



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V612/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Van Campenhout 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jean De Smedt

Objet / Betreft: remplacer les châssis du rez-de-chaussée et de la cave ; modifier la division des châssis; placer un volet en PVC au dessus du châssis du rez-de-chaussée;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

1 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/11/2020 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant que la demande vise à remplacer les châssis du rez-de-chaussée et de la cave ; modifier la division des châssis; placer un volet en PVC au dessus du châssis du rez-de-chaussée;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été délivré le 7 avril 1898 « TP23498 : construction d'une habitation » ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été délivré le 6 aout 1957 « TP67017 établir un garage et un atelier au rez-de-chaussée et une chambre au 3ème étage » ; que ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été délivré le 15 mars 1960 « TP72519 : - construire des annexes » ; que ce permis indique que le bien se compose d'au moins 3 appartements ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été refusée le 29 avril 2019 « V983/2017 : remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis PVC de couleur blanche, avec une nouvelle division apparente » ;
- considérant que la situation de fait indique que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en bois de ton blanc ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 15. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits)) ; dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur l'importance de conserver l'esthétique de la façade ;
- considérant que la demande concerne le rez-de-chaussée et la cave de l'immeuble ;
- considérant que les travaux sont effectués en façade avant ;
- considérant que la demande vise à placer des menuiseries en bois de ton blanc au rez-de-chaussée et à la cave ;
- considérant que la nouvelle fenêtre du rez-de-chaussée présente une imposte fixe et 3 battants ouvrants en dessous ;
- considérant que pour la fenêtre de la cave le projet prévoit de remplacer la fenêtre derrière la grille ;
- considérant que le dessin proposé est probablement différent que les divisions d'origine des menuiseries ;
- considérant que cela entraîne une dérogation à l'article 21 du RGBQ, relatif aux menuiseries ;
- considérant que le RGBQ prévoit que « *Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois.* »
- considérant que l'étude historique du bien indique que les châssis d'origine n'apparaissent pas sur les plans retrouvés aux archives ;
- considérant néanmoins que les matériaux mis en œuvre s'intègrent dans le cadre urbain environnant ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement du volet du rez-de-chaussée ;
- considérant que le caisson du volet se trouve à l'intérieur du bien ;
- considérant que le volet est en PVC ;
- considérant que le matériau utilisé pour le volet déroge au RGBQ, article 15 relatif aux matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique ;
- considérant que le RGBQ prévoit « les matériaux non conformes au caractère du quartier sont interdits en tant que composant principal du revêtement de façade, y compris pour les rez-de-chaussée commerciaux; » ;
- considérant que le volet n'est déroulé que le soir ; qu'il permet d'amener plus d'intimité au logement du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il est peu visible depuis l'espace public lorsqu'il est enroulé ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de réduire la hauteur de l'imposte afin de l'harmoniser avec la hauteur des impostes des autres fenêtres de la façade.

Les dérogations au RGBQ, articles 15 et 21 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A88/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Aérodrome 43 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Murat Geles

Objet / Betreft: créer une annexe en façade arrière; créer deux lucarnes dans la toiture (une en façade avant et l'autre en façade arrière) afin d'aménager deux chambres supplémentaires sous toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

2

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Permis de lotir (P.L.) (n°AN2326: lot n°2, délivré le 10/06/2011);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/02/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à créer une annexe en façade arrière; créer deux lucarnes dans la toiture (une en façade avant et l'autre en façade arrière) afin d'aménager deux chambres supplémentaires sous toiture;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/09/1959 (réf. P.U. 63/A (TP69543)) ayant pour objet "construction d'un immeuble à 1 étage";



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
- considérant l'extension en façade arrière ;
- considérant que le bien est une maison unifamiliale de petite dimension (122.15m²) ; que le projet vise à augmenter la superficie du rez-de-chaussée en construisant une annexe en façade arrière ;
- considérant que la nouvelle annexe abrite la cuisine et les WC du bien ;
- considérant que la nouvelle superficie du bien est de 147,5m² ;
- considérant que l'annexe est conforme au RRU Titre I ;
- considérant les lucarnes en toiture ;
- considérant que le bien présente un gabarit de R+1+T ;
- considérant que l'espace sous toiture est actuellement un grenier ;
- considérant que le projet prévoit de créer deux lucarnes, une dans le pan avant de la toiture et l'autre dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que la lucarne dans le pan avant de la toiture déroge au RRU Titre I, article 6 (toiture – lucarnes);
- considérant que la lucarne dépasse de 2m05 au lieu de 2m le profil de la toiture ;
- considérant que la lucarne est créée afin d'avoir des espaces de vie agréables ;
- considérant que le cadre bâti présente des lucarnes en façade avant ;
- considérant que la lucarne ne dénature pas l'architecture du bien ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que l'espace sous toiture est transformé en 2 chambres et un espace d'eau ;
- considérant que les superficies répondent aux normes imposées par le RRU, Titre II ;
- considérant que les superficies éclairantes imposées par l'article 10, Titre II sont respectées ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition de prévoir une brique identique aux briques existantes.

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V782/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Verdun 131 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Jeremy Herckenrath

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements de type duplex; créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture; étendre le bâtiment en créant une annexe (rez-de-chaussée, +1) en façade arrière;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

3

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/12/2020;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements de type duplex; créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture; étendre le bâtiment en créant une annexe (rez-de-chaussée, +1) en façade arrière;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/02/2021, repris en annexe et portant les références T.2020.0797/1/APB/vh ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants :
dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant la division du bien ;
- considérant que le bien est repris en situation de droit comme une maison unifamiliale;
- considérant que le projet vise à diviser le bien en 2 logements de type duplex ;
- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
 - rez-de-chaussée : espace commun rangement vélos/poussettes, deux caves, dans l'annexe en façade arrière se trouve la cuisine et le séjour de l'appartement 1 ;
 - premier étage : côté façade à rue la chambre et la salle de bain de l'appartement 2 et dans l'annexe en façade arrière les 2 chambres et la salle de bain de l'appartement 1 ;
 - deuxième étage : l'espace sous toiture est transformé en une cuisine et un séjour pour l'appartement 2 ;
- considérant que la chambre au premier étage du bien en façade avant présente une dérogação au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que la chambre présente une superficie de 14m² pour un éclairage naturel de 2,52m² au lieu de 2,8m² ;
- considérant que le projet tend à répondre au RRU ; qu'il s'agit d'une situation existante de droit ; que le projet ne prévoit pas d'agrandir la fenêtre en façade avant ;
- considérant que la dérogação est acceptable ;
- considérant que la superficie totale de l'appartement 1 est de presque 70m² ;
- considérant que la superficie totale de l'appartement 2 est d'un peu plus de 60m² ;
- considérant que bien que les appartements répondent au RRU, Titre II en termes de superficie, ils ne présentent pas de superficies agréables à vivre ;
- considérant l'augmentation du volume (annexe et lucarne)
- considérant qu'en situation de droit le bien présente un gabarit de R+1+T à double versant ;
- considérant que la situation droit indique la présence d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit l'extension de l'annexe en façade arrière et la rehausse de l'annexe d'un étage ;
- considérant qu'avec l'annexe le bien présente une superficie totale de 199m² ;
- considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 relatif à la toiture et sa hauteur ;
- considérant que l'annexe ainsi construite est plus haute que l'annexe du mitoyen de droite (référence la plus basse) ;
- considérant que la rehausse de l'annexe permet de créer les pièces de nuit de l'appartement comprenant le rez-de-chaussée et la partie arrière du premier étage ;
- considérant que la rehausse entraîne une rehausse du mur mitoyen de droite ; que cette rehausse a un impact sur l'ensoleillement des biens contigus ;
- considérant que cette dérogação n'est pas acceptable ;
- considérant que dans le pan arrière de la toiture, le projet prévoit la création d'une lucarne ;
- considérant que la lucarne est conforme au RRU, Titre I ;
- considérant que la lucarne permet d'augmenter l'espace de vie du deuxième appartement ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E789/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Carrefour de l'Europe 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Swiss Hotel Leasing Company - S.A.

Objet / Betreft: du côté de la place d'Espagne, circonscrire la terrasse de grilles dédoublées d'une tôle perforée ; et du côté du boulevard de l'Impératrice, dédoubler, avec rehausse de 0.30m, les grilles existantes au moyen d'une tôle perforée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

4

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS n°30-40 "Quartier Putterie" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 1984-09-13 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ; et en zone de bâtiments principaux, zone d'espace vert avec constructions listées et espace vert ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à, du côté de la place d'Espagne, circonscrire la terrasse de grilles dédoublées d'une tôle perforée ; et du côté de l'avenue de la Reine, dédoubler les grilles existante et les dédoubler avec rehausse de 0.30m d'une tôle perforée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour le motif suivant : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 30-40 (Putterie, 13-09-84) – art.7 – clôtures ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- vu l'unique demande à être entendue sans avoir formulé de remarque au préalable ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/01/2021, repris en annexe et portant les références T.1988.2040/126/HT/ac ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine – 55-57 rue de la Madeleine) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 01/12/2020 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 16/12/2020 repris en annexe ;
- considérant que la CRMS n'a pas rendu d'avis en ce qui concerne la demande ;
- considérant que les interventions sont liées à de nombreux problèmes de salubrité ;
- considérant même si l'on comprend le but de ces démarches, l'impact visuel et esthétique est très important et induit de plus une dérogation non négligeable au PPAS, art.7, relatif aux clôtures ;
- considérant que cet article prévoit des clôtures éventuelles qui respectent l'esthétique générale des immeubles et l'espace environnant et sont aménagées en harmonie avec le site ;
- considérant que le dédoublement des grilles au moyen d'une tôle perforée supprime la transparence telles que les grilles actuelles sur le site le permettent ;
- considérant que ces interventions sont limitées à ce bien et que le projet risque de créer un déséquilibre esthétique sur l'ensemble de la place d'Espagne et son pourtour ;
- considérant néanmoins, que la rehausse du côté de la place d'Espagne est nécessaire afin d'assurer la sécurité des lieux à contrario du boulevard de l'Impératrice ;
- considérant que le dédoublement des grilles au moyen de tôle perforée n'est pas acceptable en ce qu'il compromet la transparence telle que voulue par le PPAS ;
- considérant par conséquent que la rehausse des grilles côté place d'Espagne est acceptable mais pas son dédoublement au moyen d'une tôle perforée ; ni les interventions projetées le long du bd de l'Impératrice ; ainsi, la dérogation au PPAS, art.7 est acceptable moyennant adaptation ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter les interventions à la rehausse des grilles côté place d'Espagne, dans le même style des grilles actuelles et de ne pas prévoir leur dédoublement au moyen d'une tôle perforée ;
- maintenir la situation actuelle le long du boulevard de l'Impératrice et améliorer les qualités végétales de ce petit jardin d'agrément ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au PPAS, art.7 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L617/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Léon Lepage 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Olivier Vandecasteele

Objet / Betreft: transformer un immeuble existant par l'ajout de 3 niveaux (de R+5 à R+7) ; transformer le studio existant au 4ème étage et aménager un triplex du 5ème au 7ème étage ; aménager une terrasse au 7ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

5

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à transformer un immeuble existant par l'ajout de 3 niveaux (de R+5 à R+7) ; transformer le studio existant au 4ème étage et aménager un triplex du 5ème au 7ème étage ; aménager une terrasse au 7ème étage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et art.6§3 (toiture - éléments techniques) ;
- vu les 2 réactions à l'enquête publique, dont une demande à être entendue ;
- considérant que la réaction principale porte sur le gabarit projetée et l'impact en termes de perte d'ensoleillement jusqu'à la rue de Flandre ;

En ce qui concerne les remarques du service d'incendie :

- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/12/2020 et portant les références CP.2020.0789/1/APH/dd ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant que la remarque principale porte sur l'absence d'un second chemin d'évacuation ; ainsi, il y a lieu que la cage d'escalier desserve au moins 2 niveaux du triplex, qu'elle soit équipée d'un exutoire de fumée, ... ;

En ce qui concerne le programme en termes de logement :

- considérant que le bâtiment est occupé actuellement de 4 logements (3 appart. 1 ch. et 1 studio) avec un rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que le projet maintient les logements existants jusqu'au 3^{ème} inclus et prévoit la transformation du studio au 4^{ème} étage sans en impacter ses qualités en termes d'habitabilité ;
- considérant que le projet prévoit l'adjonction d'un nouveau volume en vue d'y aménager un triplex 1 chambre ;
- considérant que ce logement pourrait aisément être adapté en un triplex 2 chambres par la transformation du dressing en une chambre conforme au RRU, Titre II ;
- considérant que l'immeuble actuellement à 266m² et qu'en situation projetée serait portée à 398m², soit une augmentation de 132m² ;
- considérant au regard du PRAS et du RRU, Titre II, le projet est conforme et n'induit pas de charges d'urbanisme ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

- considérant que le bien se situe à l'angle des la rue Remparts des Moines et de la rue Léon Lepage ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble à pan coupé d'inspiration Art Déco, construit sur les plans de l'architecte J. de Potter en 1932 ;
- considérant que cet immeuble comprend 5 niveaux, un rez-de-chaussée commercial et 4 niveaux dédiés aux logements ;
- considérant que les façades observent un style sévère en briques, animées de bandeaux en similitude de pierre ; par façade, on retrouve un oriel de plan trapézoïdal haut de 3 niveaux reposant sur un large cul-de-lampe cannelé et à degrés ; sommé d'une balustrade caractéristiques en fer forgé ;
- considérant que le niveau d'attique est aveugle à dés, orné de cannelures et de panneaux en relief ;
- considérant par ailleurs, que la devanture commerciale est scandée de pilastres ;
- considérant que cette analyse du bâtiment susmentionnées permet de montrer le caractère patrimonial et homogène de ce bien qui depuis sa construction n'a subi aucune transformation lourde et a su garder ses caractéristiques architecturales et patrimoniales ; seuls les châssis ont été remplacés sans autorisations préalables ; à termes ces derniers devraient être remplacés par des châssis en bois qui respectent la composition des châssis d'origine ;
- considérant que ce point ne fait pas partie de la demande mais doit être porté à la copropriété qui devra introduire une demande de permis indépendante à celle-ci ;

En ce qui concerne le contexte dans lequel le projet s'inscrit :

- considérant que le projet s'inscrit à l'angle des rues Léon le Page et Rempart des Moines, qui observent des gabarits et typologies architectures différents ; aussi les voiries ont des largeurs différentes ;
- considérant que rue Léon Le Page, on retrouve de grands immeubles de logements comme des hôtels de maîtres, maisons, petits immeubles et une église dont les gabarits varient entre R+3+T à R+5+1 à 2 étages en recul ; sauf pour l'église qui a ponctuellement un gabarit de R+1 ;
- considérant que la largeur de la voirie est, de façade à façade, d'environ 22.00m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant en ce qui concerne la rue Rempart des Moines, que les gabarits varient entre R+1 à R+5+1 étage en recul ; on retrouve les gabarits les plus haut du côté paire ; il est également à noter que la rue est beaucoup plus étroite que la rue Léon Lepage et n'a environ que 12.00m de large ;

En ce qui concerne le projet et son impact :

- considérant que le bâtiment existant est composé d'un gabarit de R+4, couronné par une toiture plate ;
- considérant que le projet vise à rehausser cet immeuble de 3 niveaux, dont 2 niveaux francs et une niveau en recul par rapport à l'angle ;
- considérant plus précisément, qu'aux 5^{ème} et 6^{ème} étages, le volume s'inscrit sur l'emprise totale du bâtiment ; au 7^{ème} étage, un volume plus léger avec une emprise inférieure est implanté en recul de l'angle des rues Léon Lepage et Rempart des Moines ; ce dernier vient s'accoler et s'aligner au mitoyen n°34 rue Léon Lepage, portant la hauteur totale à 25.80m ;
- considérant que du côté rue Rempart des Moines, un retrait est opéré afin de tendre vers un raccord harmonieux avec le nouveau bâtiment contigu ; mais la différence de niveau reste très importante (3 niveaux) ;
- considérant qu'au 7^{ème} étage, l'angle dégagé permet d'aménager une terrasse circonscrite de garde-corps en verre sur une structure métallique ;
- considérant que cet aménagement induit une dérogation au RRU, Titre II, art.6§3 en ce que la terrasse est circonscrite au moyen de garde-corps ; cette dérogation est acceptable vu qu'elle permet de sécuriser la terrasse ; cependant il y a lieu à ce que les garde-corps soient placés suffisamment en recul pour ne pas être visibles depuis l'espace public ;
- considérant que l'aménagement de la terrasse est conforme au Code civil, une zone non accessible d'une profondeur de 1.90m, du côté de la rue Rempart des Moines, a été aménagée afin de supprimer les vues droites et obliques ;
- considérant que ce nouveau volume est couronné d'une toiture plate aménagée en toiture verte extensive ;
- considérant en ce qui concerne la composition architecturale de ce nouveau volume, la rehausse est composée de larges baies avec parement métallique gris clair avec des châssis en aluminium anodisé, dont la couleur est identique au parement ; le dernier niveau est composé d'une structure légère, comme un pavillon, à l'image d'une verrière ;
- considérant que cette intervention se veut volontairement en contraste avec l'architecture du bien ;
- considérant au regard de l'analyse du projet et du contexte urbain ; que ce projet appelle de nombreuses remarques en termes de volumétrie et d'intégration architecturale, développée ci-dessous ;
- considérant que la rehausse pose principalement un problème de proportion en termes de composition ; la rehausse est trop importante et vient écraser le bâtiment existant ; les hauteurs projetées des nouveaux niveaux et la gestion des baies ne tiennent pas compte de la taille du bâtiment existant ;
- considérant aussi, que les caractéristiques qui constituent l'essence du bâtiment existant telles que les matériaux, le chromatisme, la volumétrie, les proportions et la composition des baies, semblent n'avoir pas été suffisamment étudiés, au vue de la composition de la rehausse proposée ;
- considérant de plus, que cet immeuble est implanté à l'angle de 2 rues dont les gabarits et typologies des immeubles diffèrent ;
- considérant que le projet a pris comme référence le pignon de l'immeuble contigu rue Léon Lepage qui a 3 niveaux de plus que l'immeuble contigu rue Rempart des Moines, 8, qui a le même gabarit que le bâtiment existant qui fait l'objet de la présente demande ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant même si on peut comprendre la démarche qui vise à rehausser le bâtiment ; il faut constater que l'impact volumétrique sur la rue Rempart des Moines n'est pas sans conséquence, tant dans le rapport des volumes qu'au niveau des raccords avec les biens contigus ; il est également à prendre en considération que l'adjonction de ce volume aura un impact visible jusqu'à la rue de Flandre vu que les gabarits sont beaucoup plus bas du côté impaire ; ainsi que jusqu'aux quais à la Houille et aux Barques, vu le dégagement dont bénéficie cet immeuble d'angle ;
- considérant que ce volume, même s'il permet de créer un logement de qualité, est trop imposant et sans relation avec l'architecture du bien ;
- considérant que dans l'élaboration d'un projet, il y a lieu de prendre également en compte l'ensemble des gabarits et les largeurs de voirie qui sont étroitement liées dans les impacts qu'une rehausse peut générer ;
- considérant de plus, que cette rehausse induit une importante dérogation au RRU, Titre I, art.6, en ce que la rehausse induit une rehausse de 7.70m par rapport au bien contigu le plus bas (Rempart des Moines, 8) ;
- considérant que les 2 biens contigus au projet rue Rempart des Moines ont comme gabarit R+5 et R+3+T ; et qu'en face on retrouve un ensemble homogène de maisons dont les gabarits sont R+1, R+2+T et R+3/4+T ; on retrouve aussi ponctuellement un immeuble beaucoup plus haut de R+5+T au début de la rue ;
- considérant que dans sa note explicative, le demandeur a motivé la dérogation à l'art.6, Titre I du RRU, d'une part par le gabarit de la rue Léon Lepage et également par la transformation du n°12 rue Rempart des Moines, qui a été rehaussé ;
- considérant que le n°12 rue Rempart des Moines se situe à 2 parcelles du projet, soit une distance d'environ 24.00m ;
- considérant même si ce bâtiment est plus haut que la moyenne de la rue, la rehausse projetée dépasse ce bien pris comme référence ;
- considérant que la diversité des gabarits reste un élément important à ne pas négliger tant par rapport à la gestion de la lumière naturelle que pour la ventilation des intérieurs d'îlot ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation telle que sollicitée n'est pas acceptable vu son impact disproportionné par rapport à la rue Rempart des Moines ; et qu'il y a lieu de revoir le projet en conséquence ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- **supprimer un étage franc et travailler le second volume en recul afin d'en limiter son impact visuel (recul périphérique) ;**
- **travailler les raccords avec le n°8 rue Rempart des Moines ;**
- **affiner la composition architecturale en prenant en compte l'architecture du bien (matériaux, chromatisme, dimension des baies, ...)** ;
- **prendre en compte les remarques du SIAMU et revoir le projet en conséquence.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M761/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 202 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Najiboullah Haidari

Objet / Betreft: modifier la devanture commerciale en créant un accès séparé pour le commerce et mettre en conformité la couverture de la cour

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

6 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

REPORTÉ dans l'attente d'une analyse plus approfondie de la situation existante et en particulier de la devanture du commerce après enlèvement de l'enseigne irrégulière.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F775/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Flandre 109 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Urban Walls - S.R.L.

Objet / Betreft: rénover la façade avant, remplacer les châssis des étages en PVC blanc par des châssis en bois peints en noir, remplacer la vitrine du commerce par une devanture en aluminium noir, peindre la corniche dans la même teinte

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

ABSTENTION :

Bruxelles Environnement

7

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à rénover la façade avant, remplacer les châssis des étages en PVC blanc par des châssis en bois peints en noir, remplacer la vitrine du commerce par une devanture en aluminium noir, peindre la corniche dans la même teinte ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de deux maisons traditionnelles classées, l'une située au n°122 de la rue de Flandre, l'autre au n°13 de la rue du Marché aux Porcs ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 09/12/2020 mais que la Commission n'a pas rendu d'avis à ce sujet ;
- considérant que le bien concerné par la demande comporte un rez-de-chaussée commercial (snack) et un logement aux étages, lié au commerce et ne disposant pas d'une entrée séparée ;
- considérant que l'objet de la demande ne concerne que la rénovation de la façade avant ;
- considérant que l'enduit beige couvrant celle-ci est fissuré et sera remplacé par un enduit de teinte blanc-gris ;
- considérant que la corniche en bois sera rénovée et peinte en noir ;
- considérant que la descente d'eau de pluie en PVC sera remplacée par du zinc ;
- considérant que cette descente d'eau pluviale, bien que présente lors du dernier permis octroyé (F46/2003), n'est pas conforme à l'article 10 du Titre I du R.R.U. (saillies) et qu'il y a lieu, lors de la rénovation de l'enduit, d'intégrer au maximum la descente dans l'épaisseur de la façade ;
- considérant qu'actuellement, les châssis sont en PVC blanc aux étages, et en bois de teinte naturelle pour la vitrine du rez ;
- considérant que ces menuiseries extérieures ne correspondent pas à la situation de droit ;
- considérant que la devanture du commerce était composée d'une porte vitrée et d'une grande baie avec un soubassement en enduit ;
- considérant qu'en situation de fait, on retrouve une grande vitrine sans soubassement, divisée en 3 parties égales ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis par des châssis en bois mouluré de teinte noire aux étages, et une vitrine en aluminium de teinte similaire ;
- considérant que les divisions des châssis des étages seront conservées ;
- considérant que la nouvelle devanture sera toujours divisée en 3, mais comportera une partie pleine en bas, rappelant le soubassement d'origine, et des divisions supplémentaires en partie haute, faisant référence aux impostes des châssis des étages ;
- considérant que ces nouvelles divisions s'intègrent bien dans la typologie de l'immeuble ;
- considérant toutefois qu'une teinte claire serait plus adaptée pour les châssis des étages et la corniche afin de s'harmoniser au bâti néoclassique ;
- considérant que le caisson de volet présent en situation de droit a été supprimé ;
- considérant que, contrairement aux prescriptions du Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales, le projet ne prévoit pas de volet ou grille rétractile pour protéger la devanture du commerce ;
- considérant que la mise en place d'un tel dispositif n'est pas possible avec un caisson de volet intérieur, vu la configuration des lieux, et qu'un caisson extérieur nuirait à l'esthétique du bâtiment ;
- considérant que les demandeurs ont signé un engagement relatif à l'absence de volet ;
- considérant que les plantes grimpantes présentes autour de la vitrine seront conservées ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural global de la façade et en améliore l'esthétique ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- lors du remplacement de l'enduit, intégrer au maximum la descente d'eau de pluie dans l'épaisseur de la façade ;
- prévoir une teinte claire pour les châssis des étages et la corniche.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S600/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Steyls 88 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Daniel Ungureau

Objet / Betreft: modifier le nombre de logements d'un immeuble à appartements, construire des annexes à l'arrière du bâtiment (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

8 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/07/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à modifier le nombre de logements d'un immeuble à appartements (de 4 à 7), construire des annexes à l'arrière du bâtiment (travaux déjà réalisés) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 19/02/2020 (P.V. B.R./017/2020) fait état des infractions suivantes: « Il y a 7 logements dans l'immeuble : un appartement au rez-de-chaussée et deux studios par niveau aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages (superficie totale +/- 300 m²) ; Deux niveaux ont été rajoutés à l'annexe arrière, côté droit (superficie 2 x +/- 9 m²) ; Le jardin est dallé (superficie +/- 12 m²) ; Il y a une terrasse sur la plateforme au niveau du 3^{ème} étage (superficie +/- 12 m²) ; Une nouvelle annexe arrière a été réalisée au niveau du rez-de-chaussée (+/- 9 m²) » ;
- considérant que, d'après les photos aériennes, les modifications réalisées sont ultérieures à 2004 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur les nuisances provoquées par l'évacuation murale des chaudières, le fait que des annexes ont été ajoutées sans permis et l'empiètement du toit qui a été élargi au-delà de la limite mitoyenne ;
- considérant qu'en situation de droit, le bâtiment comporte 4 logements : 3 appartements 1 chambre (un par étage) et un studio dans les combles ;
- considérant que ces logements ne répondaient plus aux normes de confort actuelles ;
- considérant qu'en situation de fait, l'immeuble a été subdivisé en 7 logements : 1 duplex 1 chambre au rez-de-chaussée et en sous-sol (wc, débarras, buanderie au -1), et 6 studios (2 par étage) ;
- considérant que des annexes ont été construites à l'arrière du bâtiment : une extension venant s'aligner au voisin de gauche le long de l'annexe présente sur la droite du terrain ; et deux petits volumes au rez-de-chaussée ;
- considérant que la première annexe, située sur la gauche de la parcelle et s'étendant du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'elle dépasse la hauteur des annexes voisines de 35cm ;
- considérant que la différence de hauteur est minime et que cette construction s'aligne à l'annexe du voisin de gauche, la moins profonde ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables pour l'annexe de gauche, allant du rez au 2^{ème} étage ;
- considérant que les annexes du rez-de-chaussée dérogent au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'elles dépassent les deux bâtiments voisins, tant en profondeur qu'en hauteur, et en ce que la profondeur de construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- considérant en effet que l'ajout des annexes du rez-de-chaussée porte la profondeur totale de construction à 18 m, sur une profondeur de parcelle de 20,5 m, donc à 88% de la profondeur de parcelle ;
- considérant que ces volumes, bien que permettant d'augmenter la superficie plancher de la chambre, n'offrent pas des espaces qualitatifs et dégradent de plus les qualités d'habitabilité des locaux attenants ;
- considérant de plus que le jardin a été réduit à une cour dallée de 19,15m², uniquement accessible pour l'appartement du rez-de-chaussée ;
- considérant que cet aménagement déroge au R.R.U., Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que l'entièreté de la parcelle a été imperméabilisée ;
- considérant que la demande porte atteinte à qualité de l'intérieur d'îlot, que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de supprimer les petites annexes du rez-de-chaussée, de revoir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée, ainsi que de réaménager la zone de cours et jardins en préservant au minimum 50% de surface perméable ;
- considérant qu'une terrasse a été aménagée sur la plate-forme du 3^{ème} étage ;
- considérant que la palissade en bois de 2m de haut placée du côté droit de la terrasse déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture-hauteur) en ce qu'elle dépasse le gabarit des constructions voisines ;
- considérant que ce brise-vue est indispensable pour rendre la terrasse conforme au Code Civil ;
- considérant que la balustrade en bois entourant cette terrasse déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) en ce qu'elle ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant que l'opportunité d'aménager une terrasse à cet endroit doit être réévaluée en fonction d'un projet global sur l'immeuble ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que la surface habitable du studio n°7 est inférieure à 22m² (13,16m²) ;
- considérant qu'une mezzanine a été aménagée mais ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante ;
- considérant que la dérogation est trop importante et que cet espace ne peut pas constituer une entité de logement ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les superficies éclairantes nettes du séjour/ salle-à-manger et de la chambre du rez-de-chaussée sont inférieures à 1/5^{ème} de leurs superficies plancher ;
- considérant que, en ce qui concerne la pièce avant, il s'agit d'une baie existante en façade avant et qu'il y a lieu de conserver ses dimensions afin de préserver l'harmonie architecturale de la rue ;
- considérant que la dérogation au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) est acceptable en ce qui concerne le séjour ;
- considérant que la pièce centrale a perdu la fenêtre dont elle disposait suite à la construction de l'annexe de gauche ;
- considérant qu'après suppression des 2 petites annexes arrières, il y a lieu de maximiser les ouvertures en façade arrière afin de respecter l'article 10 du Titre II du R.R.U. en ce qui concerne la chambre, et d'augmenter l'apport de lumière naturelle vers la salle-à-manger à travers la cuisine ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les superficies éclairantes nettes des studios sont inférieures à 1/5^{ème} de leurs superficies plancher (1/12^{ème} lorsqu'il s'agit de fenêtres de toit) ;
- considérant que, en ce qui concerne les studios situés à l'avant du bâtiment aux 1^{er} et 2^{ème} étages, il s'agit de baies existantes en façade avant et qu'il y a lieu de conserver leurs dimensions afin de préserver l'harmonie architecturale de la rue ;
- considérant que, en ce qui concerne les studios arrière, la dérogation n'est pas excessive (4,71m² au lieu de 6,07m²) ;
- considérant que la dérogation est plus importante pour les studios sous combles (1,62m² au lieu de 4,41m² pour le n°6, et 0,47m² au lieu de 1,1m² pour le n°7) ;
- considérant que ces logements situés sous toiture pourraient bénéficier la mise en place de fenêtres de toit de taille suffisante pour répondre à leurs besoins en éclairage naturel ;
- considérant dès lors que cette dérogation pourrait être acceptable pour les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages, mais n'est pas acceptable pour les locaux situés sous combles ;
- considérant cependant que les espaces des studios arrière ne sont pas qualitatifs, que, à l'exception des cuisines, les pièces sont étroites et difficilement aménageables ;
- considérant de plus que ces studios mono-orientés en façade arrière ne répondent pas aux conditions du SIAMU pour l'évacuation des personnes en cas d'incendie ;
- considérant que l'évacuation des chaudières des studios arrière se fait en façade, au droit des limites mitoyennes, et causent des nuisances pour les voisins ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer ces évacuations en façade et de prévoir l'évacuation des chaudières via une gaine débouchant en toiture ;
- considérant le manque de mixité d'unités de logement de tailles diverses au sein du bâtiment ;
- considérant que la demande vise à augmenter le nombre de logements, sans toutefois proposer de locaux communs ;
- considérant que seules 3 caves et un local compteurs sont prévus en sous-sol ;
- considérant que le bâtiment ne présente pas de local vélos ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos avec une capacité suffisante pour le nombre de logements ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant qu'il y a lieu de revoir la répartition des logements, d'en améliorer les qualités d'habitabilité et d'en limiter le nombre ;
- considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés en conservant du bois peint en blanc mais en modifiant leurs divisions par rapport à la situation de droit ;
- considérant que ces nouvelles divisions s'accordent à la typologie du bâtiment et à celle des bâtiments voisins ;
- conservant que le porte est en bois de teinte marron ;
- considérant qu'il y a lieu de la repeindre en blanc afin d'harmoniser l'ensemble de la façade ;
- considérant que la lucarne a été modifiée : sa hauteur a été augmentée et elle est recouverte d'un enduit de teinte gris clair ;
- considérant que cette modification n'a pas permis d'augmenter la superficie éclairante des fenêtres de cette lucarne ;
- considérant que cette construction, située au-dessus de la large corniche en bois, est peu visible depuis l'espace public ;
- considérant que la façade arrière est recouverte d'enduit de teinte gris clair, à l'exception de la lucarne en sidings gris foncés, et que les châssis arrière sont en PVC blanc ;
- considérant que la demande est de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- supprimer les petites annexes du rez-de-chaussée, revoir l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée et réaménager la zone de cours et jardins en préservant au minimum 50% de surface perméable ;
- maximiser les ouvertures en façade arrière au rez-de-chaussée afin de respecter l'article 10 du Titre II du R.R.U. en ce qui concerne la chambre, et d'augmenter l'apport de lumière naturelle vers la salle-à-manger à travers la cuisine ;
- améliorer la qualité des logements et en limiter le nombre ;
- modifier la balustrade de la terrasse afin de la rendre plus légère visuellement ;
- prévoir un local vélos avec une capacité suffisante pour le nombre de logements et facilement accessible ;
- repeindre la porte d'entrée en blanc ;
- supprimer les évacuations de chaudières en façade arrière et prévoir l'évacuation des chaudières via une gaine débouchant en toiture.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P816/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Pois de Senteur 33 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Maud - Ismail Raitano - Digis

Objet / Betreft: transformer deux appartements 1 chambre en deux duplex 2 chambres dans les combles d'un immeuble à appartements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

9 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Van Praet, n° 50-01, approuvé le 14/11/1952, modifié le 15/07/2013 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations, fermée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/10/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/12/2020 ;
- considérant que la demande vise à transformer deux appartements 1 chambre en deux duplex 2 chambres dans les combles d'un immeuble à appartements ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. P475/2018) notifié le 17/06/2019 pour le même bien ;
- considérant que le recours introduit suite à ce refus a été jugé irrecevable par le Collège d'Urbanisme car introduit hors délai ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant que les appartements faisant l'objet de la demande sont situés dans un immeuble comptant actuellement 9 appartements 1 chambre ;
- considérant que la régularité des deux logements aménagés au 4^{ème} étage a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 07/02/2017 ;
- considérant que l'aménagement des logements existants ne répond pas aux exigences de confort actuelles ni aux normes d'habitabilité du RRU ;
- considérant cependant que la présente demande ne concerne pas le réaménagement des logements existants mais l'aménagement d'un niveau supplémentaire (ajoutant 1 chambre et une salle-de-douches pour chaque logement) et le placement de l'escalier y menant ;
- considérant que le projet déroge au PPAS Van Praet, article 10 (toitures) en ce qu'il prévoit l'aménagement d'un second étage habitable dans les combles du bâtiment ;
- considérant que l'incorporation des greniers aux appartements du 3^{ème} étage permettrait d'améliorer les qualités d'habitabilité de ces logements ;
- considérant que cet agrandissement n'implique pas de modification du volume bâti existant ;
- considérant que le PPAS a été modifié en 2013 pour permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture ;
- considérant que cette concession aux prescriptions d'origine du PPAS a fait l'objet d'importantes discussions avant d'être acceptée ;
- considérant que les derniers hourdis du bâtiment constituent le sol du 4^{ème} étage et donc des deux appartements existants, concernés par la demande ;
- considérant qu'il s'agit d'une donnée essentielle du PPAS et qu'il n'est, par conséquent, pas envisageable d'autoriser l'exploitation d'un niveau supplémentaire habitable dans les combles ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant cependant que le placement d'escaliers intérieurs aux appartements menant à ce niveau non habitable est acceptable ;
- considérant que les châssis en bois ont été remplacés en façade avant par de nouveaux châssis en PVC de couleur blanche, sans permis d'urbanisme ;
- considérant que ce remplacement a impliqué une modification de la division apparente des châssis originaux (suppression des croisillons) ;
- considérant que les châssis des autres étages ont également été remplacés par du PVC, maintenant une cohérence architecturale ;
- considérant que de nombreuses constructions alentours présentent également des châssis en PVC ;
- considérant que les châssis de l'immeuble sont récents ;
- considérant cependant qu'il y aura lieu de prévoir du bois lors du prochain remplacement de châssis ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de ne pas aménager un second niveau habitable dans les combles ;
- de prévoir du bois lors du prochain remplacement de châssis ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumises à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E232/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 417 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Emmanuel Sévin

Objet / Betreft: rénover un immeuble de rapport comprenant 3 logements, ajouter un logement au sous-sol et transformer un simplex au 2ème étage en un duplex avec les combles, créer une cour au sous-sol, placer une passerelle au rez-de-chaussée et remplacer les châssis (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

10 **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/03/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/11/2020 ;
- considérant que la demande vise à rénover un immeuble de rapport comprenant 3 logements, ajouter un logement au sous-sol et transformer un simplex au 2ème étage en un duplex avec les combles, créer une cour au sous-sol, placer une passerelle au rez-de-chaussée et remplacer les châssis ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/12/2020 au 17/12/2020 pour le motif suivant : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet porte sur une maison de rapport, composée de 3 logements en situation de droit ;
- considérant que dans la situation existante de fait, le sous-sol a été transformé en un logement supplémentaire (un studio) et le simplex au 2^{ème} étage a été prolongé jusqu'au niveau des combles pour créer un duplex de 2 chambres ;
- considérant que la demande vise à rénover le bâtiment et à apporter des modifications sur les logements existants pour améliorer leur habitabilité ;
- considérant que les logements existants sont répartis comme suit :
 - sous-sol : 1 studio ;
 - rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre par niveau ;
 - 2^{ème} étage et sous-combles : 1 appartement en duplex de 2 chambres ;
- considérant que la transformation d'un espace non habitable au sous-sol en un logement amène le projet à modifier le niveau d'une partie de la zone de cour et jardin ;
- considérant en effet, que le projet prévoit de creuser une partie de cette zone pour créer une cour au niveau du sous-sol, générant un espace extérieur au studio et un éclairage naturel supplémentaire par le percement d'une grande baie vitrée donnant sur la cour projetée ; que la cour est toutefois fortement enclavée et le châssis situé entièrement sous le niveau du sol, ne garantit pas les qualités d'éclairage suffisantes pour la chambre ;
- considérant que les différentes interventions au sous-sol entraînent les dérogations suivantes :
 - dérogation au R.R.U., titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable), en ce que la création d'une cour au sous-sol augmente la surface perméable de la zone de jardin qui est déjà supérieure à 50% ;
 - dérogation au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond du studio au sous-sol est de 2,40m au lieu de 2,50m minimum ;
 - dérogation au R.R.U., titre II, art. 16 (local commun ordures) et art. 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant), en ce que le projet ne prévoit pas de locaux communs ;
- considérant que la zone de cour et jardin est implantée sur une surface triangulaire ; que la partie la plus large et intéressante du jardin est située vers la façade arrière ;
- considérant qu'en situation de droit, ce jardin était précédé d'une cour de 1.80m de profondeur ;
- considérant que le projet descend le niveau de la cour au niveau du sous-sol tout en augmentant sa profondeur ;
- considérant que par cette intervention, la surface du jardin est marginalisée et ses qualités sont amoindries ;
- considérant de plus, que l'aménagement prévu pour la cour et le jardin génère des vues intrusives directes depuis le jardin vers la chambre du sous-sol, ce qui n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il conviendrait de ne pas modifier le niveau de la cour et d'améliorer la superficie du jardin ;
- considérant qu'au point de vue des normes d'habitabilité du studio, sa hauteur sous plafond (2,40m) est inférieure aux prescriptions minimales concernant les locaux habitables (2,50m) ;
- considérant que son aménagement s'apparente davantage à celui d'un logement 1 chambre non conforme qu'à un studio ;
- considérant que le maintien du niveau existant de la cour (entraînant la suppression de la grande fenêtre prévue au sous-sol) et la hauteur sous plafond réduite en font un logement de maigres qualités ;
- considérant que la transformation du sous-sol en studio exclut la possibilité d'améliorer la conformité des logements existants par l'aménagement d'un éventuel local poubelle et local vélos/poussettes ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- considérant que seules 3 caves (d'une superficie de 1,48m²) sont installées au niveau des paliers intermédiaires pour les 3 logements hors-sol ;
- considérant que j'ajout d'un logement supplémentaire au sous-sol accentue la densification déjà présente dans un immeuble de taille relativement réduite ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir de logement au sous-sol et d'y aménager des locaux communs pour améliorer le confort des logements aux étages ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 13, titre II, art. 4, art. 16 et art. 17 ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet porte sur la mise en conformité de la transformation du logement simplex au 2^{ème} étage en un duplex de 2 chambres dans les combles ;
- considérant que ce logement déroge au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie éclairante du séjour et de la cuisine au 2^{ème} étage est de 6,14m² au lieu de 7,02m² ;
- considérant que les baies de la façade avant et arrière n'ont pas été modifiées ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant avec une superficie de baies bien définie ;
- considérant que les espaces habitables de ce logement répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant que des fenêtres de toit ont été installées pour permettre aux chambres de bénéficier d'un éclairage naturel en suffisance ;
- considérant que le projet améliore la qualité de l'habitat sans porter atteinte au gabarit existant ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 est acceptable ;
- considérant que les 2 logements aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont maintenus et rénovés ;
- considérant que seule une cloison entre le séjour et la cuisine de ces logements a été supprimée pour permettre un espace plus dégagé ;
- considérant que des châssis en bois de teinte foncée ont été placés en lieu et place des châssis originaux avec une division légèrement différente ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble et ne modifie pas l'aspect des façades à rue ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- ne pas modifier le niveau de la cour et améliorer la superficie du jardin ;
- supprimer le studio projeté au sous-sol et prévoir à la place des locaux communs pour améliorer le confort des logements aux étages ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S848/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Zennestraat 2, 4, 8-22 1000 Brussel
Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat 28-30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BUDDING - N.V.

Objet / Betreft: verbouwen van de bestaande gebouwen, wijzigen van de bestemming van de handelsgelijkvloers naar woning in het hoekgebouw, inrichten van 23 woningen over het geheel van de gebouwen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

11

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel:

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat voor een deel van ditzelfde goed (Zennestraat nr. 2) een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 19/03/2020 (ref. S.V. S137/2019) met als onderwerp "verbouwen van het gebouw, afbreken van een volume op het gelijkvloers (koer), bouwen van een lift, wijzigen van de bestemming van handel naar woning op het gelijkvloers en inrichten over het ganse gebouw van 6 wooneenheden (appartementen 1 kamer)";
- overwegende dat de huidige aanvraag ingediend werd op 12/10/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 01/12/2020;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van de bestaande gebouwen, het wijzigen van de bestemming van de handelsgelijkvloers naar woning in het hoekgebouw en het inrichten van 23 woningen over het geheel van de gebouwen betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 03/12/2020 tot 17/12/2020 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en afwijking van art. 6 van titel I van de Gew.S.V. (dak - technische elementen);
- gelet dat dit openbaar onderzoek 2 reacties uitlokte, 1 reactie betreffende de plaatsing van de 3 dakkapellen aan de achterkant in het dak van het gebouw aan de Zennestraat nr. 8-22, de afwezigheid van een vuilnislokaal in het gebouw aan de Zennestraat en de wijziging van het bouwvolume, en 1 reactie betreffende een vraag om gehoord te worden;
- overwegende dat de aanvraag een reeks aanpalende gebouwen betreft, gelegen aan de Onze-Lieve Vrouw van Vaakstraat nr. 28-30 en de Zennestraat nr. 2-4 en nr. 8-22;
- overwegende dat er in de bestaande (feitelijke) toestand in de gebouwen 21 woningen en 1 handel zijn ingericht;
- overwegende dat de 6 woningen in het hoekgebouw (Zennestraat nr. 2) zijn vergund (S.V. S137/2019);
- overwegende dat de aanvraag voorziet om 23 woningen en 1 kantoor in te richten over het geheel van de gebouwen;
- overwegende dat deze als volgt zijn verdeeld over de gebouwen:
 - Onze-Lieve Vrouw van Vaakstraat nr. 28-30:
 - 1 studio in duplex op het gelijkvloers en de kelder,
 - 1 appartement met 2 kamers op het gelijkvloers,
 - 1 appartement met 1 kamer en 1 appartement met 2 kamers op de 1^{ste} verdieping,
 - 1 appartement met 1 kamer en 1 appartement met 2 kamers op de 2^{de} verdieping,
 - 1 appartement met 1 kamer en 1 appartement met 2 kamers op de 3^{de} verdieping,
 - 1 appartement met 1 kamer en 1 appartement met 2 kamers op de 4^{de} verdieping,
 - Zennestraat nr. 2-4:
 - 1 appartement met 1 kamer op het gelijkvloers,
 - 1 appartement met 1 kamer in duplex op het gelijkvloers en de kelder,
 - 1 appartement met 1 kamer en 1 appartement met 2 kamers op de 1^{ste} verdieping,
 - 1 appartement met 1 kamer en 1 appartement met 2 kamers op de 2^{de} verdieping,
 - 1 appartement met 1 kamer en 1 appartement met 2 kamers op de 3^{de} verdieping,
 - 1 appartement met 1 kamer en 1 appartement met 2 kamers op de 4^{de} verdieping,
 - 1 appartement met 1 kamer en 1 appartement met 2 kamers op de 5^{de} verdieping,
 - Zennestraat nr. 8-22:
 - 1 kantoor op het gelijkvloers,
 - 1 appartement met 3 kamers in triplex op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping;
- overwegende dat elke woning beschikt over een private berging in de kelders (23 eenheden);
- overwegende dat er gemeenschappelijke dienstlokalen zijn ingericht in de kelders (vuilnislokaal, poetslokaal, technische lokalen) en op het gelijkvloers (fietsenberging);
- overwegende dat er in de kelder van zowel de gebouwen aan de Onze-Lieve Vrouw van Vaakstraat nr. 28-30 (voor 10 wooneenheden) als aan de Zennestraat nr. 2-4 (voor 12 wooneenheden) een vuilnislokaal wordt ingericht;
- overwegende dat in het gebouw aan de Zennestraat nr. 8-22 geen vuilnislokaal is voorzien, omdat er in dit gebouw slechts 1 wooneenheid aanwezig is en dat dit gebouw bovendien beschikt over een ruime berging in de kelder;
- overwegende dat er voor het gebouw 4 toegangen zijn voorzien: 1 toegang aan de Onze-Lieve Vrouw van Vaakstraat nr. 28-30, 1 (samengevoegde) toegang aan de Zennestraat nr. 2-4, 1 toegang aan de Zennestraat nr. 4 en 1 toegang aan de Zennestraat nr. 8-22;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- overwegende dat de verticale circulatie (gemeenschappelijke delen) is herzien, met een nieuwe trap en een nieuwe lift, 1 kern in de Onze-Lieve Vrouw van Vaakstraat nr. 28-30 en 1 kern in de Zennestraat nr. 2-4;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte), omdat de leefruimte van de woning op het gelijkvloers aan de Zennestraat nr. 4 kleiner is dan de voorgeschreven norm (26,10m² in plaats van 28m²);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van verschillende bewoonbare lokalen kleiner is dan de voorgeschreven norm;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 11 (uitzicht), omdat de bovenkant van de ramen van de woning op de 5^{de} verdieping aan de Zennestraat nr. 4 zich op een hoogte van 1,40m bevinden boven de vloer en er bijgevolg geen recht zicht naar buiten op een hoogte van 1,50m mogelijk is;
- overwegende dat de bestaande muren zoveel mogelijk worden bewaard;
- overwegende dat ook de bestaande gevelopeningen in de voorgevels zoveel mogelijk worden bewaard;
- overwegende dat de schijnramen worden opengemaakt om de verlichting te verbeteren;
- overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
- overwegende dat de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte), art. 10 (natuurlijke verlichting) en art. 11 (uitzicht) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat Titel IV van de Gew.S.V. van toepassing is op de gemeenschappelijke delen van deze gebouwen met meerdere woningen die voorzien zijn van een lift, tot en met inbegrip van de toegangsdeur van de woningen, omdat volgens de definitie van de Gew.S.V. (Titel IV art. 2 3^o) de aanvraag deze gebouwen ingrijpend wijzigt;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 4 (toegang), omdat de dorpels van de voordeuren hoger zijn dan de voorgeschreven norm (20cm in plaats van 2cm);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 9 (gang), omdat de breedte van de gang (gemeenschappelijke hal) in de gebouwen aan de Zennestraat nr. 2-4 kleiner is dan de voorgeschreven norm;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 11 (lift), omdat de afmetingen van de lift in de gebouwen aan de Onze-Lieve Vrouw van Vaakstraat nr. 28-30 kleiner zijn dan de voorgeschreven norm;
- overwegende dat het bestaande gebouwen betreft waarvan de muren en vloerpeilen zoveel mogelijk worden bewaard;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel IV art. 4 (toegang), art. 9 (gang) en art. 11 (lift) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat het bouwblok deel uit maakt van de «Cité du Travail» of «Cité Léopold» van architect G. Saintenoy en dat de voormalige arbeiderswoningen zijn opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Gewest;
- overwegende dat de foto's van het interieur een relatief sober interieur tonen wat reeds gerenoveerd werd, met nog enkele oorspronkelijke ramen en binnendeuren (paneeldeuren), eenvoudige schouwmantels, voornamelijk vlakke plafonds, de oorspronkelijke trappen met decoratieve trappenleuning en verder weinig decoratieve afwerkingen;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om in de gebouwen de bestaande houten vloeren te vervangen door betonnen vloeren;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het dak van het gebouw aan de Zennestraat nr. 4 te vervangen;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- overwegende dat het nieuwe plat dak deels wordt aangelegd als een dakterras en deels wordt aangelegd als een groen dak;
- overwegende dat dit terras toegankelijk is vanuit het overblijvende volume waarin de trap is geplaatst en ook beschikt over een berging die in ditzelfde volume ondergebracht is;
- overwegende dat er rond het terras een balustrade is geplaatst;
- overwegende dat het volume van de nieuwe lift boven het dak uitsteekt;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel art. 6 (technische elementen) omdat de balustrade het dakprofiel overschrijdt en het volume van de lift niet is geïntegreerd in het dak;
- overwegende dat het terras een meerwaarde biedt voor de woning;
- overwegende dat de balustrade noodzakelijk is voor de beveiliging van het terras;
- overwegende dat het terras en het volume van de lift niet zichtbaar zullen zijn vanaf de straat;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel art. 6 (technische elementen) aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat er dakkapellen worden toegevoegd in het dak van het gebouw aan de Zennestraat nr. 8-22, namelijk 3 dakkapellen aan de achterkant en 2 dakkapellen aan de voorkant;
- overwegende dat de dakkapellen op voldoende afstand van de perceelsgrenzen geplaatst zijn en ze beantwoorden aan de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten;
- overwegende dat er dakvlakramen worden toegevoegd in het dak aan straatzijde, namelijk 4 ramen (type velux) in het dak van het gebouw aan de Zennestraat nr. 4 en 1 raam (type velux) in het dak van het gebouw aan de Zennestraat nr. 8-22;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de historische woongebouwen in ere te herstellen, door onder meer het verwijderen van enkele bouwkundige ingrepen uit 2^{de} helft van de 20^{ste} eeuw, wat positief is voor de herwaardering van het oorspronkelijk gevelbeeld;
- overwegende dat de straatgevels van de gebouwen worden gewijzigd;
- overwegende dat de natuursteen bekleding op het gelijkvloers wordt verwijderd (Zennestraat nr. 4 en nr. 8-22) en de materialisatie van de sokkel terug wordt hersteld;
- overwegende dat de gevels worden voorzien van een uniforme gevelpleister (gebroken wit / licht beige);
- overwegende dat er gevelopeningen worden aangepast (aanpassen van deuren, aanpassen van ramen, openmaken van schijnramen);
- overwegende dat er nieuw houten schrijnwerk wordt geplaatst met dubbele beglazing;
- overwegende dat het nieuwe schrijnwerk in de sokkel is uitgelijnd met het oorspronkelijke schrijnwerk op de verdiepingen;
- overwegende echter dat in het oorspronkelijk ontwerp deze ramen in de sokkel er niet waren en er een onderscheid was tussen de gevelopdeling in de plint en de verdiepingen erboven;
- overwegende dat het daarom wenselijk is om het nieuwe houten schrijnwerk op het gelijkvloers, waar het oorspronkelijk niet aanwezig was, uit te voeren in een eenvoudigere houten profilering, om zo een onderscheid te maken tussen de oorspronkelijke historische gevel en de hedendaagse interpretatie in de sokkel;
- overwegende dat er op de verdiepingen balkons worden toegevoegd, in uitsprong op de gevel (2 rijen van 4 balkons aan de Onze-Lieve Vrouw van Vaakstraat nr. 28-30 en 1 balkon aan de Zennestraat nr. 8-22), en dat deze balkons voorzien zijn van zwart gelakte balustrades;
- overwegende dat het wenselijk is om in de gevels de bestaande smeedijzeren balustrades te bewaren;
- overwegende bovendien dat het wenselijk is om, in de voorgevel van het gebouw aan de Zennestraat nr. 8-22:
 - de poort met bijhorend bovenlicht uit te voeren met de hoogte die cfr. op de historische plannen zichtbaar is,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2021

- de middentravee op de 2^{de} verdieping te herstellen naar het oorspronkelijk ontwerp, de historische verdeling (hoogtes) van de ramen hierbij te respecteren en hier geen balkon te voorzien;

- overwegende dat een mogelijke plaatsing van een balkon in de achtergevel kan overwogen worden;

- overwegende dat dit balkon van een oostelijke oriëntatie zou kunnen genieten;

- overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van een woongebouw voorziet (>1.000m²) en onderhevig zal zijn aan stedenbouwkundige lasten;

- overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten evenredig zal zijn aan de bijkomende vloeroppervlakte van de woningen (85m² volgens de aanvraag);

- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- ter hoogte van de sokkel op het gelijkvloers, het nieuwe houten schrijnwerk uit te voeren in een eenvoudigere houten profilering, om zo een onderscheid te maken tussen de oorspronkelijke historische gevel en de hedendaagse interpretatie in de sokkel;

- in de voorgevels de bestaande smeedijzeren balustrades te bewaren;

- in de voorgevel van het gebouw aan de Zennestraat nr. 8-22:

- de poort met bijhorend bovenlicht uit te voeren met de hoogte die cfr. op de historische plannen zichtbaar is;
- de middentravee op de 2^{de} verdieping te herstellen naar het oorspronkelijk ontwerp, de historische verdeling (hoogtes) van de ramen hierbij te respecteren en hier geen balkon te voorzien;

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel art. 6 (technische elementen), Titel II art. 3 (oppervlakte), art. 10 (natuurlijke verlichting) en art. 11 (uitzicht) en Titel IV art. 4 (toegang), art. 9 (gang) en art. 11 (lift) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be