



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1189/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de Montserrat 36 - 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Isoler les enveloppes extérieures, sauf façade avant, installer un système de ventilation et rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs d'un complexe de logements sociaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

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):

#### 1 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien concerné se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE; que plus précisément il se situe dans une zone de bâtiments principaux ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- considérant que les biens concernés (n° 36-38-40, rue de Montserrat) sont inscrits à l'inventaire ; que le complexe concerne un ensemble architectural de style éclectique/néoclassique, qui date de 1881;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour le motif suivant :
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
  - Application de l'art. 207 §1.a14 du CoBAT: bien inscrit à l'inventaire ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/11/2021, qui porte la référence T.2021.1008/1 ;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que le projet consiste à :
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment avec des aérateurs autorégulant en partie supérieure ;
  - rénover thermiquement la toiture (nouvelle tuiles + isolation en sarking posé sur les chevrons existants) ;
  - rénover thermiquement la façade arrière en prévoyant un enduit sur isolant ;
  - restaurer la façade côté rue ;
  - prévoir des garde-corps vitrés devant chaque fenêtre aux étages ;
- considérant que côté rue les châssis sont remplacés ; que les divisions et la matérialisation (en bois) restent identiques par rapport au dessin d'origine ;
- considérant que l'enduit existant est décapé et qu'un nouvel enduit isolant de 1 cm est prévu ;
- considérant qu'également le soubassement et la corniche sont restaurés (en pierre naturelle et en bois) ;
- considérant que l'expression de la façade côté rue reste donc pratiquement identique par rapport à celle existante ;
- considérant que les châssis côté intérieur d'îlot sont remplacés par des châssis en bois/aluminium ;
- considérant que la façade arrière est isolée (20 cm EPS) et revêtue par un enduit sur isolant ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en façade arrière (+ 20 cm), implique un ajout à la profondeur du bâtiment, qui dépasse déjà les 3/4 de la profondeur de la parcelle, ce qui engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- considérant que la zone de cours et jardins est située dans un coin de l'intérieur d'îlot, entourée de plusieurs murs aveugles ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolant ne dénature pas cette cour et emporte une valeur ajoutée importante en ce qui concerne la performance énergétique de l'immeuble ;
- que cet ajout ne génère aucune nuisance pour les voisins ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ; que l'architecture de l'immeuble concerné, inscrit à l'inventaire, doit être conservée ;
- considérant que la rénovation n'a pas pour but de perturber l'architecture existante ; que le projet envisage les modifications nécessaires pour obtenir une meilleure performance énergétique dans le respect de l'identité architecturale du bâtiment d'origine ;
- considérant que les portes d'entrée en façade avant ont été remplacées par des modèles en acier ; Qu'il y a lieu de revenir vers des modèles en bois se rapprochant des modèles d'origine lors du prochain remplacement ;
- considérant que, malgré les travaux envisagés en façade côté rue, l'expression de celle-ci n'est pas changée ;
- 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 principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE à condition de prévoir des portes d'entrée en bois se rapprochant des modèles d'origine lors du prochain remplacement.**



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1177/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de Montserrat 64 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Isoler les enveloppes extérieures, installer un système de ventilation et rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs d'un complexe de logements sociaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

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):

#### Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

- attendu que le bien concerné se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLE; que plus précisément il se situe dans une zone de bâtiments principaux ;

- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 3 (implantation de la construction - alignement) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques ;

- qu'aucune réaction n'a été introduite ;

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/11/2021, qui porte la référence T.1983.0152/1 ;

2



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que le projet consiste à :
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment (en aluminium) avec des aérateurs autorégulant en partie supérieure ;
  - rénover thermiquement la toiture (nouvelle tuiles + isolation en sarking posé sur les chevrons existants) ;
  - démonter les briques existantes et rénover thermiquement les façades (20 cm d'isolation de type EPS avec briquettes ou carreaux collés côté rue et enduit côté intérieur d'îlot) ;
  - prévoir des garde-corps (double barre de protection) ;
  - emballer la corniche en béton existante côté rue et remplacer celle côté intérieur d'îlot ;
- considérant que cette demande concerne un bâtiment d'angle, qui est très visible depuis l'espace public ;
- considérant que le projet prévoit l'enlèvement des briques existantes et la modification du revêtement de façade (côté rue) avec des briquettes sur isolant ;
- considérant que le socle est prévu en pierre bleue ;
- considérant que des bandeaux verticaux sont créés en reliant les fenêtres se superposant avec des briquettes de couleur légèrement différente ; que la verticalité de la façade est accentuée ;
- considérant que l'espace adjacent l'ouverture des fenêtres (entre baie existant et bandeau vertical) est revêtu de carreaux en céramique directement collés sur l'isolant ;
- considérant que tous les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium ; que les divisions proposées ont également pour but d'accroître la verticalité ;
- considérant que de fins garde-corps (horizontaux) sont proposés afin de ne pas interrompre la verticalité de la façade ;
- considérant que la façade arrière est également retravaillée ; qu'elle est traitée de manière sobre ; qu'un enduit sur isolant est prévu sur l'ensemble de cette façade ;
- considérant que le plan de la façade (côté rue) est légèrement adapté et dépasse les voisins d'environ 3 cm, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que, pour diminuer l'impact de l'isolant ajouté, les briques existantes sont enlevées ; que la nouvelle façade est à peine plus épaisse que celle de l'ancienne ;
- considérant que cette surépaisseur ne gêne pas les piétons et est à peine visible ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- considérant que l'expression de l'immeuble change, mais qu'elle reste une architecture en briques avec un fort caractère individuel ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1176/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de l'Arrosoir 1 1000 Bruxelles

Rue Pieremans 11 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Isoler l'enveloppe, remplacer les châssis, prévoir un nouveau revêtement et installer un système de ventilation C+

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants :
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 3 (implantation de la construction - alignement) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
  - Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
  - Application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/11/2021, qui porte la référence T.2021.1004/1 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que le projet consiste à :
  - remplacer l'ensemble des châssis extérieurs en PVC par ceux en aluminium ;
  - rénover thermiquement la toiture (nouvelle tuiles identique à celles existantes) ;
  - démonter le parement de briques et rénover thermiquement les façades (isolation + briquettes ou enduit) ;
- considérant que cette demande concerne un bâtiment d'angle ;
- considérant que le projet propose d'intervenir en façade avant par une isolation par l'extérieur ;
- considérant que la typologie de base de la façade avec ces bandes horizontales est préservée/retravaillée ; que ces bandes sont finies avec des briquettes de ton brun et avec des zones lisses claires (crépis ton clairs) ; que l'horizontalité du bâtiment est donc accentuée ;
- considérant que les châssis sont confondus dans la teinte du crépi ;
- considérant que la fenestration reste identique à celle existante sauf pour les fenêtres de l'angle du bâtiment, où les ouvrants sont placés l'un à côté de l'autre pour avoir un accès aisé pour les déménagements ;
- considérant que la façade arrière est retravaillée de manière similaire ; qu'ici le bardage métallique rouge existant est remplacé par un crépi de teinte bruni (teinte proche de celle des briquettes en façade avant) ;
- considérant que le plan de la façade (côté rue) est légèrement adapté et dépasse l'alignement prescrit d'environ 5 cm au rez-de-chaussée et 20 cm aux étages, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que, pour diminuer l'impact de l'isolant ajouté, les briques existantes sont enlevées au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'impact ne perturbe pas l'utilisation du trottoir ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- considérant que l'expression de l'immeuble change, mais qu'elle reste une architecture en briques avec un fort caractère individuel ;
- 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 principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- prévoir des briquettes qui ont une teinte similaire par rapport à celles existantes afin de réduire le contraste entre le crépi et ces briques ;
- retravailler les baies au rez-de-chaussée afin qu'elles s'intègrent mieux dans l'horizontalité du projet.



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1181/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue de la Rasière 18 - 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Isoler la façade avant, la façade arrière et la toiture; remplacer des châssis bois avec modification de la fenestration des châssis; placer un nouveau revêtement de façade et mise en place d'un système de ventilation C+

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

Réactions / Reacties: 0

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

- attendu que la demande vise à rénover et isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation au Titre I du RRU, plus précisément aux articles 3 (implantation de la construction), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne) et 10 (éléments en saillie sur la façade, plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) ;

- qu'aucune réaction n'a été introduite ;

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/12/2021, qui porte la référence T.1982.0796/5 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que la demande concerne 2 bâtiments mitoyens, composé de 4 niveaux avec une toiture plate ; que les 2 bâtiments possèdent des façades identiques, plus précisément une composition en briques rouges avec au centre de chacune d'elles un bow-window surélevé par rapport au rez-de-chaussée, au revêtement noir et ponctué d'éléments verticaux en bois naturel prolongeant les divisions des châssis ;
- considérant qu'afin d'atteindre les objectifs de la rénovation énergétique, les enveloppes des biens concernés sont retravaillées ;
- considérant que les façades sont isolées par l'extérieur et revêtues en panneaux céramique ; que chaque bâtiment à une teinte et une texture légèrement différente (ton clair et beige) ; que les bow-window sont revêtus de la même manière ;
- considérant que le soubassement des 2 bâtiments est remplacé par un revêtement continu de panneaux en céramique ;
- considérant que les toitures plates sont isolées ; qu'une isolation complémentaire à celle existante (5 cm) est prévue ;
- considérant que les corniches sont démontées ;
- considérant que les gouttières et les descentes d'eau sont prévues en zinc naturel, encastrées dans l'épaisseur de l'isolant pour les façades situées à l'alignement ;
- considérant que les menuiseries extérieurs sont en aluminium thermolaqué de teintes gris brun ; qu'au niveau des entrées les parties verticales en retrait sont bardées de panneau de même teinte ;
- considérant que les socles sont revêtus en pierre bleue belge sur isolant ;
- considérant que les façades arrières sont revêtues d'un enduit de teinte gris clair (enduit minéral sur isolant) ;
- considérant que le morcellement (travailler avec plusieurs teintes de briques qui reprennent une structure parcellaire) améliore l'identification par les habitants ; que cette lecture parcellaire renforce également le dialogue avec les maisons en face de la rue Christine ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation affecte les profils des bâtiments concernés ;
- considérant que les nouvelles façades côté rue Christine dépassent d'environ 10 cm l'alignement prescrit, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que, pour la plupart des biens concernés, le décalage des façades est peu visible, parce qu'il s'agit d'un seul ensemble architectural ; que ces décalages du plan de la façade ne se présentent que ponctuellement (un décalage d'environ 10 cm au niveau du bâtiment numéro 8 et numéro 16) ;
- considérant qu'uniquement au niveau de numéro 9, le bien concerné se situe dans une composition des façades avec une lecture parcellaire ; que le projet présente un décalage d'environ 6 cm par rapport aux plans des façades adjacentes ;
- considérant que ces façades présentent un certain relief ; que le décalage du plan de la façade de quelques centimètres ne sera que peu perceptible ;
- considérant que les trottoirs ont déjà une taille très réduites ; que le décalage des façades aggrave la situation ; que l'échelle des trottoirs était déjà si petite que la rue était de toute façon utilisée par les piétons ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime est justifiable ;
- considérant que les toitures sont légèrement réhaussées afin de prévoir une isolation adéquate ; que le bâtiment numéro 8 est déjà le plus haut par rapport à l'immeuble adjacent ; que cette rehausse engendre donc une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

*Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022*

- considérant que la rehausse de la toiture ne concerne que quelques centimètres ajoutés ; qu'étant donné que la rue a une forte pente et les hauteurs de crête sont déjà très échelonnées, la rehausse est à peine visible ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc minime et justifiable ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation s'intègre correctement dans son contexte bâti ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1188/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue des Ménages 22 - 50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L.

Objet / Betreft: Isoler par l'extérieure en façade avant (uniquement les étages n°28-30-32 et n°40-42-46-48-50) et en façade arrière (toutes les façades);

Remplacer les châssis bois en façade avant, modifier la fenestration des châssis au rez-de-chaussée en façade avant;

Modifier les dimensions de plusieurs lucarnes en façade avant, mise aux normes des garde-corps.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

Réactions / Reacties: 0

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- attendu que les biens se situent en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande vise à rénover/isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- considérant que les biens concernés (n° 22-24-26, 28-30-32, 34-36-38, 40-42, 44-46 et 48-50, rue des Ménages) sont inscrits à l'inventaire ; que le complexe concerne un ensemble architectural de style éclectique, qui date de 1902, par le main de l'architecte C. Monhoval ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour le motif suivant :
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 3 (implantation de la construction – façade avant) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
  - Application de l'art. 207 §1.al4 du CoBAT: bien inscrit à l'inventaire ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/12/2021, qui porte la référence T.1980.2862/6 ;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que l'aménagement des appartements n'est pas inclus dans cette demande ;
- considérant que le projet consiste à :
  - rénover thermiquement la façade côté rue ;
  - rénover thermiquement la toiture (isolation ajoutée entre les chevrons est ajoutée) et agrandir 3 lucarnes ;
  - rénover thermiquement la façade arrière en prévoyant un enduit sur isolant ;
  - remplacer les châssis ;
  - retravailler les garde-corps (conforme) ;
- considérant que, pour l'ensemble des biens concernés, les façades côté rue (sauf le rez-de-chaussée) sont isolées et finies par un jeu de crépis et de bandeau imitation pierre bleue ;
- considérant que le principe est de maintenir le caractère des façades existantes ;
- considérant que les façades 'blanches' et 'en briques' sont donc préservées ;
- considérant que les châssis sont remplacés à l'identique (en bois) ; que la fenestration reste également identique à celle existante, sauf au rez-de-chaussée avec quelques interventions datant des années 80 ; qu'une nouvelle modulation est proposée ici ;
- considérant que les garde-corps sont préservés au premier étage ; qu'ils possèdent une esthétique typiquement bruxelloise ; qu'une barre de rehausse est prévue pour répondre aux normes actuelles ;
- considérant que les autres garde-corps sont remplacés par un garde-corps unique du même design ;
- considérant que 3 lucarnes (n° 40-42-44-46-48-50) sont agrandies afin de garantir aux occupants une fenêtre accessible pour un élévateur (déménagement), dont le passage libre est de 1.2 x 1.4 m ;
- considérant que, pour les façades côté jardin, un crépi sur isolant de couleur claire est prévu ;
- considérant que les châssis sont également remplacés par des châssis en bois capotés extérieurement en aluminium ; que le caractère 'bois' est donc préservé dans les appartements ; que des grille de ventilation sont prévues au-dessus des châssis ;
- considérant que les fenestrations sont adaptés afin de prévoir des impostes fixes en partie inférieure (servir comme garde-corps) ; que les garde-corps existants sont enlevés ;
- considérant que les toitures ont été récemment remis à neuf ; qu'une isolation type laine de roche (16 cm) entre les chevrons est ajoutée pour améliorer les performances énergétiques des biens ; que le projet ne prévoit que quelques percements dans la toiture renouvelée pour les passages des nouvelles gaines de ventilation ;
- considérant que les pignons sont isolés par l'extérieur pour assurer la continuité de la nouvelle isolation ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation en façade rue, entraîne une surépaisseur dépassant l'alignement, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'il n'est pas souhaitable de retirer le parement existant des façades (bien inscrit à l'inventaire) ;
- considérant que l'expression architecturale des façades est conservée ;
- considérant qu'en séance le demandeur a précisé que les éléments patrimoniaux de la façade (cache-boulins, bandeaux, ...) seraient préservés ;
- considérant que le rez-de-chaussée n'est pas isolé ; que le trottoir ne devient donc pas plus étroit ;
- considérant que la surépaisseur n'est que ponctuelle ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime est justifiable ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ; que l'architecture de l'immeuble concerné, inscrit à l'inventaire, doit être conservée ;
- considérant que la rénovation n'a pas pour but de perturber l'architecture existante ; que le projet envisage les modifications nécessaires pour obtenir une meilleure performance énergétique dans le respect de l'identité architecturale du bâtiment d'origine ;
- considérant que, malgré les travaux envisagés en façade côté rue, l'expression de celle-ci n'est pas changée ;
- 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 principe de bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE à condition de :

- étendre le système d'agrandissement des lucarnes aux 6 lucarnes des n° 40-50 ;
- indiquer les arcs en haut des baies des numéros 28-32 et 40-50 sur les plans.



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1145/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue Blaes 76 1000 Bruxelles

Rue du Miroir 68 - 70 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L. (Stantchev)

Objet / Betreft: Rénover et isoler les enveloppes extérieurs, installer un système de ventilation et rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs d'un ensemble de logements sociaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et un noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

- attendu que la demande vise à rénover et isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 02/12/2021 au 16/12/2021 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2°. du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

- qu'aucune réaction n'a été introduite ;

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/11/2021, qui porte la référence T.2021.0995/1 ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs;
- considérant que cet ensemble architectural se compose de 2 volumes distincts avec une cour surélevée intermédiaire (parking en-dessous);
- considérant les travaux envisagés concernant la rénovation thermique des façades ; qu'une nouvelle finition de façade est prévue; que l'ensemble des châssis des bâtiments est remplacé (en aluminium de teinte gris clair)
- que le matériau retenu reste la terre cuite (briques) pour le volume d'angle; que la composition juxtapose différents appareillages et textures de brique dans une même tonalité ;
- que l'autre aile est revêtue par des briques collées sur isolant (teinte gris clair) ;
- que les façades arrières sont revêtues en crépi (teinte gris clair) ;
- considérant que les balcons superposés sont réunis dans une structure en acier (teinte rouge/orange);
- considérant que le projet porte seulement sur la rénovation des façades, que l'organisation interne reste inchangée ; qu'une nouvelle identité est donnée à l'ensemble résidentiel ;
- considérant que l'espace public (rue du Miroir) va être revaloriser aussi ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation affecte le profil du bâtiment ;
- que la nouvelle façade dépasse d'environ 10 cm l'alignement prescrit (côté rue Blaes), ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- que la toiture est légèrement réhaussée afin de prévoir une isolation adéquate ; que les bâtiments concernés sont déjà ceux les plus hauts par rapport aux constructions voisines ; que cette rehausse engendre donc une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, il est à peine visible que la façade dépasse l'alignement, étant donné qu'elle est largement vitrée ;
- que sur le trottoir un passage confortable est garanti ;
- considérant qu'aux étages supérieurs, le décalage de la façade est à peine visible ; qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle, de sorte que les 10 cm supplémentaires ne se remarquent pratiquement pas ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation s'intègre correctement dans son contexte bâti ;
- considérant que les dérogations à l'article 3 et à l'article 6 sont donc minimales et justifiables ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1146/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Rue Christine 8 - 9 - 10 - 12 - 14 - 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L. (Stantchev)

Objet / Betreft: Rénover et isoler les enveloppes extérieurs, installer un système de ventilation et rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs d'un ensemble de logements sociaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/12/2021 - 16/12/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

#### **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé : PPA N° 42-21 QUARTIER DE LA SAMARITAINE ; que plus précisément le bien concerné se situe dans une zone affectée 'zone de bâtiments principaux' ;
- attendu que la demande vise à rénover et isoler les enveloppes d'un ensemble de logements sociaux ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 02/12/2021 au 16/12/2021 pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
  - Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 42-20/21 un PPAS dénommé « Quartier de la Samaritaine » ;
  - Application de l'art. 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- qu'aucune réaction n'a été introduite ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/12/2021, qui porte la référence T.1982.0796/5 ;
- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ; que, de plus, le projet propose d'installer un système de ventilation et de rénover certains composants architecturaux et techniques intérieurs ;
- considérant que la demande concerne un ensemble architectural, composé de plusieurs bâtiments de part et d'autre de la rue Christine, qui ont été construits dans la même expression architecturale ;
- considérant que cet ensemble architectural se situe dans une rue très étroite qui présente un dénivelé important ;
- considérant qu'afin d'atteindre les objectifs de la rénovation énergétique, les enveloppes des biens concernés sont retravaillées ;
- considérant que des plaques de briques colées sur isolant sont proposées (en différentes teintes 'terre cuite') ; que ces plaquettes collées permettent de minimiser le débord par rapport au plan de façade existant dans cette rue déjà très étroite ;
- considérant que les toitures sont couvertes d'ardoises artificielles d'aspect similaire à l'existant ;
- considérant que les gouttières et les descentes d'eau sont prévues en zinc naturel, encastrées dans l'épaisseur de l'isolant pour les façades situées à l'alignement ;
- considérant que les menuiseries extérieures sont en aluminium thermolaqué de teintes gris brun ; qu'au niveau des entrées les parties verticales en retrait sont bardées de panneaux de même teinte ;
- considérant que les socles sont revêtus en pierre bleue belge sur isolant ;
- considérant que les façades arrières sont revêtues d'un enduit de teinte gris clair (enduit minéral sur isolant) ;
- considérant que le morcellement (travailler avec plusieurs teintes de briques qui reprennent une structure parcellaire) améliore l'identification par les habitants ; que cette lecture parcellaire renforce également le dialogue avec les maisons en face de la rue Christine ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation affecte les profils des bâtiments concernés ;
- considérant que les nouvelles façades côté rue Christine dépassent d'environ 10 cm l'alignement prescrit, ce qui engendre une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;
- considérant que, pour la plupart des biens concernés, le décalage des façades est peu visible, parce qu'il s'agit d'un seul ensemble architectural ; que ces décalages du plan de la façade ne se présentent que ponctuellement (un décalage d'environ 10 cm au niveau du bâtiment numéro 8 et numéro 16) ;
- considérant qu'uniquement au niveau de numéro 9, le bien concerné se situe dans une composition des façades avec une lecture parcellaire ; que le projet présente un décalage d'environ 6 cm par rapport aux plans des façades adjacentes ;
- considérant que ces façades présentent un certain relief ; que le décalage du plan de la façade de quelques centimètres ne sera que peu perceptible ;
- considérant que les trottoirs ont déjà une taille très réduites ; que le décalage des façades aggrave la situation ; que l'échelle des trottoirs était déjà si petite que la rue était de toute façon utilisée par les piétons ;
- considérant que la dérogation à l'article 3 est donc minime est justifiable ;
- considérant que les toitures sont légèrement réhaussées afin de prévoir une isolation adéquate ; que le bâtiment numéro 8 est déjà le plus haut par rapport à l'immeuble adjacent ; que cette rehausse engendre donc une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- considérant que la rehausse de la toiture ne concerne que quelques centimètres ajoutés ; qu'étant donné que la rue a une forte pente et les hauteurs de crête sont déjà très échelonnées, la rehausse est à peine visible ;
- considérant que la dérogation à l'article 6 est donc minime et justifiable ;
- considérant que la demande engendre également une dérogation au PPAS, parce que, pour les bâtiments principaux existants, des travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux ;
- considérant que la rénovation énergétique engendre inévitablement une légère augmentation du volume des bâtiments ; qu'elle correspond aux épaisseurs d'isolant appliquées en façade et en toiture ;
- considérant que l'enlèvement du parement existant permet de minimiser cette augmentation ;
- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé souhaitable ;
- considérant que l'ajout d'une couche d'isolation s'intègre correctement dans son contexte bâti ;
- considérant que la dérogation au PPAS est donc minime et justifiable ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H195/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Haute 391 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Nathalie Lopez Vasquez

Objet / Betreft: placer 3 verrières au niveau de l'annexe arrière, modifier la façade à rue et rehausser le mitoyen (travaux déjà réalisés - régularisation - PV BR/06/19)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

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):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

8

- 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 concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à placer 3 verrières au niveau de l'annexe arrière, modifier la façade à rue et rehausser le mitoyen (travaux déjà réalisés - régularisation - PV BR/06/19) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'un procès de constatation établi le 2/01/2019 (P.V. BR/06/19) fait état des infractions suivantes :
  - « Le rez-de-chaussée et la mezzanine, anciennement un restaurant, ont été transformés en bar-dancing (environ 155 m<sup>2</sup>) ;
  - La devanture du rez-de-chaussée commercial a été modifiée (environ 10 m<sup>2</sup>) ;
  - Trois verrières ont été placées dans le toit plat du 1<sup>er</sup> étage (environ 7,3m<sup>2</sup> - 14,85 m<sup>2</sup> - 3m<sup>2</sup>) ;
  - Le mur mitoyen a été rehaussé du côté 389-387 (environ 10,15 m<sup>2</sup>) » ;
- considérant que la présente demande vise à régulariser la façade du rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que la couleur de la façade au rez-de-chaussée a été modifiée et que la façade est actuellement recouverte d'un enduit peint en noir ;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- considérant que la couleur noire vise à souligner le rez-de-chaussée commercial ;
- considérant néanmoins que la rue observe des rez-de-chaussée principalement peints en blanc ou de couleurs clair ;
- considérant que la couleur choisie ne s'inscrit pas dans l'ensemble de la rue et que dès lors il y a lieu de peindre la façade avant dans une teinte blanc clair similaire à celle des étages ;
- considérant que les châssis d'origine en bois au rez-de-chaussée ont été remplacés par des châssis avec modification de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que les plans précisent de manière générale que les menuiseries en façade avant sont en bois de ton brun ;
- considérant que la devanture du rez-de-chaussée a été altérée à plusieurs reprises au fil des ans, induisant une disparition progressive de la cohérence de la façade ;
- considérant que la devanture actuelle possède des proportions peu élégantes ;
- considérant que la devanture proposée au rez-de-chaussée ne tient absolument pas compte de la composition de façade et du rythme des baies des étages ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble néoclassique à valeur d'accompagnement au sein du quartier et qu'il serait opportun de réaliser une étude patrimoniale afin de restituer une devanture permettant de retrouver une cohérence d'ensemble ;
- considérant que la demande vise également à régulariser la pose de 3 verrières ;
- considérant que ces verrières observent une superficie de 7,3m<sup>2</sup>, 14,85m<sup>2</sup> et 3m<sup>2</sup> ;
- considérant que la verrière centrale ne dépasse pas le mur mitoyen droit en ce que celui a été prolongé et rehaussé de 7m de long sur 1,45m de haut ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que les verrières et la rehausse du mur mitoyen dépasse le profil des mitoyens voisins ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que les parcelles voisines sont entièrement construites ; que ces verrières ne sont pas de nature à porter préjudice aux biens contigus et permettent d'apporter de la lumière naturelle au rez-de-chaussée commercial qui n'en bénéficie pas ;
- considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit également de mettre en conformité le remplacement des 3 lucarnes de la toiture à rue par un chien assis ;
- considérant que ces travaux sont anciens et qu'ils s'accordent à la typologie de l'immeuble ;
- 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 :

- prévoir un revêtement de façade de ton clair sur l'ensemble de celle-ci ;
- revoir la composition et les proportions de la devanture du rez-de-chaussée en tenant compte des caractéristiques notamment patrimoniales de l'immeuble et afin de retrouver une cohérence d'ensemble avec le reste de la façade ;

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, les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: V1026/2021 (SOC)

Adresse / Adres:

Loofstraat 1000 Brussel  
Pottenbakkersstraat 2 - 4 1000 Brussel  
Zinnikstraat 1000 Brussel  
Oudijzergang 12 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer - BELIRIS

Objet / Betreft: Afbreken van het gebouw Portiers I (62 sociale woningen) en bouwen van een nieuw wooncomplex met 66 sociale woningen incl. omgevingsaanleg.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/11/2021 - 16/12/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

- overwegende dat het goed zich bevindt in woongebied met residentieel karakter, in gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen een structurerende ruimte gelegen is volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken en het bouwen van nieuw sociaal wooncomplex betreft;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens :
  - toepassing van artikel 175/15 van het BWRO: 32) woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :
  - toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
  - toepassing van het bijzondere voorschrift 1.5.2°. van het GBP: wijziging van het stedenbouwkundig karakter in een woongebied met residentieel karakter;
  - toepassing van artikel 175/20 van het BWRO: aanvraag aan een effectenverslag onderworpen;
  - toepassing van art. 188/9 van het BWRO : afwijkingen aan artikels 3 (Vestiging van een mandelig bouwwerk), 4 (Diepte van een mandelig bouwwerk), 5 (Hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk), 6 (Dak van een mandelig bouwwerk), 8 (Hoogte van een vrijstaand bouwwerk) en 13 (Behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- overwegende dat er één bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 17/11/2021 en 16/12/2021, betreffende:
  - de integratie van de nieuwbouw in de wijk;
  - de voorgestelde woontypologieën die niet noodzakelijk bedoeld zijn voor het huisvesten van families;
  - het voorzien van woningen op het gelijkvloers aan de straatzijde (mogelijkheid handelszaken/voorzieningen);
  - de noodzaak bijzondere aandacht te besteden aan het ontwerp van een aangenaam binnengebied;
  - het ontbreken van verdere informatie over hoe de huidige huurders de werftijd zullen doorkomen;
  - de onleesbaarheid van een aanvullend document tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan het advies van de overlegcommissie onderworpen krachtens:
  - bijzonder voorschrift 21 van het toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein;
- gezien het voorwaardelijke gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 14/10/2021, met als kenmerk: C.1994.0928/7/BM/vh;
- gezien het advies van de gewestelijke consultant (AccesAndGo) van 07/10/2021, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project conform is aan de eisen van de GSV, indien de niet op de plannen vermelde elementen worden opgenomen in het speciale lastenboek;
- gezien het advies van de BouwMeester/Maître Architecte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarin geconcludeerd wordt dat het project zich op positieve wijze ontwikkeld heeft, rekening houdend met de opmerkingen die tijdens de verschillende vergaderingen zijn gemaakt, maar dat de bewoonbaarheid van bepaalde woningen nog kan worden verbeterd ;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een site die verschillende sociale woningen huisvest;
- overwegende dat de totale oppervlakte van het perceel 3923 m<sup>2</sup> betreft;
- overwegende dat deze aanvraag betrekking heeft op de afbraak van het gebouw Pottenbakkers I (62 sociale woningen) en de nieuwbouw van een nieuw wooncomplex (66 sociale woningen);
- overwegende dat de totale bovengrondse vloeroppervlakte wordt uitgebreid van 4184 m<sup>2</sup> naar 8781 m<sup>2</sup>;
- overwegende dat de 66 sociale woningen worden onderverdeeld als volgt:
  - 16 eenkamerappartementen;
  - 13 tweekamerappartementen;
  - 13 driekamerappartementen;
  - 24 vier- of meerkamerappartementen;
- overwegende dat 56% van het totale aantal woontypen drie of meerkamerappartementen betreft;
- overwegende dat een groot percentage van de woningen voor families is bedoeld, wat een correcte en wenselijke ratio biedt mbt het woningaanbod in deze wijk;
- overwegende dat het gebouw Pottenbakkers II (89 sociale woningen) geen deel uitmaakt van deze bouwaanvraag, maar desalniettemin volledig omgeven is door het desbetreffende perceel en uitgaat op het binnengebied dat deel uitmaakt van de huidige aanvraag;
- overwegende dat Pottenbakkers II momenteel gerenoveerd wordt;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- overwegende dat Pottenbakkers I, gebouwd in 1955, zich niet leent voor een grootschalige renovatie; dat een studie aantoont dat het wenselijk is dit gebouw te slopen, gezien het beperkte draagvermogen van de vloeren (slechts 9 cm dik), de povere kwaliteit van het beton, de beperkte dekking van de wapeningsstaven en de aanwezigheid van asbest in het gebouw;
- overwegende dat de studie aantoont dat de afbraak van Pottenbakkers I een overwogen keuze betreft;
- overwegende dat de inplanting van de nieuwbouvvolumes leidt tot de creatie van 2 huizenblokken; dat het project dus -anders dan het bestaande grootschalige volume- aansluiting zoekt op het bestaande stedelijke weefsel;
- dat enerzijds een volume wordt toegevoegd tegen een bestaande 'blinde' muur (op uitzondering van 2 ramen) om zo dit bouwblok een 'vierde gevel' te bieden;
- dat anderzijds een volume (Pottenbakkers I) in L-vorm wordt gepositioneerd langsheen de bestaande toren (Pottenbakkers II);
- overwegende dat er tussen de gebouwen Pottenbakkers I en de bestaande toren Pottenbakkers II een binnengebied ontstaat; dat dus een nieuw bouwblok wordt gevormd;
- overwegende dat dit binnengebied toegankelijk is via de Zinnikstraat, via de Loofstraat en via het Pottenbakkerspad; dat dit binnengebied afgesloten kan worden van het publieke domein;
- overwegende dat tussen beide nieuwbouvvolumes een publieke ruimte wordt gecreëerd (genaamd het Pottenbakkerspad); dat dit pad de verbinding maakt tussen de Zinnikstraat en Loofstraat; dat eveneens de connectie wordt gemaakt op het bestaande steegje (de Oudijzergang);
- overwegende dat het binnengebied en het Pottenbakkerspad een voetgangersgebied betreft
- overwegende dat het Pottenbakkerspad de toegang verleent tot een groot deel van de woningen; dat het merendeel van de woningen uitgeven op dit pad;
- overwegende dat het statuut (privaat-publiek) en het beheer van deze publieke ruimte onduidelijk zijn; dat, indien de staddiensten het beheer ervan niet op zich nemen, er de mogelijkheid moet zijn het pad aan weerszijden af te sluiten;
- dat deze afsluiting zich goed moet integreren met de vooropgestelde architectuur; dat, in samenspraak met de stedenbouwkundige diensten, deze afsluiting teruggetrokken van de bouwlijn kan worden geplaatst ;
- dat deze toegangsportieken enkel 's nachts gesloten dienen te worden, zodat de doorgang overdag gevrijwaard blijft;
- overwegende dat de 2 nieuwe bouvvolumes niet (volledig) op de rooilijn worden geplaatst, wat een afwijking genereert op artikel 3 van Titel I van de GSV;
- dat het volume aan de noordzijde in het verlengde van Pottenbakkers II wordt geplaatst en dus niet op de bestaande perceelgrens;
- dat eveneens het volume langsheen de Loofstraat niet integraal op de perceelgrens wordt geplaatst, mits het volume wordt onderverdeeld in verschillende gebouwgehelen waartussen doorgangen naar het binnengebied worden voorzien;
- dat eveneens de 'holle' delen (terrassen) terugspringen van de bouwlijn;
- overwegende dat deze afwijkingen resulteren uit de inplanting van het project en uit de vooropgestelde volumetrie;
- overwegende dat een grotere afstand wordt gevrijwaard ten opzichte van de opmerkelijke boom in de Zinnikstraat;
- overwegende dat bijgevolg de afwijkingen op artikel 3 van Titel I van de GSV verklaarbaar en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat de gebouwen Pottenbakkers I en II elkaar enkel raken ter hoogte van het kruispunt op de Zinnikstraat; dat de nieuwbouw dus een mandelig bouwwerk betreft;
- overwegende dat desalniettemin dit geheel zich rondom éénzelfde binnenplein bevindt en zich als één gebouwgeheel (vrijstaand bouwwerk) voordoet;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- dat de verschillende delen van Pottenbakkers II in uitkraging werden voorzien (ter hoogte van de Loofstraat en het binnengebied) en zich dus boven het perceel bevinden dat behandeld wordt in deze aanvraag;
- dat tevens de mandelige grens (ter hoogte van de Zinnikstraat) niet behandeld wordt als gemeenschappelijke muur, gezien het één architecturaal complex betreft en gezien verschillende ramen en terrassen uitgeven op deze perceelsgrens;
- overwegende dat, gekeken naar het gebouwgeheel als vrijstaand bouwwerk, Pottenbakkers I een afwijking vormt op artikel 8 van Titel I van de GSV, mits de bouwhoogte van de nieuwbouw -op het torenvolume na (G+13), die over een uitzonderlijke hoogte beschikt- deze van de omliggende panden overschrijdt;
- overwegende dat de aanvraag, als mandelig bouwwerk, een afwijking genereert op artikels 4, 5 en 6 van Titel I van de GSV;
- dat het gebouw Pottenbakkers I een afwijking genereert op artikel 4, mits de bouwdiepte  $\frac{3}{4}$  van het perceel overschrijdt;
- dat het gebouw Pottenbakkers I een afwijking genereert op artikel 5, mits de hoogte van de voorgevel deze van het naastliggende pand (Pottenbakkers II) overschrijdt;
- dat Pottenbakkers I ook een afwijking genereert op artikel 6, mits de hoogte van het dak beduidend hoger is dan deze van het naastliggend pand;
- overwegende dat de inplanting van de bouwvolumes de mogelijkheid biedt een binnengebied te creëren, waarop beide gebouwen (Pottenbakkers I en II) uitgeven;
- overwegende dat het bouwprofiel ter hoogte van de Zinnikstraat G+5 betreft, langs de Loofstraat G+5/G+4 en langs het Pottenbakkerspad G+4;
- overwegende dat, meer precies, het voorgestelde bouwprofiel langs de Loofstraat is afgesteld op deze van de gebouw aan de overzijde van de straat (G+4); dat het bouwprofiel gedeeltelijk G+5 is, om zo een accent op de hoek met het Pottenbakkerspad te voorzien;
- overwegende dat dezelfde bouwhoogte wordt voorzien voor het hoekgebouw ter hoogte van de Zinnikstraat; dat dit bouwprofiel wordt gebaseerd op de hoogte van de gebouwen (G+5) aan de overzijde van het kruispunt (Zinnik 37, Anderlechtsesteenweg 52-54);
- overwegende dat de breedte van het openbaar domein hier groter is (pleintje ter hoogte van het kruispunt);
- overwegende dat langs het Pottenbakkerspad de nieuwe gevellijn verschillende 'sprongen' maakt om het monotone karakter van de nieuwbouw te breken; dat in deze 'holle' delen de terrassen worden ondergebracht;
- overwegende dat het bouwprofiel (G+4/G+5) van de nieuwbouw lager is dan dat van het bestaande gebouw (G+6); dat een bouwhoogte wordt voorgesteld die beter aansluit op de omliggende panden (variërend tussen R+1+D tot R+4+D);
- overwegende dat het voorgestelde bouwvolume geen hinder biedt voor de omliggende bouwwerken;
- overwegende dat de afwijkingen op artikels 4, 5 en 6 van Titel I van de GSV voor het gebouw Pottenbakkers I bijgevolg verklaarbaar en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat, in de lezing dat Pottenbakkers I en II één vrijstaand bouwwerk betreffen, de afwijking op artikel 8 van Titel I van de GSV, eveneens verklaarbaar en toelaatbaar is, gezien het bouwvolume zich goed inpast in het stedelijk weefsel;
- overwegende dat het 2<sup>e</sup> gebouwgeheel ter hoogte van de Loofstraat ook een afwijking genereert op artikels 4, 5 en 6 van Titel I van de GSV;
- dat dit gebouw een afwijking genereert op artikel 4, mits de bouwdiepte deze van Loofstraat 13 met meer dan 3 meter overschrijdt, zonder een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht te nemen, alsook omdat het de volledige diepte van het perceel (1990 E) inneemt;
- dat dit hoekgebouw een afwijking genereert op artikel 5, mits de hoogte van de voorgevel deze van het naastliggende pand (Loofstraat 13) overschrijdt;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- dat dit gebouw eveneens een afwijking genereert op artikel 6, mits de hoogte van het dak (G+3 en G+4) beduidend hoger is dan deze van het bouwprofiel van Loofstraat 13 (G+1+D); dat eveneens de gemeenschappelijke muur over de volledige lengte wordt opgehoogd;
- overwegende dat de site gelegen is in een atypische stedenbouwkundige context;
- overwegende dat de bestaande blinde muur (circa 11 m hoog) in het project wordt opgenomen; dat de nieuwbouw hier tegenaan wordt gebouwd;
- overwegende dat deze context niet toelaat een kwalitatief binnengebied te creëren;
- overwegende dat deze gemeenschappelijke muur met circa 2 m tot 2.5 m wordt opgehoogd;
- overwegende dat deze muur ten noordwesten van de bestaande gebouwen is gelegen; dat de impact van deze ophoging beperkt is;
- overwegende dat het bouwprofiel (G+4/G+3) de aansluiting maakt tussen de bestaande gebouwen ter hoogte van de Maagdenstraat en het torenvolume van Pottenbakkers II;
- overwegende dat, gezien de eenzijdige oriëntatie van de nieuwbouw, deze een sterke interactie aangaat met het Pottenbakkerspad;
- overwegende dat de gevellijn van de nieuwbouw (ter hoogte van de achterzijde van de percelen Maagdenstraat n° 39A en 41) teruggetrokken is van het pad om deze publieke ruimte genereuzer vorm te geven en tevens een betere natuurlijke verlichting te voorzien voor de appartementen;
- overwegende dat de diepte van het volume, alsook de hoogte ervan, geen bijkomende hinder genereren voor de naastliggende percelen;
- overwegende dat het bouwvolume wordt vormgegeven om zich zo correct mogelijk in te passen in zijn omgeving; dat de afwijking op artikels 4 en 6 van Titel I van de GSV voortvloeit uit het bestaande atypische stedenbouwkundige weefsel en de wens om de gemeenschappelijke blinde muur te benutten; dat bijgevolg deze afwijkingen verstaanbaar en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat het aanpalende gebouw in de Loofstraat (n°13) een uitzonderlijk laag bouwprofiel heeft (G+1+D); dat verschillende gebouwen een in de Loofstraat een hogere kroonlijsthoogte hebben;
- overwegende dat het volume trapsgewijs wordt afgebouwd om een betere aansluiting met de gevel van de buur;
- overwegende dat de afwijkingen op artikel 5 van Titel I van de GSV voortvloeit uit de uitzonderlijke lage bouwhoogte van het aanpalende goed; dat bijgevolg deze afwijking verstaanbaar en toelaatbaar is;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 13 van Titel I van de GSV, mits het gebied voor koeren en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte moet bestaan;
- overwegende dat de vergroting van de footprint resulteert uit de keuze om lagere bouwprofielen te creëren en dus een sterkere aansluiting te vinden met de bestaande context ;
- dat het aantal woningen niet wordt verminderd ten opzichte van de huidige situatie (62<66);
- dat de totale oppervlakte verdubbelt omdat de woningen aan de huidige standaarden moeten voldoen en omdat grotere entiteiten worden voorzien voor grotere gezinnen;
- dat bijgevolg de footprint van het gebouw aanzienlijk groter is geworden ten opzichte van de bestaande situatie; dat de totale bebouwde oppervlakte stijgt van 523 m<sup>2</sup> naar 2008 m<sup>2</sup>; dat dit 51% van de totale perceeloppervlakte betreft;
- overwegende dat de buitenruimte zo wordt aangelegd om zo goed mogelijk in te spelen op de noden van de toekomstige bewoners, rekening houdend met de gebruiksintensiteit; dat bijgevolg de buitenruimte slechts gedeeltelijk waterdoorlatend wordt aangelegd en wegens hygiënische redenen niet volledig doorlaatbaar kan worden gemaakt; dat desalniettemin een natuurlijke waterinfiltratie wordt nagestreefd;
- dat er moestuinen worden voorzien in het binnenterrein (tussen PottenBakkers I en II);
- dat de grond hier in helling wordt aangelegd; dat zo de achterliggende fietsenparking semi-ondergronds wordt voorzien;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- dat dit reliëf de link maakt met de eerste verdieping en toelaat de ruimte gemakkelijker toe te eigenen;
- dat dit binnengebied wordt aangelegd met speelruimten voor de jongste kinderen; dat deze zone kan worden afgesloten van het publiek toegankelijk domein, waardoor een veilige omgeving ontstaat;
- dat een 'zone voor projecten' wordt voorzien waar een gemeenschappelijk project voor de bewoners kan worden gebouwd (moestuin, boomgaard,...); dat deze zone sowieso over een kwalitatieve groenaanleg moet beschikken met doorlaatbare verhardingen;
- dat centraal in het binnengebied een grote boom (moerasedik) wordt gepland, die kan genieten van een goede bezonning en zo optimaal kan groeien;
- dat het reliëf in het binnengebied grotendeels verhard wordt aangelegd; dat gravel wordt voorzien om de permeabiliteit van deze zone te versterken;
- dat het Pottenbakkerspad eveneens grotendeels verhard wordt aangelegd; dat stenen worden voorzien met grote voegen, waarin de vegetatie (plaatselijk) kan groeien;
- dat hier 3 bomen van beperkte schaal (Japanse notenbomen) worden voorzien;
- dat groene bufferzones worden voorzien tussen de woningen en het Pottenbakkerspad; dat verschillende struiken met een boomhaag worden voorzien om de onderlinge zichten tussen het pad en de woningen te beperken;
- overwegende dat de afwijking op artikel 13 van Titel I van de GSV voortvloeit uit de keuze om hogere bouwdensiteit na te streven met minder hoge bouwvolumes; dat het project inzet op een kwalitatieve vergroening van de beperkte buitenruimte; dat deze afwijking bijgevolg verklaarbaar en toelaatbaar is;
- overwegende dat er zich net buiten het projectgebied een opmerkelijke boom bevindt; dat deze boom gevrijwaard moet worden van alle hinder die de werf met zich meebrengt;
- overwegende dat de leefruimte van de appartementen V 1-0-1 en P 1-0-2 uitgeven op het openbaar domein;
- overwegende dat deze 2 appartementen gelegen zijn op het gelijkvloers van 2 uitgesproken hoeken binnen het project; dat hier sterke onderlinge zichten ontstaan met de voetgangers op het openbaar domein;
- overwegende dat beide appartementen uitgeven op een lokaal pleintje (duidelijke verbreding van de stoep);
- overwegende dat er in het project op het gelijkvloers geen voorzieningen van algemeen belang en/of handelszaken worden voorzien;
- overwegende dat het desalniettemin wenselijk is om een levendige wijk te creëren, waar de gelijkvloerse verdieping de mogelijkheid biedt om dergelijke ruimte onder te brengen;
- overwegende dat er de mogelijkheid is de appartementen P 1-0-2 en V 1-0-1 om te vormen tot voorziening van collectief belang en/of als handelszaak (rekening houdend met de hinder voor de buurt);
- overwegende dat de toegangspoort naar het binnengebied (ter hoogte van V 1-0-1) sterk aanwezig is in het straatbeeld;
- overwegende dat het omvormen van dit appartement tot een voorziening/handelszaak ook de mogelijkheid biedt de toegangspoort naar het binnengebied terug te trekken (ter hoogte van de achtergevel van dit gebouw);
- overwegende dat de appartementen P 3-0-2, P 3-1-3, P 3-2-3, P 3-3-3 en P 3-4-3 een eenzijdige oriëntatie hebben (Loofstraat); dat de keukens diep in het volume zijn gelegen en dus een beperkte natuurlijke verlichting hebben;
- overwegende dat de terrassen van deze appartementen in diepte beperkt zijn om de natuurlijke verlichting van deze woonruimtes te optimaliseren;
- overwegende dat het volume, gepositioneerd op de hoek van het Pottenbakkerspad en de Oudijzergang, zich schuin terugtrekt waardoor de toegang tot de Oudijzergang wordt vergroot;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- overwegende dat de appartementen P 4-0-1, P 4-1-2, P 4-2-2 en P 4-3-2 hier worden ondergebracht en dat hun terras en een raam van de grootste slaapkamer uitgeven op de Oudijzergang;
- dat onderlinge zichten ontstaan tussen deze units en het gebouw aan de overzijde van de Oudijzergang;
- dat dit gebouw (Oudijzergang 2) op het inventaris staat ingeschreven; dat het een bouwprofiel van G+1+D heeft;
- dat de Oudijzergang slechts circa 3 m breed is;
- overwegende dat er de mogelijkheid is de onderlinge zichten te beperken en dus de raamoppervlakte van de grootste kamers te verkleinen;
- overwegende dat niet alle appartementen voldoen aan artikel 10 van Titel II van de GSV, mits niet alle woonkamers beschikken over een netto-verlichtingsoppervlakte die groter is dan 1/5<sup>e</sup> van de vloeroppervlakte van de desbetreffende ruimte; dat eveneens sommige slaapkamers (deze groter dan 14.4 m<sup>2</sup> voor hoofdslaapkamer en groter dan 10.3 m<sup>2</sup> voor de kinderkamers) niet voldoen aan deze eisen;
- overwegende dat bepaalde leefruimten over een keuken beschikken die gescheiden is van deze ruimte met een beglaasde wand; dat de gecumuleerde lichtoppervlakte dus groter is en wel voldoet aan de eisen;
- overwegende dat een standaard raamdimensionering wordt gebruikt om een architecturaal ritme in de gevel te verwerken; dat voor de brandbescherming geen grotere raamoppervlakte kunnen toegelaten worden;
- overwegende dat enkel de slaapkamers die groter gedimensioneerd zijn dan de vereiste oppervlakten niet voldoen aan de netto-verlichtingsoppervlakte; dat deze afwijking dus eerder beperkt is;
- overwegende dat de afwijkingen op artikel 10 van Titel II van de GSV miniem en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat het project geen parkeerplaatsen voor de bewoners voorziet; dat de aanvraag sociale woningen betreft, waardoor parkingplaatsen niet vereist zijn door de GSV;
- overwegende dat het project een autoluwe wijk voorstelt, waarin het gebruik van de fiets wordt aangespoord;
- overwegende dat het project in een zone gelegen is die zeer goed bediend is door het openbaar vervoer;
- overwegende dat het project de vestiging van een Cambiostation voorziet (2 parkeerplaatsen) ter hoogte van de Gierstraat;
- overwegende dat in het effectenverslag wordt aangekaart dat het aantal voertuigen dat door het project gegenereerd zullen worden niet van dien aard is dat het een ontoelaatbare impact zou kunnen hebben op het parkeren in de wijk ten opzichte van de bestaande situatie;
- overwegende dat, ter compensatie van het ontbreken van autostaanplaatsen, 4 verschillende fietsenparkings worden voorzien, die plaats bieden aan 235 overdekte staanplaatsen, waarvan 22 voor cargofietsen;
- overwegende dat meer dan 1 fietsenstalplaats per kamer wordt voorzien;
- overwegende dat de 2 grootste fietsenstalplaatsen rond het binnengebied worden voorzien (74 en 99 plaatsen); dat deze stalplaatsen gemakkelijk toegankelijk zijn vanop het openbaar domein;
- overwegende dat 2 kleinere fietsenstalplaatsen worden voorzien aan de Loofstraat en aan het Pottenbakkerspad; dat deze minder toegankelijk zijn, mits 2 toegangsdeuren moeten worden geopend;
- overwegende dat er 2 bestaande ramen in de gemeenschappelijk muur zijn (ter hoogte van Maagdenstraat 35-37); dat de nieuwbouw zich hiertegen positioneert;
- overwegende dat nagegaan moet worden of deze bestaande ramen conform zijn en/of deze kunnen worden dichtgemetseld;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- overwegende dat extensieve groendaken worden voorzien (15 cm dik) op alle daken van de nieuwbouw; dat dit wenselijk is gezien het aangrenzende torenvolume hier over uitkijkt;
- overwegende dat een deel van het regenwater vanop de daken hergebruikt wordt voor de spoeling van de toiletten; dat de rest van het water van de groendaken is aangesloten op een regenwaterrecuperatietank (10 m<sup>3</sup>), wat gebruikt kan worden voor de groene ruimten te begeiten en schoon te maken;
- overwegende dat de overloop van de regenwatertank is aangesloten op een infiltrerend stormbekken dat zich in het midden van het huizenblok bevindt (250m<sup>2</sup>);
- overwegende dat de daken van de hoogste volumes (G+5) ook worden gebruikt voor het installeren van zonnepanelen;
- overwegende dat langs de Pottenbakkersstraat en de Loofstraat de gevels opgebouwd zijn uit volle delen (gevelparement, licht roosbeige tint) en uit holle delen (metalen afwerking, wit); dat dit zorgt voor een verticale verdeling van de gevels;
- overwegende dat de terrassen worden voorzien in de holle delen; dat deze worden voorzien in wit geprefabriceerd beton;
- overwegende dat de borstweringen in wit strekmetaal of geperforeerd metaal worden voorzien; dat deze de zichten vanop het openbaar domein in de woningen verminderen;
- overwegende dat de sokkels worden vervaardigd in baksteen, waarbij een andere plaatsing van de baksteen wordt voorzien (ter hoogte van het gelijkvloers); dat de voegen hier gelijk worden getrokken met de gevelsteen; dat op de verdiepingen de voegen meer teruggetrokken gelegen zijn om een licht contrast te bieden met de sokkel;
- overwegende dat de ramen in donkergrijs aluminium worden voorzien; dat zich boven alle ramen een akoestisch verluchtingrooster bevindt van het type 'invisivent' (ventilatiesysteem C+);
- overwegende dat metalen schuifluiken met microperforaties (drie platen op 3 afhankelijke rails per raampartij) worden voorzien in gemetalliseerde koperkleur als zonnewering; dat deze makkelijk te hanteren zijn, ongeacht het vaste raam;
- overwegende dat de raamkaders uit hetzelfde koperkleurige materiaal worden vervaardigd;
- overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

### **GUNSTIG advies op voorwaarde:**

- het advies van de DBDMH scrupuleus op te volgen;
- een voorziening van collectief belang, een gemeenschappelijke ruimte voor het project en/of een handelszaak (met beperkte hinder voor de buurt) te voorzien ter hoogte van de appartementen P 1-0-2 en V 1-0-1;
- de toegangspoort (ter hoogte van appartement V 1-0-1) te voorzien in het verlengde van de achtergevel van de nieuwbouw;
- het statuut en het beheer van het Pottenbakkerspad te verduidelijken, alsook een verbintenis aan te leveren voor het beheer van deze publieke ruimte met de bevoegde instanties;
- na te gaan of de 2 ramen in de gemeenschappelijke muur conform zijn en/of deze kunnen worden dichtgemetseld;
- de raamoppervlakte van de grootste kamers van de appartementen P 4-0-1, P 4-1-2, P 4-2-2 en P 4-3-2 te beperken of een alternatief voor te stellen om de onderlinge zichten te verminderen ter hoogte van de Oudijzergang;
- de opmerkelijke boom ter hoogte van de Zinnikstraat te vrijwaren van alle hinder die de werf zou kunnen veroorzaken.



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M951/2019 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Midi 1 - 3 1000 Bruxelles  
Rue Henri Maus 49 - 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GIL - S.A. (LACI)

Objet / Betreft: Réunir les 2 surfaces commerciales des n°49 et 51 de la rue H.Maus afin d'étendre le commerce horeca (type frieterie) du n°49 vers le n°51 dans le but de créer une salle de consommation sur place au sein du n°51 ; pour ce faire :

- modifier l'utilisation du commerce de vente au détail (n°51) vers un commerce Horeca ;
- rouvrir la baie de 160 cm de large entre les 2 commerces ;
- placer un nouveau monte-charge entre le r-de-ch. et la cave en supprimant l'existant ;
- installer un bac à plante mobile pour délimiter la terrasse extérieure ;
- placer le nouveau conduit de ventilation dans la cour intérieure sur la façade ouest d'immeuble ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/12/2021 - 30/12/2021

Réactions / Reacties: 3

10

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):**  
**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:**

Objet de la demande :

- Réunir les 2 surfaces commerciales des n°49 et 51 de la rue H. Maus afin d'étendre le commerce horeca (type frieterie) du n°49 vers le n°51 dans le but de créer une salle de consommation sur place au sein du n°51 ; pour ce faire :
  - modifier l'utilisation du commerce de vente au détail (n°51) vers un commerce Horeca ;
  - déplacer la vente à rue vers la droite du sous-ensemble 49-51, l'extension de l'espace de consommation vers le magasin d'angle par la réouverture d'une baie murée séparant aujourd'hui les deux commerces ;
  - placer le nouveau conduit de ventilation dans la cour intérieure sur la façade ouest d'immeuble ;
- Abaisser le niveau de sol de la cave à rue, ainsi nivelée avec celles situées derrière ;
  - placer un nouveau monte-charge entre le r-de-ch. et la cave en supprimant l'existant;
  - installer sur le trottoir de bacs à plantes mobiles ;
  - placer de brises vents encrées dans façades pas possible, ville pas possible de les encrées dans le sol ;
  - étendre la tente solaire lignée rouge et beige du n°49 au n°51 et le placement d'une enseigne au nom du même commerce (« Fritland ») et de dispositifs de publicité liés à l'enseigne (deux manneken pis) ;
  - rouvrir la baie de 160 cm de large entre les 2 commerces ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par Arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
  - Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 12/10/2000 qui classe comme ensemble les façades à rue et toitures des immeubles sis rue H. Maus, n°17-51 et rue du Midi, 1, ainsi que l'intérieur de l'ancien café Falstaff sis rue H. Maus, 17-23 à Bruxelles ;
  - Considérant que la rue Maus est également classée comme site en vertu de l'arrêté royal du 19 novembre 1986 portant classement comme monument de la Bourse des Fonds Publics sise boulevard Anspach, 80 à Bruxelles et comme site de l'ensemble formé par cet édifice et le site qui l'entoure jusqu'aux alignements opposés, y compris la voirie publique ;
  - Considérant que les biens sont compris dans la zone tampon Unesco autour de la Grand-Place ;
  - Considérant que la demande concerne l'immeuble 49-51 rue Henri Maus, à l'angle avec la rue du Midi 1-3, qui appartient à un ensemble de quatre immeubles identiques construits selon les plans de l'architecte J. Servais de 1883 ;
  - Considérant que la demande initiale visait à :
    - réunir les 2 surfaces commerciales des n°49 et 51 de la rue H.Maus afin d'étendre le commerce horeca (type frieterie) du n°49 vers le n°51 dans le but de créer une salle de consommation sur place au sein du n°51 ;
- Pour ce faire :
- modifier l'utilisation du commerce de vente au détail (n°51) vers un commerce Horeca ;
  - rouvrir la baie de 160 cm de large entre les 2 commerces ;
  - placer un nouveau monte-charge entre le r-de-ch. et la cave en supprimant l'existant ;
  - réaliser un élévateur à trappe sur le trottoir pour faciliter les livraisons ;
  - abaisser le niveau de sol de la cave à rue, ainsi nivelée avec celles situées derrière ;
  - installer un bac à plante mobile pour délimiter la terrasse extérieure ;
  - régulariser le conduit de la hotte avec son module technique en toiture et son débouché en toiture ;
- Considérant que la présente demande modifie la demande initiale et vise à :
    - modifier l'utilisation du commerce de vente au détail (n°51) vers un commerce Horeca ;
    - déplacer la vente à rue vers la droite du sous-ensemble 49-51, l'extension de l'espace de consommation vers le magasin d'angle par la réouverture d'une baie murée séparant aujourd'hui les deux commerces ;
    - rouvrir la baie de 160 cm de large entre les 2 commerces ;
    - placer un nouveau monte-charge entre le r-de-ch. et la cave en supprimant l'existant ;
    - installer un bac à plante mobile pour délimiter la terrasse extérieure ;
    - placer le nouveau conduit de ventilation dans la cour intérieure sur la façade ouest d'immeuble ;
    - abaisser le niveau de sol de la cave à rue, ainsi nivelée avec celles situées derrière ;
    - étendre la tente solaire lignée rouge et beige du n°49 au n°51 et placer une enseigne au nom du même commerce (« Fritland ») et de dispositifs de publicité liés à l'enseigne (deux manneken pis) ;
  - Considérant que les modifications effectuées sont essentielles et de ce fait nécessitent de nouveaux actes d'instruction ;
  - Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
    - Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
    - Application de l'art. 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
  - Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/12/2021 au 30/12/2021 pour les motifs suivants :
    - Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
  - Application de l'art. 153 §2. al2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- Considérant qu'il y a eu 3 réactions au total ; que deux réactions s'opposent à l'extension de l'Horeca déjà fort présent aux abords de la bourse ; que la troisième réaction rappelle que les gaines techniques sont en infractions et qu'elles sont génératrices de nuisances sonores en intérieur d'îlot ;
- Vu l'avis sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/04/2018 référencé T.1987.0275/5/RS/dl et du 11/02/2020 T.1987.0275/7/RS/cp ;
  - Considérant qu'en ce qui concerne la hotte d'extraction faisant l'objet de la demande de modification des plans les travaux portant sur des parties non protégées d'un bien protégé, et l'article 177, § 2 du CoBAT n'étant par conséquent pas d'application, l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé ;
  - Vu l'avis de la CRMS a été émis en date du 2/10/2019, référencée AA/AH/BXL2143 644 Maus 49 Midi 1 3 et libellée comme suit :
- « Avis CRMS  
*La CRMS rend un avis conforme favorable sous les conditions suivantes :*
- Le monte-charge extérieur  
*L'aménagement d'un monte-charge extérieur est acceptable sur le plan strictement patrimonial, sur le plan matériel, pour autant qu'il soit parfaitement et soigneusement intégré au trottoir (revêtements identiques, cadre le moins visible possible, mise à niveau, raccords parfaits). Ceci suppose toutefois de renoncer aux grilles d'évacuation entourant la trappe, qui figurent sur les plans de la demande. Les dessins définitifs adaptés en ce sens devront être soumis à l'accord préalable de la DPC. La CRMS fait néanmoins remarquer que cette proposition contribue à privatiser l'espace public, ce qui semble discutable sur le plan urbanistique et constituerait un précédent pour d'autres interventions de ce type, au détriment de la requalification de la zone Unesco de la Grand-Place.*
- L'abaissement du sol de la cave  
*Il s'agit de travaux lourds qui ne sont pas motivés dans la demande et dont la CRMS s'interroge dès lors sur le caractère indispensable. Elle n'y est pas opposée mais puisque les travaux impliquent des mesures d'étañonnement et de reprise en sous-œuvre au droit de la façade classée, elle demande que le plan de stabilité soit approuvé par la DPC pour garantir que l'immeuble et sa façade classée n'encourent aucun risque. Les mesures éventuelles qui s'imposent devront être justifiées par des analyses et sondages préalables et seront soumises à l'accord préalable de la DPC (renforcements, répartition des charges, ...).*
- 3.Le conduit de la hotte d'extraction et l'aménagement de la terrasse  
*La Commission est favorable à l'intégration du conduit à l'intérieur de l'immeuble, ce qui permet d'améliorer les vues sur sa toiture depuis la Bourse et ses abords classés (les 2 conduits conservés sur les immeubles voisins restent malheureusement très dévalorisant pour la zone Unesco). Elle propose qu'à cette occasion soit également démontée la plateforme métallique qui y donne accès afin de requalifier l'arrière du bâtiment et l'aéra.  
Enfin, elle demande de conformer l'aménagement de la terrasse aux recommandations élaborées par la DPC concernant le quartier du Palais de la Bourse (adapter le modèle de brise-vents, pas de bacs à plantes). »*
- Considérant que les réserves émises par la CRMS restent d'actualité ;
  - Considérant que la présente demande vise à répondre aux conditions émises lors de la commission de concertation du 05/11/2019 formulées comme suit :
- « *de scrupuleusement suivre les points repris dans l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;  
de se conformer à l'avis conforme de la Commission Royale de Monuments et Sites (CRMS) ;  
de supprimer le monte-charges en espace publique.»*
- Considérant que l'installation d'un élévateur à trappe dans le trottoir (site classé), est abandonnée conformément à l'avis de la commission de concertation précédente ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- Considérant qu'il convient de respecter les réserves émises par la CRMS et de ne pas prévoir de monte-charge extérieur ;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'abaissement du sol de la cave, il s'agit de travaux lourds qui impliquent des mesures d'étaicement et de reprise en sous-œuvre au droit de la façade classée ; que ceux-ci doivent obtenir la garantie préalable que l'immeuble et sa façade classée n'encourent aucun risque ; considérant que pour obtenir un résultat à la fois techniquement durable et compatible avec les matériaux anciens en présence, il est nécessaire d'assortir l'autorisation de conditions de mises en œuvre à intégrer au cahier des charges avant l'exécution des travaux (« clause de stabilité »), à savoir :
  - Réaliser des analyses et des sondages préalables
  - Établir un plan de stabilité à soumettre à la Direction des travaux pour accord préalable. Les mesures à prendre (renforcements, répartition des charges, ...) seront justifiées sur base des résultats des analyses et sondages réalisés ;
- Considérant que l'extension de la tente solaire du n°49 au n°51 n'est pas renseignée sur les plans ; qu'il y a lieu de compléter les plans ; qu'elle semble respecter la cohérence générale souhaitée pour l'auvent commun aux immeubles de la rue Maus, 33-51 ;
- Considérant qu'il en est de même pour le lettrage sur le lambrequin ; qu'il convient de compléter les plans de la façade ; que néanmoins il semble être sobre et inférieur aux dimensions prescrites par l'article 36- 2° du Titre VI du R.R.U (25 cm maximum) ;
- Considérant qu'il y a toutefois lieu de supprimer les publicités associées à l'enseigne (les manneken-pis), qui ne peuvent représenter qu'un quart de l'enseigne conformément à l'article 34 le règlement communal de la zone Unesco ; que le même règlement prescrit une seule enseigne parallèle par vitrine, soit un total de trois pour le commerce Fritland situé aux adresses 49 et 51, rue Maus ;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse, il y aurait lieu d'opter pour des brise-vent dont la partie inférieure est en bois plein et la partie supérieure vitrée (pas de bacs à plante mobiles) ; que ces modifications doivent apparaître sur les plans ;
- Considérant qu'en ce qui concerne la hotte d'extraction, la situation actuelle est infractionnelle ; que la hotte actuelle dépasse le faite de la toiture du bâtiment classé sis au 49-51, rue Maus ;
- Considérant que le projet prévoyait d'intégrer la hotte dans les cheminées de l'immeuble, ce qui permettait d'améliorer les vues sur sa toiture depuis la Bourse et ses abords ; que néanmoins cela s'est avéré techniquement impossible ;
- Considérant que des plans modifiés ont été introduits en vertu de l'art 177/1 du Cobat en date du 19/08/2021 ;
- Considérant que le demandeur propose de placer le nouveau conduit le long de la façade ouest de la cour intérieure non classée de manière à l'éloigner un maximum de de la rue Maus, débouchant sur la toiture plate de la rue du Midi, 1 ; que le type de hotte « à propulsion » placée à cet endroit dépassera de plus d'1 mètre la naissance du versant du toit sans dépasser le faite ;
- Considérant l'extension du commerce et le fait que l'immeuble appartienne à un seul propriétaire il n'est pas impossible d'intégrer les gaines techniques dans le volume construit ;
- Considérant que le projet prévoit le placement des machineries sur la toiture du rez en intérieur d'îlot ; qu'il s'agit de dispositifs générateurs de bruit ; qu'ils doivent être intégrées dans le volume construit ;
- Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'intégrer également les conduits dans les bâtiments si cela s'avère possible sans porter atteinte aux parties classées ; que si cela s'avère impossible ils doivent être déplacés vers le coin de l'immeuble de manière à être éloignés des logements des parcelles voisines ;
- Considérant que le conduit ne doit pas être visible depuis la Bourse et ses abords classés ;
- Considérant qu'il y aura lieu à cette occasion, de démonter la plateforme métallique qui donne accès à la hotte actuelle afin de requalifier l'arrière du bâtiment et l'aéra ;
- Considérant le fait que la présente demande vise à mettre fin à la situation infractionnelle décrite ci-avant ;
- Considérant que d'autres infractions sont relevées lors du PV d'infraction du 23/04/2021 concernant le placement des portes menus, la pose de spots, la pose d'un appareillage destiné au placement de chauffeuses, le placement d'un écran au niveau de l'imposte ont été supprimées ;
- Considérant qu'il y a lieu de supprimer les infractions précitées ou de démontrer qu'elles ne sont plus maintenues ;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- Considérant que les plaintes faisant suite à l'enquête publique relèvent des nuisances sonores concernant les gaines actuelles ; que de ce fait il y a lieu de garantir que la nouvelle gaine ne générera pas d'autres nuisances ;
- Considérant que le PRAS impose par la prescription générale 0.6 la préservation des qualités des intérieurs d'îlot ; qu'il y a lieu de garantir le respect du PRAS et de préserver les qualités esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;
- 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 principe de bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE à condition de :

- suivre scrupuleusement les points repris dans l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- se conformer à l'avis conforme de la Commission Royale de Monuments et Sites (CRMS) ;
- supprimer les publicités associées à l'enseigne de la tente solaire (les « manneken pis ») et d'adapter les plans en ce sens ;
- disposer les enseignes sur la tente solaire de manière symétrique, au niveau de chaque vitrine et d'adapter les plans en ce sens ;
- préciser l'aménagement de la terrasse (ne pas prévoir des bacs à plantes mobiles) et compléter les plans en ce sens et opter pour des brise-vents mobiles dont la partie inférieure est en bois plein et la partie supérieure vitrée ;
- démonter la hotte située illégalement sur le toit du bâtiment classé ainsi que la plateforme métallique qui y donne accès ;
- préciser si l'abaissement du sous-sol reste d'actualité et adapter les plans si ce n'est pas le cas ;
- étudier la possibilité de placer la totalité des gaines d'aération dans le volume construit ;
- placer la machinerie dans le volume bâti et déplacer le conduit d'aération vers le coin du bâtiment de manière à ce qu'il ne soit pas visible depuis la Bourse si il ne peut être intégré dans le volume ;
- garantir qu'il n'y aura pas de nuisances sonores en intérieur d'îlot.



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)





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

*Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte**

Réf. / Ref.: V730/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vilvorde 216 1120 Bruxelles  
Avenue Antoon van Oss 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VIABUILD BETON EN ASFALT - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Projet de construction d'une centrale à béton, d'une centrale de recyclage de déchets non dangereux (100 000 T/an), d'un centre de collecte de terres excavées.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2021 - 23/12/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11 **REPORTÉ.**



**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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

*Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte**

---

Réf. / Ref.: V1077/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vilvorde 216 - 230 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VIABUILD - S.A. (Diederik DE PAUW)

Objet / Betreft: Modifier le permis d'urbanisme V91/2013 délivré le 22/05/2014 :

- site 1 : modification de la centrale d'asphaltage en centrale béton, adaptation des abords ;
- site 2 : modification des limites avec implantation de boîtes de stockage non-couverts ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/11/2021 - 23/12/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**REPORTÉ.**



**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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A675/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Anderlechtsesteenweg 186 - 188 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Geert Somers

Objet / Betreft: wijzigen van niet-uitgevoerde delen van de vergunning A367/2018 met o.a. gevelwijzigingen met creatie van terrassen op verdieping 1 en 2, vervangen van de houten trap door een betonnen trap en verplaatsen van enkele binnenmuren

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/12/2021

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

12 **EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):  
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:**

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- 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 Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed: Anderlechtsepoort 1-2, de voormalige oktrooipaviljoenen;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 28/06/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 24/11/2021;



#### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van niet-uitgevoerde delen van de vergunning A367/2018 met o.a. gevelwijzigingen met creatie van terrassen op verdieping 1 en 2, vervangen van de houten trap door een betonnen trap en verplaatsen van enkele binnenmuren;
- gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 20/12/2021 ; De KCML formuleert geen bezwaar of opmerkingen bij de voorgestelde wijzigingen aan het interieur en de achtergevel, aangezien deze geen impact hebben op de zichten van en op de beschermde Octrooipaviljoenen;
- overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning met referentie A367/2018 werd afgeleverd op 17/01/2019 met als onderwerp "verbouwen van een appartementsgebouw (4app.2k) met handelsgelijkvloers";
- overwegende dat de werken wezenlijk gestart zijn met de afbraakwerken, conform deze vergunning, waarvan een kennisgeving werd verzonden op 15/09/2020;
- overwegende dat de bestemming en het aantal woningen onveranderd blijft t.o.v. de vergunning A367/2018;
- overwegende dat de aanvraag geen afwijkingen op de stedenbouwkundige reglementeringen genereert;
- overwegende dat de voorziene balkons aan de achtergevel voor de 4 woningen op verdiepingen 1 t.e.m.4 volgens de oorspronkelijke vergunning niet worden uitgevoerd omwille van technische beperkingen;
- overwegende dat in de voorgevel op verdieping 1 en 2 een inpandig terras wordt gecreëerd, door de linkerhelft van het schrijnwerk ongeveer 1m80 naar binnen te verplaatsen;
- overwegende dat er reeds een balkon aan de voorgevel aanwezig is op de 3<sup>de</sup> verdieping, boven op de erker;
- overwegende dat de gevelopeningen daarbij ongewijzigd blijven;
- overwegende dat bijgevolg voor de appartementen op verdieping 1 t.e.m. 3 de slaapvertrekken aan de achtergevel worden voorzien in plaats van aan de voorgevel, zodat de terrassen en het balkon aansluiten op de leefruimtes;
- overwegende dat de indeling van de appartementen dus wijzigen omdat de binnenmuren verplaatst worden maar dat de brandweer-compartimentering ongewijzigd blijven;
- overwegende dat de woonbaarheidsnormen volgens de Gew.S.V., Titel II, gerespecteerd blijven;
- overwegende dat alle woningen aan de huidige comfortnormen voldoen;
- overwegende dat op het gelijkvloers het restant van de steunmuren verwijderd wordt door deze te vervangen door steunbalken in het plafond;
- overwegende dat hierdoor een grotere open eenheid ontstaat in de commerciële ruimte;
- overwegende dat er een extra verbinding deur voorzien is tussen de inkomhal van de woningen en de commerciële ruimte;
- overwegende dat de houten trap van het gelijkvloers tot de 4<sup>de</sup> verdieping vervangen wordt door een betonnen trap omwille van de verhoogde brandwerendheid;
- overwegende dat het dak uitgevoerd zal worden in vlakke lichtgrijze leien in plaats van in zink met staande naad;
- overwegende dat de 2 dakkapellen uitgevoerd worden in zink bruin in plaats van zink natuurkleur, in aansluiting met het buitenschrijnwerk;
- overwegende dat het schrijnwerk in grijs of wit in de voorgevel vervangen wordt door bruin schrijnwerk waarbij de boogvorm van de gevelopeningen gevolgd wordt;
- overwegende dat de oorspronkelijk horizontale witte stalen borstweringen nu voorzien worden met verticale bruine stalen stijlen, in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk;
- overwegende dat de gevel van het commercieel gelijkvloers gewijzigd wordt door de inkomdeur naar links te verplaatsen en de gevelbekleding te voorzien in groene tegels in de plaats van de zwarte natuursteen;



### 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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022

- overwegende dat er een rolluik voorzien zal worden aan het winkelraam, conform het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement, zonder dat dit expliciet op het plan vermeld werd; dat hieromtrent een verklaring van de aanvrager aan de aanvraag werd toegevoegd;
- 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:**

- de inpandige terrassen beter te integreren in het gevelbeeld (symmetrisch);
- de borstwering te vervangen en zich te inspireren op de oorspronkelijke indeling;

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.



### **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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

*Réunion du / Vergadering van: 11/01/2022*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: S19/2019 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Ghislain 69 - 73 1000 Bruxelles

Rue Haute 161 - 163 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Olivier Bolens

Objet / Betreft: réorganiser un immeuble de logements avec 2 commerces et modifier les façades (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/11/2021 - 02/12/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/12/2021

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

---

**13 REPORTÉ.**



**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](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*