et les châssis de la façade avant ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB) ;

Les dérogations à l'article 4 et 6 du titre I et à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Point 8.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-188** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen

Rue de la Source 58

Demandeur / Aanvrager : Bella Vita - S.A.

N° dossier : PU2021-188 / 13/AFD/1790568

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestres et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebieden

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurerende ruimte

BBP Gemeentelijk bouwreglement

Het goed bevindt zich niet in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP). :

GemSV : /

Vrijwaringszone : 1-3 Lausannestraat (voormalig huis en atelier van schilder Hennebicq)

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor :
 art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
 toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen)

AFWIJINGEN:



Gewestelijke Stedenbouwkundig Verordening titel I:

art.4 (diepte van de bouwwerken)

art.6 (dak - hoogte)

Gewestelijke Stedenbouwkundig Verordening titel II:

art.4 (hoogte onder het plafond)

art.10 (Natuurlijke verlichting)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed per definitie ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932);

Overwegende de legale toestand van het gebouw: eengezinshuis

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het aantal en de inrichting van de woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen betreft:

- Het verdelen van een ééngeswoning in 3 woningen;
- Het bouwen van een trappengat en 2 trappen;
- Het wijzigen van dragende wanden en de achtergevel;
- Het bouwen van een dakkapel, het verhogen van het bijgebouw, de verbouwing van het dak en het conform maken van een dakkapel aan de voorgevel;
- Het wijzigen van raamkaders;
- Het aanleggen van terrassen;

Overwegende het ongunstig advies van de overlegcommissie van 23/11/2021 op de aanvankelijke aanvraag dat als volgt luidt:

(...)

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 23/10/2021 tot 06/11/2021, een klacht ingediend werd betreffende de potentiële storingen van de werf;

Gezien het gebrek aan advies van de brandweerdienst tot op heden;

Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 28/10/2021;

Overwegende dat de leefruimten van de woning van de gelijkvloers en het niveau -1 in afwijking zijn van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er geen genoeg natuurlijke verlichting is en dat een andere deur voor de keuken aan de achtergevel dit zou kunnen verbeteren;

Overwegende dat de deur van de keuken niet getekend is op het grondplan maar wel op de tekening van de achtergevel en dat beide plannen moeten corresponderen;

Overwegende dat de slaapkamer van de dezelfde woning afwijkt van de artikels 3, 4 en 10 van titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de minimale oppervlakte, de hoogte onder het plafond en de natuurlijke verlichting niet conform zijn en dat zulke toestand niet aanvaardbaar is voor een woning met slechts 1 slaapkamer;

Overwegende dat het aanleggen van een terras aan de achtergevel van de begane grond weinig impact heeft op de direct omgeving en de buurconstructies;

Overwegende dat de slaapkamer van de woning van de 1ste verdieping afwijkt van het artikel 3 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de minimale oppervlakte niet wordt gerespecteerd;

Overwegende dat de leefruimte van die woning afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat er geen genoeg natuurlijke verlichting is;



Overwegende het terras van de 1ste verdieping afwijkt van de artikels 4 en 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het dieper en hoger is gelegen ten opzichte van de diepste en hoogste buurconstructie;

Overwegende dat de leefruimte van woning van de 2de verdieping afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door een tekort aan natuurlijke verlichting en dat zo een toestand is toegelaten aangezien de grootte van de volumens, de goede hoogte onder het plafond en de configuratie van de originele raamopeningen langs de voorgevel;

Overwegende dat de slaapkamers van die woning afwijken aan hetzelfde artikel door een te kort aan natuurlijke verlichting en dat de verlichting van de secundaire slaapkamer moeilijk kan geëvalueerd worden door het gebrek aan een duidelijk tekening van de ramen in de snede BB' waardoor de afwijking werd genoteerd;

Overwegende dat de hoofdslaapkamer op de 3de verdieping en het bureau onder het dak afwijken van het artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de hoogte onder het plafond niet conform is en dat de ruimte onder het dak niet als bewoonbare ruimte mag worden beschouwd;

Overwegende dat het terras van de tweede verdieping een goede positie heeft waardoor er weinig overlasten op de nabije constructies en omgeving zouden kunnen worden veroorzaakt;

Overwegende dat het terras gelegen op de laatste verdieping afwijkt van de artikels 4 en 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening want het is dieper en hoger dan de diepste en hoogste buurgebouw en dat zijn positie potentiële overlasten op vlak van zichten en geluid kan veroorzaken ten opzichte van de binnen terrein en de burens;

Overwegende dat de verhoging van het volume van het bijgebouw afwijkt van het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het volume te hoog is in verhouding met het hoogste buurconstructie;

Overwegende dat de verhoging van het dak en het bouwen van een dakkapel aan de achterzijde van het dak niet toegelaten is; dat dit een grote hinder is op de typologie van het gebouw;

Overwegende dat een dakkapel aan de voorzijde van het gebouw een miniem wijziging van het volume is, dat het een gelimiteerde impact op gevel heeft omdat het kapel weinig zichtbaar vanuit de publieke ruimte is;

Overwegende dat de wijziging van de raamkaders van de gevel weinig passen bij het klassieke architecturaal karakter van het gebouw waardoor houten en lichtkleurige raamkaders die de oorspronkelijke kenmerken respecteren een betere optie zou zijn;

Overwegende dat het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 28/10/2021 hetzelfde punt over de raamkaders onderlijnt en dat de verdwenen details van de gevel moeten hersteld worden om de verarming van de gevel te vermijden en de zichten van het nabijgelegen beschermde huis te bewaren;

Overwegende dat er elementen nog niet duidelijk zijn getekend op de plannen, sneden en gevel aanzichten;

Overwegende dat het verdelen van de eengezinswoning in drie woningen aanvaardbaar is in principe maar dat het project een groot aantal afwijkingen telt en dat er nog veel elementen getuigen van een onvoldoende kwaliteit van de ruimte aanlegging;

Overwegende dat het project te weinig meer-slaapkamers eenheden heeft;

Overwegende dat er geen informatie is over de ketels en hun afvoersystemen om conform te zijn aan het artikel 62 van het Bouwreglement;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.



Overwegende dat na dit advies de aanvrager gewijzigde plannen ingediend heeft onder toepassing van het artikel 126/1 van het BRWO;

Overwegende dat de huidige aanvraag het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume, de gevel en het aanleggen van terrassen betreft:

- Het verdelen van het eengezinshuis in 3 woningen;
- Het creëren van een trapgat en een trap tussen de gelijkvloers en het niveau -1;
- Het creëren van openingen in dragende muren;
- Het verwijderen van dragende muren op het niveau -1, 1^{ste} verdieping en versterkende muur gedeelten op de 2^{de} verdieping;
- Het creëren van openingen in de zijgevel van het bijbouw;
- Het bouwen van een dakkapel aan de voorgevel;
- Het verhogen van het bijgebouw;
- Het verbouwen van het dak;
- Het wijzigen van de raamwerken en de voorgevel;
- Het aanleggen van een terras op de 2^{de} verdieping en een terras met een trap op de gelijkvloers;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 12/04/2022 tot 26/04/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 11/04/2022 (geen grote opmerkingen);

Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 28/04/2022;

Overwegende dat het bouwen van een terras voor de woning van de begane grond relatief weinig impact heeft voor de buur constructies maar dit terras als luifel de verlichting van de slaapkamer van het niveau -1 vermindert en dat het niet aanvaardbaar is voor een woning met slechts een slaapkamer;

Overwegende dat de trap die de tuin met het terras connecteert in afwijking is met het artikel 4 van titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de constructie te diep in het perceel gaat (>3m) en bovendien dat het hoogst niveau van de trap directe zichten op het buurperceel biedt;

Overwegende dat de leefruimte van de woning van de 1^{ste} verdieping afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door het gebrek aan natuurlijke verlichting, dat het behouden van het doorzonkarakter van de verdieping dit zou verbeteren en dat bijvoorbeeld een glazen dubbele deur voor de kamer een betere optie zou zijn;

Overwegende dat de leefruimte van de woning van de 2^{de} verdieping ook afwijkt van het artikel 10 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening door een tekort aan natuurlijke verlichting maar dat zulke toestand toegelaten is dankzij de grootte van de volumens, de goede hoogte onder het plafond, de originele configuratie van de raamopeningen van de voorgevel en dat in het algemeen het gebrek aan verlichtende oppervlakte miniem is;

Overwegende dat de grootste slaapkamer van die woning in afwijking is met het artikel 4 van de titel II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat de hoogte onder het plafond niet conforme is (2,3m<2,5m) en dat het niet aanvaardbaar is voor de hoofdslaapkamer van de woning;

Overwegende dat het terras van de 2^{de} verdieping een goede positie heeft waardoor er weinig overlasten op de nabije constructies en omgeving zouden kunnen worden veroorzaakt;

Overwegende dat een dakkapel aan de voorzijde van het gebouw een miniem wijziging van het volume is, dat het een gelimiteerde impact op de gevel heeft omdat het nieuw volume weinig zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;

Overwegende dat het bijgebouw afwijkt van het artikel 6 van de titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening omdat het hoger is dan 3m in verhouding met de laagste buurconstructie (<3m afstand t.o.v. de buur constructie) maar dat het aanvaardbaar is want het komt overeen met de laatste toegestane situatie van het goed (SV 1929);

Overwegende dat het terug komen naar de oorspronkelijke kenmerken van de voorgevel welkom is om het architecturaal karakter te bewaren maar dat de raamwerken hun oorspronkelijk model niet respecteren en dubbele kaders moeten voorzien worden;

Overwegende dat het advies van de KCML van 28/04/2022 de waarde van het huis benadrukt, dat het vervangen van de pvc-raamwerken door houten ramen aanmoedigt, dat het werven van de gevel in een lichtere kleur adviseert en dat de detaillering ook verbeterd moet worden, namelijk de steigergaten, de borstweringen met paneel en druppels en de balustrades van de 2^{de} verdieping;



Overwegende dat het project te weinig meer-slaapkamers eenheden heeft (2x een slaapkamer appartement), dat het in tegenstelling staat met de gemeentelijke en gewestelijke wil voor de creatie van woningen voor families met kinderen en de creatie van woningen met verschillende typologie;

Overwegende dat de creatie van 2 wooneenheden met meerdere slaapkamers in het gebouw een betere optie zou zijn en dat het gebruik van de tuin beter past bij een grotere woning;

Overwegende dat er elementen nog niet duidelijk zijn getekend op de plannen, sneden en gevel aanzichten (bijvoorbeeld: de doorsnede van de syntheseplannen niet gelijk is aan die van de grote plannen);

Overwegende dat het project in het algemeen niet voldoet aan de goede configuratie van de ruimte in het gebouw;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en In aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

Point 9.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-299** : étendre le rez-de-chaussée commercial au sous-sol, modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que les façades et réaliser des travaux structurels / de commerciale gelijkvloers uitbreiden naar de kelder, het wijzigen van het aantal woningen en hun indeling en het wijzigen van de gevels en de inrichting van structurele werken

Rue de Roumanie 2

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Didier Goldsztein

N° dossier : PU2021-299 / 13/AFD/1820791

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)

DEROGATIONS :

Règlement communal sur les bâtisses :

Art. 62 du RCB (Souches de cheminées et cheminées d'annexes)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, café au rez-de-chaussée, logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée commercial au sous-sol, modifier le nombre et la répartition des logements ainsi que les façades et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Étendre les caves du commerce au sous-sol et y aménager un escalier d'accès privatif depuis le rez-de-chaussée ;
- Diviser le logement unifamilial des étages en 2 logements dont 1 logement de 1 chambre au 1^{er} étage et 1 logement de 4 chambres aux 2^e et 3^e étages ;
- Modifier les menuiseries des façades et en peindre les éléments en pierre bleue ;

Vu l'absence d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à ce jour ;



Considérant que la privatisation du sous-sol au profit du commerce prive les logements des étages de locaux de rangement, qu'aucun local commun destiné à accueillir les vélos et poussettes n'est également prévu, que cette situation ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement d'un escalier menant du commerce aux caves lui étant destinées en facilite l'usage et permet de limiter les nuisances sonores dans la cage d'escalier des logements, que cet aménagement est bienvenu ;

Considérant qu'au vu des superficies disponibles, une division du logement unifamilial des étages en 2 unités est envisageable sur le principe, que les typologies projetées sont variées et qu'il est proposé un logement de grande taille rencontrant ainsi la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que les 2 logements sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du titre II du Règlement régional d'urbanisme, mais que certains aménagements soulèvent des remarques ;

Considérant en effet que la salle de bain du logement du 1^{er} étage est étriquée et peu praticable, qu'il y aurait lieu d'en revoir l'agencement pour en améliorer la fonctionnalité ;

Considérant également la faible superficie du séjour du duplex supérieur (29,40m²) pour un logement de 4 chambres, que la suppression de la chambre du 2^e étage permettrait de retrouver des pièces de séjour généreuses répondant mieux à l'usage d'une famille avec enfants, que la salle de bain du 2^e étage, elle aussi très étroite, ne serait dès lors plus nécessaire ;

Considérant que la coupe A-A et les photos fournies laissent apparaître que des faux-plafonds ont été placés dans les pièces de droite aux 1^{er} et 2^e étages, que ceux-ci aboutissent sur les châssis de la façade avant et portent atteinte aux qualités spatiales et patrimoniales des pièces concernées, ainsi qu'à la lecture en façade ;

Considérant que les châssis des étages en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans respect des caractéristiques d'origine (proportion et double cadre des impostes), que les éléments en pierre bleue (soubassement, encadrements, seuils) ont été peints en gris foncé ;

Considérant également que les impostes des menuiseries du rez-de-chaussée ont été obturées et que les panneaux moulurés de la porte d'entrée du commerce ont été supprimés, que ces modifications sont regrettables et appauvrissent l'expression architecturale de la façade ;

Considérant que la peinture des châssis en bois brun naturel du rez-de-chaussée et des caves en noir n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques de la façade d'origine, qu'une teinte différente est envisageable afin de distinguer le commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est prévu d'évacuer les chaudières des logements en façade arrière en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, que cette situation peut être porteuse de nuisances pour les occupants de l'immeuble et des immeubles voisins et qu'il y aurait lieu de s'y conformer ;

Considérant enfin l'absence de précision quant à l'utilisation du commerce au rez-de-chaussée, qu'il y aurait lieu de préciser si le café existant est maintenu ;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'avis du SIAMU, à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- Supprimer la chambre et la salle de bain du 2^e étage afin d'agrandir le séjour du duplex ;
- Revoir l'aménagement de la salle de bain du 1^{er} étage afin d'en améliorer la fonctionnalité et le confort ;
- Maintenir 2 caves privatives pour les logements et 1 local commun au sous-sol ;
- Supprimer les faux-plafonds des pièces de droite au 1^{er} et au 2^e étage ;
- Prévoir des châssis en bois aux étages respectant strictement les caractéristiques d'origine (proportion et double cadre des impostes, ...);
- Décaper les éléments en pierre bleue peints ;
- Supprimer l'obturation des impostes des menuiseries du rez-de-chaussée et rétablir les panneaux moulurés de la porte d'entrée du commerce ;
- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières ;
- Préciser l'utilisation du commerce ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB).



Point 10.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-54** : modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade / het wijzigen van het aantal en de inrichting der woningen, de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, het volume en de gevel
Rue d'Andenne 43

Demandeur / Aanvrager : Dexin - S.A. (de Coster)
 N° dossier : PU2022-54 / 13/AFD/1833356

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /.

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
 art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
 application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

DEROGATIONS :

Règlement Régional d'Urbanisme titre I :

- art.4 (profondeur de la construction)
- art.6 (toiture - hauteur)

Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- art.4 (hauteur sous plafond)
- art.10 (superficie nette éclairante)

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Vu le procès-verbal de constat d'infraction PV13-028/05 dressé le 20/05/2005 pour :

- Aménagements du rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e et 3^e étages non conformes au permis d'urbanisme délivré en date du 05/11/1991 et au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme
- Construction d'une annexe au rez-de-chaussée

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade et plus précisément :

- Modifier une baie dans un mur porteur au rez-de-chaussée ;
- Ouvrir des baies de fenêtre au dernier étage ;
- Construire un escalier et une trémie entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Rehausser la façade arrière au niveau des combles ;
- Peindre la façade et remplacer les châssis et la porte d'entrée ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 12/4/2022 (favorable sous conditions : demande d'exutoire de fumée) ;



Considérant que la demande vise à régulariser la situation infractionnelle constatée dans le procès-verbal PV13-028/05 dressé le 20/05/2005 ;

Considérant que le séjour du rez-de-chaussée dans la nouvelle annexe est en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa hauteur sous plafond est insuffisante pour y abriter une pièce habitable, qu'au vu de l'importance de cette fonction au sein du logement il convient d'avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,50m et que par conséquent la volumétrie de l'annexe est à revoir ;

Considérant que cette même annexe déroge également à l'article 4 (profondeur) du titre I du même règlement car elle se construit à plus de $\frac{3}{4}$ de la parcelle mais que cette addition de volume est tolérable car il permet la création d'un espace supplémentaire au logement, optimise l'espace de ce rez-de-chaussée à la configuration particulière et que son impact est limité au regard des propriétés voisines ;

Considérant qu'afin de compenser la dérogation, il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée semi-intensive ;

Considérant que les espaces habitables au 1^{er} étage du même logement dérogent à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car leur apport en lumière naturelle y est insuffisant mais cela reste acceptable au vu des dimensions des pièces, de leur hauteur sous-plafond généreuses et qu'une telle situation découle principalement de la configuration d'origine des baies des façades ;

Considérant que les pièces de vie (séjour + chambre) de deux logements aux étages supérieurs présentent la même dérogation relative à l'éclairage pour les mêmes raisons et que par conséquent cela est également acceptable ;

Considérant que les plans ne fournissent pas d'information au sujet de la nature du sol de la cour, qu'au vu du respect du Règlement Régional d'Urbanisme et de son article 13 relatif à l'aménagement des zones de cours et jardins, il convient de conserver sa perméabilité entièrement en ayant au moins 50% de sa surface en pleine terre et de la végétaliser ;

Considérant que la modification du volume de toiture à l'arrière engendre une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme car le volume dépasse de plus de 3m le voisin construit le moins haut (3,20m) que cette dérogation n'est pas acceptable au vu de l'espace qu'il abrite (chambre) et qu'il modifie et dénature fortement le gabarit de la bâtisse ;

Considérant qu'en plus de la rehausse dérogatoire du volume, la chambre créée est également en dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme car la hauteur sous-plafond y est insuffisante pour une pièce habitable et que donc une telle configuration ne justifie pas une modification aussi importante du volume ;

Considérant que la modification de la teinte de la façade en gris clair dénature en général la façade en ce que le contraste disparaît avec les éléments en pierre bleue (bandeaux, soubassement et encadrement de porte), par conséquent ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et que dès lors la teinte blanche est à conserver ;

Considérant que la teinte des châssis est prévue en gris foncé mais qu'aucun exemple visuel n'est fourni pour préciser la teinte souhaitée, que le gris pour les châssis est tolérable mais que celui-ci doit être en accord avec le gris des bandeaux horizontaux de la façade pour conserver l'harmonie générale et que le placement de châssis en PVC est acceptable au vu de la situation de droit de la façade PU 1991-243 autorisant un tel matériau ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des chaudières et leurs évacuations, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- **Prévoir la zone de cour et jardin totalement perméable présentant au minimum 50 % de pleine terre plantée ;**
- **Se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour la hauteur sous plafond du séjour de l'annexe au rez-de-chaussée ;**
- **Supprimer la rehausse et conserver l'espace sous toiture en grenier ;**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU, en particulier pour l'exutoire de fumée ;**
- **Végétaliser la toiture de l'annexe (semi-intensive avec une épaisseur de substrat de 10 à 60 cm)**
- **Conserver la teinte blanche en façade à rue ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB – et formulaire de demande d'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente + fiche descriptive).

Les dérogations aux articles 10 du titre II et 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



Point 11.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2021-151** : modifier l'utilisation d'un commerce en café, modifier la façade avant et le volume et aménager une terrasse pour le café en intérieur d'îlot / het wijzigen van het gebruik van de handel op de begane grond tot café, het wijzigen van de voorgevel en van het volume en de inrichting van een terras voor de café
Chaussée d'Alséberg 80

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Muammer TUYUZU
 N° dossier : PU2021-151 / 13/AFD/1787145

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2022 au 26/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

UITEENZETTING

Gelegen : GBP : typisch woongebieden

- in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- in een lint voor handelskernen
- punt van wisselend gemengd karakter
- langs een structurerende ruimte

BBP: /

GemSV: Gemeentelijk bouwreglement

Perimeter van de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Stadhuis Wijk"

Vrijwaringszone: /

Onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en aan speciale regelen van openbaarmaking voor:
 toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 toepassing van het bijzonder voorschrift 21. van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten)
 toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)
 toepassing van het art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken

AFWIJKINGEN:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I:

Art.4 (diepte van de bouwwerken)

Art.6 (dak)

Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Stadhuis Wijk":

Art. 12 (Materialen voor de belangrijkste bekleding en behandeling van de gevels)

Art. 15 (Algemeenheden)

Art. 16 (Deuren)

Art. 20 (Vitrines)

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebieden, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het Gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 zoals gewijzigd door het besluit van de Regering van 2 mei 2013;

Overwegende dat het goed ook gelegen is binnen de perimeter van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening «Stadhuisswijk»;

Overwegende dat het goed per definitie ingeschreven is op de inventaris van het onroerende erfgoed (gebouw van voor 1932);

Overwegende de wettelijke toestand van het gebouw: handel op het gelijkvloers, woning op de verdiepingen;

Overwegende dat de aanvankelijke aanvraag het wijzigen van het gebruik van de handel op de begane grond tot café, het wijzigen van de voorgevel en van het volume en de inrichting van een terras voor de café betrof ;

Overwegende dat over deze eerste versie van het onderwerp een ongunstig advies werd uitgebracht door de overlegcommissie op 21/12/2021 als volgt :

(...)



Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 22/11/2021 tot 06/12/2021, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 30/11/2021 (geen grote opmerkingen);

Overwegende dat het wijzigen van het gebruik van de handel tot café verenigbaar is met de eisen van het gebied en de buurt, dat het gebouw aan de rand van een handelskern ligt en veel van dergelijke bedrijven in dit gebied op de begane grond gevestigd zijn;

Overwegende dat aan de achterzijde een bijbouw is gebouwd om sanitaire van het café te voorzien, dat dit volume in afwijking is met artikels 4 en 6 van de titel I van de GSV (diepte en het dak);

Overwegende dat de constructie echter relatief oud is (verschijnt op luchtfoto's van Bruciel in 1996) en weinig invloed heeft op naburige eigendommen, en dat zij de functionaliteit van het goed verbetert;

Overwegende dat het geplande terras waarschijnlijk geluidsoverlast zal veroorzaken in het binnen gebied van het perceel, dat het gebied voor koeren en tuinen niet voor commerciële doeleinden mag worden gebruikt en niet toegankelijk voor het publiek mag zijn;

Overwegende dat de wijzigingen van de deuren en ramen door wit PVC op het gelijkvloers het architecturaal aspect van de gevel verarmen, dat de gele verf onevenredig contrasteert met de kleuren van de andere gevels van de straat;

Overwegende dat de nis van de voordeur van de woningen ten opzichte van de voorgevel een restruimte dreigt te worden bevorderlijk voor onbeschaafdheden en dat een glazen deur in strijd is met de typologie van het gebouw en de woonfunctie;

Gezien de ligging van het pand in de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Stadhuis Wijk", dat een harmonieuze compositie van het schrijnwerk moet worden voorgesteld (houten ramen met impostregel, toegangsdeuren van woningen en café met een volle borstwering in de vorm van houten voorgevormde panelen);

Gezien het gebrek aan informatie over de projectie van de zonnentent, dat ook afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de voorgevel;

Gezien ook het ontbreken van een visueel voorstel van het geplande uithangbord, dat meer details (fotomontage en grafische voorstelling) moeten worden verstrekt om de integratie ervan te visualiseren;

Gezien de inconsistenties tussen de verstrekte foto's en de tekening van de vitrine (hoekkozijn niet afgebeeld), dat een nauwkeurige tekening moet worden verstrekt;

Unaniem ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

Overwegende dat de aanvrager naar aanleiding van deze advies een gewijzigde project heeft ingediend op 06/01/2022 bij toepassing van artikel 126/1 van het BWRO ;

Overwegende dat deze aanvraag het wijzigen van het gebruik van de handel op de begane grond tot café, het wijzigen van de voorgevel en van het volume en de inrichting van een terras voor de café betreft :

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 12/04/2022 tot 26/04/2022, geen enkele klacht ingediend werd;

Gezien het advies van de brandweerdienst van 30/11/2021 (geen grote opmerkingen) nog steeds geldig voor het gewijzigde project;

Overwegende dat het terras voor het café in het gewijzigde project onderhouden wordt, dat de opmerkingen van het vorige overlegcommissie nog steeds van toepassing zijn;

Overwegende dat het gewijzigde project een verbetering van de voorgevel voorstelt, dat de vitrines en de deuren in zwart hout gepland zijn;

Overwegende dat de samenstelling van de ramen geïnspireerd is op die van 1928 (bovenraam met klein hout) en dat deze wijziging welkom is;

Overwegende echter dat de toegangsdeur van het café en van de woningen geen onderste volle gedeelte in houten geprofileerd panelen en geen bovenraam hebben, dat de toegangsdeur naar de woningen steeds volledig beglazen is;

Overwegende dat de inspringende voordeur van de woningen ten opzichte van de voorgevel steeds gepland is;



Overwegende dat de gele verf op de voorgevel wordt vervangen door een lichtgrijze verf, dat deze kleur soberder is en beter past bij de andere gevels van de straat;

Overwegende dat echter een blauwstenen grondmuur moet worden hersteld;

Gezien het gebrek aan informatie over de uitsprong van de zonnetent, dat zijn breedte groter is dan die van de vitrine en een afbreuk doet aan de architecturale kwaliteit van de voorgevel;

Unaniem GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw, met als voorwaarde:

- Een blauwsteen grondmuur voorzien;
- Een onderste gedeelte in houten geprofileerd panelen uitgelijnd met de blauwsteen grondmuur en een bovenraam voorzien voor de 2 deuren;
- Een vol middendeel voor de toegangsdeur tot de woningen en een beglazen middendeel voor de toegangsdeur tot de winkel voorzien;
- De toegangsdeur tot de woningen in overeenstemming brengen met de voorgevel;
- Het gebied voor koeren en tuinen niet voor commerciële doeleinden gebruiken;
- De zonnetent met de vitrine uitlijnen en een uitsprong in overeenstemming met het titel I van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voorzien;

De documenten die aan deze voorwaarden betantwoorden zullen onderworpen worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing met het artikel 191 van het BWRO (gewijzigde plannen, administratieve documenten –EPB voorstel).

De afwijking aan artikel 4 en 6 van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening en aan artikels 12, 15, 16 en 20 van de Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “Stadhuis Wijk” worden toegestaan voor de bovenvermelde motieven.

Point 12.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-1** : modifier la façade / het wijzigen van de voorgevel
Rue de Roumanie 33

Demandeur / Aanvrager : Madame Berta Amaro Filgueira
N° dossier : PU2022-1 / 13/AFD/1827418

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : Maison Art nouveau rue de Roumanie, 40

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;



Considérant que la demande vise à modifier la façade et plus précisément :

- Peindre les briques de la façade en rose foncé les pierres de France en blanc ;
- Modifier la porte d'entrée

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Vu l'absence d'avis de la Commission royale des monuments et des sites à ce jour ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis actuellement en PVC par des châssis en bois blanc respectant strictement les caractéristiques d'origine, que cette modification est bienvenue ;

Considérant que la façade, initialement en briques rouges, a été peinte en rose foncé, que la maison est jumelée avec celle du n°35 construite à la même époque, que cette modification banalise l'expression architecturale de la façade et porte atteinte à la préservation de l'ensemble ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte en PVC blanc, que son imposte ne s'aligne pas à celle du châssis du rez-de-chaussée et ne respecte pas la composition de la façade d'origine, qu'il y aurait lieu de retrouver une porte en bois et une continuité de composition ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Point 13.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2022-24** : changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment arrière (bloc 4) de bureau à activités de production de services matériels (stockage et livraison à vélo de denrées alimentaires) et réaliser des travaux structurels / de verandering van de bestemming van de begane grond van het achtergebouw (blok 4) van kantoor tot activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten (opslag en levering per fiets van voedingsproducten) en de uitvoering van structurele werken
Chaussée de Charleroi 112 - 116

Demandeur / Aanvrager : OPERA TRIO PROPCO
N° dossier : PU2022-24 / 13/AFD/1830505

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins : 0 lettre(s)

EXPOSE DU DOSSIER

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- en liseré de noyau commercial
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour : application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²)

DEROGATIONS : /

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation côté chaussée de Charleroi, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;



Considérant la situation légale de l'immeuble : bureaux dans le bâtiment arrière (bloc 4) concerné par la demande ;

Considérant que la demande vise à changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment arrière (bloc 4) de bureau à activités de production de services matériels (stockage et livraison à vélo de denrées alimentaires) et réaliser des travaux structurels et plus précisément :

- Changer la destination des deux salles de conférences (bureau) en locaux de stockage pour des activités de production de services matériels ;
- Replacer l'escalier reliant les deux niveaux du rez-de-chaussée de l'immeuble par une rampe ;

Considérant l'absence de réclamation pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 02/05/2022 (défavorable en l'état : la classe de charge calorifique est non connue et par conséquent ne permet pas de donner un avis, la configuration de la cage d'escalier en tant que 2^e évacuation des étages supérieurs n'est pas acceptable) ;

Considérant que la note explicative fournie à l'appui de la demande invoque le fait que l'immeuble concerné serait situé en point de variation de mixité et que, selon la prescription 23 du PRAS relative aux points de variation de mixité, la parcelle se verrait appliquer les prescriptions relatives à la zone mixte ;

Considérant toutefois l'alinéa 1^{er} de la prescription 23 précisant que les prescriptions relatives à la zone mixte s'appliquent *aux parcelles faisant partie de la face d'un îlot marquée d'un point de variation de mixité* ;

Considérant cependant que les locaux concernés par la demande, bien qu'ayant leur adresse chaussée de Charleroi sont situés exclusivement en intérieur d'îlot, sans autre lien ou interaction avec la chaussée et ne font dès lors pas partie de la *face de l'îlot*, que toutes les activités d'entrée et sortie des marchandises ont leur accès exclusivement via la rue Tasson-Snel, non marquée par un point de variation de mixité ;

Considérant dès lors que la prescription 23 n'est pas d'application, qu'il en résulte que l'immeuble est situé en zone d'habitation ;

Considérant la prescription 2.2 du PRAS précisant que les superficies destinées aux activités productives ne peuvent dépasser, par immeuble, 250m², que l'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 500m² par immeuble aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

Considérant que l'activité productive projetée s'étend sur une superficie de 722m² ;

Considérant également la prescription 2.5.1° du PRAS stipulant que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant la situation de l'immeuble concerné en intérieur d'îlot, que le changement de destination vers de l'activité productive est contraire au PRAS, que ce dernier a force obligatoire et réglementaire dans toutes ses dispositions ;

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.