



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A186/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Aarlenstraat 62 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: JONES LANG LASALLE - B.V.

Objet / Betreft: vervangen van de bestaande metalen balustrade op het terras van de 9de verdieping door een glazen balustrade

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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.);
- overwegende dat het goed gelegen is in administratiegebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 14/02/2022;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 17/06/2022;
- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de bestaande metalen balustrade op het terras op de 9de verdieping door een glazen balustrade betreft;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 15/10/2003 (ref. S.V. B35/2002) met als onderwerp "apporter des transformations à une construction existante: transformer (avec accroissement du volume) les immeubles de bureaux (32.124 m²) avec en sous-sol un garage-parking (150 emplacements)";



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- overwegende dat deze vergunning tot uitvoering werd gebracht;
- overwegende dat het bestaande terras met balustrade reeds vergund is;
- overwegende dat de aanvraag enkel het vervangen van de balustrade omvat;
- overwegende dat de glazen balustrade tot een hoogte van 1.20m zal worden uitgevoerd vanop het afgewerkte terrasniveau;
- overwegende dat de balustrade een totale lengte van 23.4m heeft voor een terras met een oppervlakte van 68.2m²;
- overwegende dat de werken bestaan uit het verbeteren van de veiligheid van het terras ;
- overwegende dat de impact op het uiterlijk van de voorgevel heel beperkt is;
- overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van de gevel niet echt wijzigt;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F98/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Foulons 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DEKA - S.P.R.L.U.

Objet / Betreft: réorganiser deux immeubles en 6 logements, remplacer les châssis, supprimer la couverture de la cour, créer une extension en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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):

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/01/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 08/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à réorganiser deux immeubles en 6 logements, remplacer les châssis, supprimer la couverture de la cour, créer une extension en façade arrière (mise en conformité) ;
- vu le rapport de la cellule contrôle de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles qui a constaté l'augmentation du nombre de logement sans permis d'urbanisme ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. F60/2021) notifié le 20/01/2022 pour le même bien et visant à aménager 9 studios dans un immeuble et une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, couvrir la cour et apporter des modifications en façade avant (mise en conformité) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- vu l'avis de la commission de concertation du 29/09/2021 libellé comme suit :
« défavorable un avis favorable pourrait être émis sous réserve de :
 - dédensifier l'intérieur d'îlot ;
 - ouvrir les baies en façade du bâtiment arrière ;
 - dédensifier le nombre de logements et prévoir des logements répondant aux normes du R.R.U., notamment le titre II, et du service S.I.A.M.U. ;
 - prévoir des châssis en bois en façade avant. »
- considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée du bâtiment avant et le bâtiment arrière sont affectés à un magasin ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une maison unifamiliale dans le bâtiment arrière en intérieur d'îlot ;
- considérant que celle-ci est aménagée de la manière suivante :
 - sous-sol : cave
 - rez-de-chaussée : living/ cuisine de 34m²,
 - 1er étage : une salle d'étude au, un hall de nuit, une chambre et une salle de bain au 2e étage et une grande chambre au 3e étage ;
- considérant que le bâtiment principal côté rue est divisé en 5 logements répartis comme suit :
 - rez : un studio (studio 1) de 39m²
 - 1^{er} : un studio (studio 2) de 39.50m²+ 1 débarras de 10m²
 - 2^{ème} : 1 appartement 1 chambre (14m²) d'environ 45m² (logement 1) + 1 débarras de 10m²
 - 3^{ème} : 1 appartement 1 chambre (14m²) d'environ 45m² (logement 2) + 1 débarras de 10m²
 - 4^{ème} : 1 triplex composé d'un living cuisine de 28m², d'une chambre de 13.40m²+ 1 débarras de 10m²
 - 5^{ème} : 2 chambres de 16m² et 13.6m², deux salles d'eau
 - Combles : salle de jeux
- considérant qu'une petite salle de douche est aménagée pour le studio 1 en créant une extension vers l'entrée cochère ;
- considérant que cette proposition n'est pas judicieuse ;
- considérant également que la baie de fenêtre d'origine en façade arrière a été fermée et que la partie chambre de ce studio ne dispose comme éclairage que d'un puit de lumière sous la fenêtre du studio 2 au 1^{er} étage ;
- considérant que cette pièce doit pouvoir être aérée aisément et bénéficier d'un éclairage et d'une vue horizontale ;
- considérant que la configuration proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y aurait lieu de rouvrir la baie d'origine ;
- considérant qu'il est à remarquer que l'entrée au studio 2 se fait dans la salle de douche ;
- considérant que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le sous-sol du bâtiment à rue est aménagé en 5 caves privatives de 1 à +/- 2 m², un local poubelle de 1.6m², en espace vélo et poussettes et en espace technique ;
- considérant que les locaux communs situés à la cave sont peu accessibles aisément et sous dimensionnés, qu'il y aurait lieu de dédier un espace plus accessible, de bonne superficie et suffisant pour y accueillir 7 vélos, des poussettes et un local poubelle permettant le tri sélectif ;
- considérant que le projet propose de supprimer la couverture de la cour et que la cour retrouve dès lors sa superficie initiale ;
- considérant qu'il y aurait lieu de privilégier un aménagement végétal de cet espace ;
- considérant que cette extension servant de débarras sur 4 niveaux, bien qu'autorisée originellement sur 3 niveaux, impacte fortement l'intérieur d'îlot et l'habitabilité du bâtiment arrière ;
- considérant que cette extension est sans intérêt architectural, n'abrite aucun espace de vie et génère un fort vis à vis avec le bâtiment arrière ;
- considérant en effet que l'extension et le bâtiment arrière ne sont distants que de 2.58m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- considérant que le changement d'affectation du bâtiment arrière en logement oblige à prévoir une amélioration des qualités résidentielles de celui-ci et une dédensification de l'intérieur d'îlot;
- considérant qu'il est, en conséquence, nécessaire de conditionner la transformation de l'arrière-bâtiment en logement à la démolition complète de cette extension de 4 niveaux ;
- considérant que le revêtement de la façade avant est un cimentage à la tyrolienne de ton jaune et les contours des fenêtres sont peints en gris ;
- considérant que le projet maintien la teinte de la façade mais ne précise pas la teinte des contours de fenêtres ;
- considérant que les châssis en façade avant en PVC et en aluminium de ton naturel seront remplacés par des châssis en bois de ton blanc ;
- considérant qu'il y aurait lieu de peindre la façade en blanc et de rétablir les contours de fenêtres en pierre bleue ;
- considérant que l'allège sous la fenêtre du rez-de-chaussée est maintenue en briques peintes en gris ;
- considérant qu'à l'origine, il s'agissait de la vitrine du commerce et que celle-ci a été modifiée afin de supprimer la porte d'accès au commerce ;
- considérant qu'il y a lieu de transformer la baie du rez-de-chaussée en vue de donner une typologie logement à la façade du rez-de-chaussée et de reconstituer un soubassement en pierre bleue ;
- considérant que la porte d'entrée, ancienne porte cochère a été transformée et que la composition des menuiseries projetées est inadéquate pour ce type de bâtiment et que dès lors, il y a lieu de retrouver une double porte en bois moulurée surmontée d'une imposte vitrée sans division ;
- considérant que la façade avant du bâtiment arrière est composée d'une mixité de châssis en pvc blanc et de châssis en aluminium de ton blanc ;
- considérant que les châssis sont conservés tels quels, que des baies aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont rouvertes et présentent de nouveaux châssis en pvc blanc ;
- considérant que dans un souci constant de maintien de la cohérence des qualités patrimoniales intrinsèques des biens et de la bonne intégration du patrimoine dans le tissu urbain (valeur d'accompagnement), la nature des matériaux d'origine, le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies doivent être respectés, tant pour le bâtiment que le bâtiment arrière ;
- considérant que la faible qualité des logements ainsi que la densité proposée impactent lourdement les qualités résidentielles et patrimoniales du bien ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H369/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Houba de Strooper 28 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BCS

Objet / Betreft: d'une part, installer un magasin de nuit au rez-de-chaussée commercial, modifier la devanture commerciale et à modifier le profil de la toiture de l'annexe par une toiture plate (mise en conformité) ; et d'autre part, à aménager une toiture végétale sur l'ensemble de la toiture plate en intérieur d'îlot ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande a été construit vers 1907 et de fait est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/04/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, installer un magasin de nuit au rez-de-chaussée commercial, modifier la devanture commerciale et à modifier le profil de la toiture de l'annexe par une toiture plate (mise en conformité) ; et d'autre part, à aménager une toiture végétale sur l'ensemble de la toiture plate 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- considérant que la demande vise exclusivement une surface commerciale d'une surface inférieure à 100m² et que le compartimentage existant est maintenu, l'avis est dispensé de l'avis du SIAMU ;
- considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :
 - le quartier dans lequel se situe la demande est prioritairement affecté à du logements avec commerce au rez-de-chaussée, une bonne accessibilité en transports en commun et stationnement non aisé ;
 - l'immeuble concerné par la demande est une maison bourgeoise à briques polychromes, érigé en 1912 ;
 - le commerce existant visé par la demande se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport, avec un accès aux logements séparé ;
 - des transformations de l'immeuble ont été autorisées par les permis d'urbanisme référencés H9/1970 délivré le 16/06/1970 et H9/1989 (transformations de la vitrine), le permis réf. H12/2007 délivré le 3.01.2008 (transformation du rez, la couverture de la cour avec une toiture dite verte, la réhausse des murs mitoyens) ;
- considérant que la situation existant de droit est décrite comme suit :
 - l'immeuble sur lequel porte la demande présente un gabarit de 4 niveaux sur caves et une toiture à double versant, prolongé d'une annexe arrière à un niveau qui s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, recouvert partiellement d'une toiture plate végétale et d'une toiture à double versant en fond de parcelle ;
 - la façade à rue se compose d'une devanture commerciale et d'une porte d'accès vers les logements situés aux étages, s'élevant sur deux travées avec des châssis en bois peints en blanc et surmontée d'une large corniche débordante ;
 - la devanture d'origine a été modifiée par un permis octroyé en 1970 ;
 - les plans relèvent une réserve commerciale de +/-14m² dans le sous-sol ; une surface commerciale de 97m² au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
- considérant que la situation existante de fait relative au rez-de-chaussée est décrite comme suit :
 - une devanture commerciale débarrassée de son allège, composée d'un châssis en alu de ton gris à 4 vantaux vitrés dont 2 portes coulissantes ;
 - au-dessus de la devanture, se trouve une imposte en saillie et un caisson pour volet déroulant en PVC blanc et opaque ;
 - la toiture verte de l'annexe arrière (P.U : H12/2007) n'a pas été mise en œuvre ;
 - la toiture à double versant de l'annexe arrière en fond de parcelle a été supprimée au profit d'une toiture plate ;
- considérant que la situation projetée est la suivante :
- considérant que la demande concerne exclusivement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que la demande maintient l'agencement spatial du plan du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande présente une dérogation à l'article 14 du RCUZ UNESCO en ce que les documents graphiques ne représentent pas de fermeture de la vitrine commerciale ainsi qu'au Règlement communal sur

Le changement d'utilisation :

- considérant que la demande propose un changement d'utilisation d'un commerce de proximité et de jour (boucherie) en un commerce de nuit ;
- considérant que le magasin de nuit est déjà ouvert et fonctionne sans autorisation,
- considérant que la note explicative de la demande motive ce changement d'utilisation par un relevé des magasins dans les environs immédiats et que celui-ci démontre l'absence d'un magasin de nuit à moins de 400m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- considérant cependant que l'immeuble se situe le long d'un liseré commercial (PRAS) et qu'il s'agit dès lors d'encourager l'activation d'un nombre suffisant de cellules commerciales permettant de maintenir l'attractivité diurne de l'axe commercial ;
- considérant que la demande d'un magasin de nuit vient renforcer une activité nocturne dans un quartier dense voué à l'habitation ;
- considérant qu'il s'agit de garantir une saine mixité commerciale qui permettent d'encourager les habitations aux étages sans risque de nuisances sonores nocturne ;
- considérant qu'un magasin de nuit est susceptible de générer des nuisances sonores au-delà de 22h00 ;
- considérant que le stationnement n'est pas aisé le long de la rue ;
- considérant que l'activité d'un magasin de nuit n'est pas compatible avec les caractéristiques du quartier d'habitations et ne permet pas d'assurer la quiétude des riverains et des habitations environnantes;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une activité commerciale de détail de jour ;

La nouvelle devanture commerciale :

- considérant que le projet vise à modifier la devanture commerciale existante en maintenant les dimensions de la baie, à supprimer le parement des trumeaux fait de panneaux ainsi que le débouché d'air conditionné ;
- considérant que la demande vise à retrouver la hauteur initiale des baies en supprimant l'imposte et le caisson existant ;
- considérant que la nouvelle devanture commerciale proposée se compose d'une vitrine reposant sur une allège soulignée d'un seuil adjointe d'une porte battante encadrée par des éléments en pierre bleue ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que la demande vise à améliorer la composition de la devanture commerciale en la débarrassant des éléments non autorisés ;
- considérant que les matériaux proposés visent des châssis en aluminium de ton gris et de la pierre bleue pour l'allège, le seuil et l'encadrement ;
- considérant que la situation existante de droit fait état de châssis en bois aux étages ;
- considérant que la proposition de châssis en aluminium ne permet pas de garantir une intégration qualitative au caractère patrimonial recherché dans la composition de la devanture commerciale ;
- considérant qu'il y a lieu de modifier toutes les menuiseries du rez-de-chaussée prévues en aluminium dans la demande par des châssis en bois participant davantage à la valorisation de la devanture commerciale ;
- considérant que la demande vise la suppression du caisson de volet extérieur et de l'imposte et propose à sa place un revêtement en pierres bleues dans l'alignement de la façade ;
- considérant que les plans accompagnant la demande ne représentent pas la fermeture de la devanture au moyen d'un volet, alors que la note explicative y fait référence ;
- considérant que l'absence de volet présente une dérogation à l'article 14 du RCUZ- UNESCO, relatif à la fermeture des devantures commerciales ;
- considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité technique d'intégrer un volet ajouré avec un caisson intérieur conforme à l'article 14 du RCUZ et de l'intégrer dans les plans/coupe et le cas échéant motiver techniquement l'absence de volet et signer l'engagement y relatif ;
- considérant que moyennant les adaptations demandées, la devanture commerciale proposée s'intègre à la typologie de l'immeuble et participe à valoriser une expression commerciale de qualité ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- considérant que les plans accompagnant la demande mentionnent la présence de châssis en bois aux étages, alors que sur les vues disponibles sur Googlemaps semblent démontrer des châssis en PVC ;
- considérant qu'il y a lieu de remplacer les châssis aux étages, à la fin de leur cycle de vie, par des modèles bois selon les mêmes divisions et avec une modénature plus qualitative ;

Annexe arrière : toiture

- considérant que le projet propose la suppression de la toiture à double versant de l'annexe arrière en fond de parcelle en proposant une prolongation de la toiture plate existante aménagée en toiture végétale ainsi que la pose de couvre-murs en terre cuite ;
- considérant que les travaux ont été mis en œuvre entre 2004 et 2009 à l'examen des photos aériennes ;
- considérant que le permis d'urbanisme délivré sous la référence H12/2017 en 2018 n'a pas mis en œuvre la réalisation de la toiture verte telle que prévue ;
- considérant que la suppression de la toiture à double versant permet d'améliorer les vues depuis les façades arrières en dégageant le champ visuel vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant que l'aménagement d'une toiture verte au niveau des annexes arrières permet d'apporter de la végétation dans un contexte bâti dense en intérieur d'îlot et qu'il participe de fait à la gestion des eaux pluviales (tamponnage) ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet visant s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de maintenir un magasin de détail et de jour ;
- de prévoir un volet ajouré avec un caisson intérieur ;
- de prévoir des menuiseries en bois au rez-de-chaussée pour les portes d'entrée et la devanture commerciale reprenant les mêmes divisions et la même modénature que proposées initialement ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1217/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Félix Sterckx 15 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Christophe Coomans

Objet / Betreft: rénover un logement en démolissant les annexes et la veranda aux rez-de-chaussée et premier étage en façade arrière ; élargir la terrasse et déplacer l'escalier extérieur, transformer la façade arrière, revoir l'agencement des pièces intérieures avec des impacts structurels ; remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien a été construit avant 1932 ; qu'il est dès lors inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine en attendant sa publication ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 12/11/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;
- vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU, repris sous la référence T.2022.0596/1, du 04/07/2022 ;
- considérant que cet avis n'implique pas la modification des plans ;
- considérant que la demande vise à rénover le logement principal en démolissant les annexes et la véranda aux rez-de-chaussée et premier étage en façade arrière ; élargir la terrasse et déplacer l'escalier extérieur, transformer la façade arrière, revoir l'agencement des pièces intérieures avec des impacts structurels ; remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois et maintenir le studio sous-combles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

En ce qui concerne l'historique du bien :

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1927 (réf. TP 531 63) ayant pour objet "édifier cet immeuble" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1930 (réf. TP 39644) ayant pour objet "construire une salle de bain" ;
- considérant que la situation de droit indique que le bien se compose comme suit :
- sous-sol : garage et cave ;
- rez-de-chaussée : pièces de vie, un bureau et une salle-de-bain en façade arrière, une terrasse ;
- premier étage : une salle de bain, 3 chambres ;
- deuxième étage : 2 chambres et un grenier ;
- considérant qu'en situation de fait, le bien se compose comme suit :
- sous-sol : garage et caves ;
- rez-de-chaussée : espaces de vie, un bureau et une salle de bain ; la cuisine et le bureau donne sur une véranda qui donne sur le jardin en façade arrière ;
- premier étage : 3 chambres et une salle de douche ;
- deuxième étage : un appartement ;
- considérant que le bien ne semble pas avoir fait l'objet d'une division en deux logements ;
- considérant que le demandeur a fourni la preuve de l'existence de deux compteurs gaz depuis au moins 1974 et 1976 ;
- considérant que l'analyse de l'historique des domiciliations permet également de confirmer la division en ce qu'on peut déterminer l'existence de 2 logements entre 1974-85 et 2000-2007 de manière continue et ininterrompue ;
- considérant aux vues des preuves fournies dans le dossier, que l'on peut confirmer l'existence de 2 logements (1 duplex et 1 studio sous combles) avant le 1/12/1993 ;
- considérant que le bien présente un style bourgeois ; qu'il présente une zone de recul en façade avant donnant accès au garage et à la porte d'entrée ;
- considérant que le gabarit du bien est un R+2+T ;
- considérant qu'en façade avant, il présente une lucarne-fronton ; que la lucarne située à droite de la lucarne fronton a été remplacée par une fenêtre de toit ;
- considérant que les châssis du bien sont actuellement en PVC ; que la porte d'entrée n'est pas d'origine (actuellement en bois, peinte en bleu), elle était en bois avec une ferronnerie ;
- considérant qu'il présente actuellement sous la corniche un sgraffite ; qu'à l'origine ce sgraffite était un date « 1927 » ;

En ce qui concerne les transformations de volume et les aménagements intérieurs du bien :

- considérant que le projet prévoit de démolir les annexes situées le long du mitoyen gauche au rez-de-chaussée et au premier étage, ainsi que la véranda en façade arrière ;
- considérant que cela permet de réorganiser l'intérieur du bien ;
- considérant que le mur porteur séparant la cuisine de la salle-à-manger est démoli afin d'ouvrir la cuisine sur les pièces de vie ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'agrandir le bien en façade arrière par adjonction de volumes supplémentaires ; que la nouvelle profondeur du bien respecte les prescriptions du R.R.U Titre I ;
- considérant que le projet prévoit de rénover et d'étendre (à la place du volume démoli) la terrasse en façade arrière ; qu'elle présente une superficie de 8m² ;
- considérant que l'escalier est déplacé à l'extrême gauche ;
- considérant que les transformations susmentionnées sont conformes au RRU, titre I ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- considérant que le bien se compose désormais comme suit :
- de 3 pièces en enfilades sur les 2 premiers niveaux et de 2 pièces en enfilade au dernier étage ;
- rez-de-chaussée : un WC donnant sur le hall, un salon en façade avant, une salle à manger et une cuisine donnant sur le jardin ;
- premier étage : deux chambres en façade avant donnent sur un espace dressing, une salle-de-douche, une chambre parentale en façade arrière avec salle de douche et dressing, un WC sur le palier ;
- 2^{ème} étage : 1 studio ;
- considérant qu'afin de recréer trois chambres confortables, le projet prévoit de placer une cloison en façade avant divisant le bow-window en deux parties ;
- considérant que la chambre 3 déroge au R.R.U, Titre I, article 10, en ce qu'elle présente une superficie éclairante de 1,1m² au lieu de 2,5m² ;
- considérant qu'il ne s'agit pas d'une dérogation minime ; et que cette dérogation est induite par le placement d'une cloison légère afin d'aménager une 3^{ème} chambre ;
- considérant que cette intervention est préjudiciable d'autant qu'elle sera visible depuis l'extérieur ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une pièce unique afin de ne pas interférer dans la lecture de la baie du bow-window et d'en préserver sa cohérence architecturale ; et de maintenir une chambre unique conforme aux prescriptions du RRU en matière d'éclairage naturel ;
- considérant dès lors, que la dérogation susmentionnée n'est pas acceptable ;
- considérant que les autres pièces respectent les prescriptions du R.R.U, Titre II ;
- considérant que les travaux ont pour objectif de rationaliser les volumes et d'améliorer les qualités d'habitabilité du bien ;

En ce qui concerne les interventions en façades avant :

- considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;
- considérant que les châssis d'origine étaient en bois et de type « guillotine » ;
- considérant que le projet prévoit de les remplacer par des châssis en bois de ton foncé ; que ses petits bois sont recréés dans les impostes vitrées ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de la porte d'entrée présentant un dessin et une division moderne ;
- considérant que la nouvelle porte d'entrée ne s'intègre pas au style bourgeois du bien ;
- considérant qu'il y a lieu de la remplacer par une porte présentant un dessin identique à celui d'origine ;
- considérant qu'il y a lieu de traiter toutes les menuiseries en bois de ton naturel ;
- considérant que le projet prévoit la mise en conformité du remplacement de la petite lucarne par une fenêtre de toit ;
- considérant que le garde-corps de la lucarne-fronton est différent du garde-corps d'origine ;
- considérant que l'architecte a précisé en séance, qu'il s'agit d'une erreur de dessin, et que ce garde-corps est maintenu en l'état ; il y a dès lieu d'adapter les plans en conséquence ;
- considérant que le sgraffite de la façade doit être conservé et restauré ;
- considérant qu'en façade arrière le projet prévoit de remplacer les châssis par du bois ; que la façade est couverte d'ardoise de teinte naturelle ;
- considérant que la démolition des annexes permet d'avoir une façade arrière aérer ;
- considérant que les transformations en façade arrière ne sont pas visibles depuis l'espace publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- ne prévoir qu'une seule pièce au droit du bow-window ;
- revoir l'esthétique de la porte d'entrée ; prévoir une porte en bois (ton naturel) en s'inspirant du dessin d'origine (porte en bois dont les 2/3 sont vitrés et la partie inférieure pleine) ;
- placer des châssis en bois de ton naturel ;
- corriger l'élévation en ce qui concerne le garde-corps au-dessus du bow-window ;

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H273/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 399 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Maria-paz Garcia de Arboleya Fernandez de Cordoba

Objet / Betreft: transformer la façade avant du bien: ouvrir deux baies murées et revoir la devanture commerciale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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):

5

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en ZICHEE, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/03/2022;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022;
- considérant que la demande vise à transformer la façade avant du bien: ouvrir deux baies murées et revoir la devanture commerciale;
- considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme :
 - TP33725 délivré en 1927 concernant : « réenduire la façade principale » ;
 - TP59139 délivré en 1943 concernant : « transformations au rez-de-chaussée » ;
 - TP71580 délivré en 1952 concernant : « transformation du grenier en locaux habitables » ;
 - H109/2020 refusé en date du 02/12/2021 : « rehausser le bâtiment afin de créer un troisième étage pouvant abriter une pièce de vie; transformer la façade avant du bien ; » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- considérant que ces permis indiquent que la situation de droit est un commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages ; que les plans de ces permis indiquent que le volume en intérieur d'îlot est repris comme un atelier ;
- considérant que le bâtiment présente une influence néoclassique, ayant pour particularité l'angle coupé au rez-de-chaussée, faisant la transition avec un changement d'alignement, à gauche ; l'autre particularité est que ce bâtiment, probablement ancien mais ayant subi de nombreuses transformations, était auparavant à pignon avec toiture à 2 versants ; que ces 2 versants perpendiculaires à la rue sont restés mais la façade avant a été rehaussée ;
- considérant que, bien que cette dernière n'ait pas de périmètre de protection, le décalage de cette maison la rend très visible depuis la porte de Hal ; qu'en intérieur d'îlot, la façade arrière du bâtiment principal possède encore son pignon, ainsi que celui de la petite annexe, rendant cet intérieur d'îlot très cohérent, authentique, et avec des volumes proportionnés par rapport à l'espace restreint de la cour ;
- considérant que la situation de fait indique que le rez-de-chaussée est occupé par un commerce ; qu'il n'y a actuellement pas d'entrée séparée pour le logement, situé aux étages, ni pour l'ancien atelier situé dans un bâtiment annexe ;

En ce qui concerne l'ouverture des baies aveugles en façade avant:

- considérant que les baies aveugles situées le long du mitoyen gauche sont ouvertes, afin de permettre un apport de lumière naturelle plus important, au premier et deuxième étage ;
- considérant que la situation de fait du bien indique que l'ensemble des châssis de la façade avant sont en PVC de ton blanc ;
- considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis existants par du bois de ton blanc, lors du prochain remplacement de châssis ;
- considérant néanmoins que cela engendrerait potentiellement une phase avec des châssis très hétéroclites composés d'une partie de châssis en PVC blanc et d'une partie de châssis en bois,
- considérant dès lors qu'il est souhaitable d'effectuer le changement de châssis de manière complète ;
- considérant que les châssis pour les baies nouvellement créés sont en bois de ton blanc ;
- considérant que les châssis des voisins ont des impostes au 1^{er} étage ;

En ce qui concerne la baie au deuxième étage en façade arrière :

- considérant que le projet prévoit d'agrandir la baie de la chambre au deuxième étage en façade arrière ;
- considérant que cela permet un apport de lumière supplémentaire ;
- considérant que l'intervention est acceptable en ce qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

En ce qui concerne la vitrine commerciale :

- considérant qu'au rez-de-chaussée le projet prévoit de placer une nouvelle porte d'entrée afin d'avoir deux accès distincts, un pour le logement et un pour le commerce ;
- considérant que les allèges existantes sont démolies ; qu'une nouvelle vitrine et une porte sont placées sur toute la hauteur du rez-de-chaussée ;
- considérant que la porte vers le logement et l'atelier en façade arrière se présente sous forme de portail métallique ; qu'une cloison est créée afin de séparer le commerce de l'accès logement ;
- considérant que la transformation de la vitrine commerciale est acceptable en ce que cela n'induit pas de perte patrimoniale du bien et permet de séparer les accès commerce et logement ;

En ce qui concerne la toiture :

- considérant que les plans donnent l'impression que le projet modifie la structure de la toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- considérant que l'architecte a confirmé pendant la commission de concertation qu'il s'agit d'une erreur de dessin ;
- 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 à condition de :

- **Procéder au changement de châssis simultanément aux autres travaux faisant l'objet de la présente demande ;**
- **Prévoir pour les châssis du 1^{er} étage une division traditionnelle avec imposte ;**
- **Ne pas intervenir sur la charpente de la toiture et modifier les plans en conséquence ;**

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



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S1352/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Zennestraat 16 - 28 1000 Brussel
Fabrieksstraat 29 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BUDDING - N.V.

Objet / Betreft: het enerzijds, wijzigen van de indeling en herinrichten van 43 appartementen op de verdiepingen en, anderzijds, wijzigen van het gebruik van de gelijkvloers van hadelzaak naar 5 woningen en aanpassen van de voorgevels (in overeenstemming brengen) betreft

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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 Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Gewest;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 17/12/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 09/06/2022;
- overwegende dat de aanvraag het enerzijds, wijzigen van de indeling en herinrichten van 43 appartementen op de verdiepingen en, anderzijds, wijzigen van het gebruik van het gelijkvloers van handelszaak naar 5 woningen en aanpassen van de voorgevels (in overeenstemming brengen) betreft;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- overwegende dat het bouwblok deel uit maakt van de «Cité du Travail» of «Cité Léopold» van architect G. Saintenoy. De voormalige arbeiderswoningen zijn opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Gewest, die deze als volgt beschrijft: «Cité du Travail» of «Cité Léopold». Complex arbeiderswoningen naar ontwerp van architect G. Saintenoy van 1870, opgetrokken door «L'Immobilière Bruxelloise». Geheel van tien meergezinshuizen, doorlopend in O.-L.-Vrouw van Vaakstraat nr. 26-32 en Fabrieksstraat nr. 23-35. Twee blokken voor- en achterhuizen, met vijf bouwlagen en mezzanino onder zadel- of mansardedak, aan weerszijde van een ruime, afgesloten binnenplaats, tweekamerwoningen. Bepleisterd en beschilderd gevelfront met neoclassicistische inslag, in symmetrische dispositie met vrij uniforme horizontale geleding, aan de Zennestraat. Middenblok met tweemaal vier traveeën, gescheiden door een lager inkompaviljoen. Gemarkeerde horizontale registers, de onderste verdieping met bandbelijning, en klassieke beëindiging; verticaal ritme aangegeven door zij-risalieten en oplopende vensteromlijstingen. Voornamelijk steekboogvensters onder meer met imposten, sluitsteen of paneel op de borstwering. Inkompaviljoen oorspronkelijk met hoge rondboogdoorgang in het middenrisaliet, heden volledig aangepast. Hoekblokken met respectievelijk zes (afgeschuind) en vier bij acht traveeën, met gelijkaardige geleding, de onderste verdieping bezet met schijn-voegen, spiegels en panelen, de rechthoekig vensters in geriemde omlijsting. Vlak behandelde zijgevel aan de Fabrieksstraat, evenals het blok van acht traveeën aan de O.-L.-Vrouw van Vaakstraat, en de opstanden rondom de binnenplaats. Begane grond, oorspronkelijk deels met winkelpuien en inkomportalen, heden over de gehele lengte vernieuwd.”;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 13.02.1934 (ref. TP 42289) met als onderwerp “transformations de la vitrine n°24 rue de la Senne”;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 28.08.1966 (ref. TP 22166) met als onderwerp “transformations de façade”;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 21.10.1968 (ref. TP 80884) met als onderwerp “lift te plaatsen”;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 13.02.1970 (ref. TP 82141) met als onderwerp “verbouwingswerken”;
- overwegende dat volgens de archieven de rechtstoestand van het gebouw een appartementsgebouw is; dat volgens de plannen van de archieven het aantal appartementen niet kan bepaald worden;
- overwegende dat de plannen van de archieven twee commerciële ruimtes tonen op het gelijkvloers;
- overwegende dat volgens de plannen, de feitelijke situatie een appartementsgebouw toont, met op het gelijkvloers 2 appartementen en een handelszaak;
- overwegende dat het project plaats neemt in een bestaand gebouw van 6.522m²; dat de oppervlakte na de werken 6.445m² zal bedragen;
- overwegende dat het project 48 appartementen voorziet; dat de nieuwe indeling zich als volgt voorstelt:
 - kelder verdieping: 130 fietsparkeerplaatsen, 3 zalen voor de kinderwagen, 24 kelders voor de appartementen, 1 poetslokaal, 1 vuilbaklokaal, 5 technische lokalen;
 - gelijkvloers: 4 toegangen tot het gebouw; de koeren worden openlucht gezet om een buitenruimte te hebben voor de appartementen; en 7 appartementen: 1 appartement 3 kamers, 5 appartementen 2 kamers en 1 appartement 1 kamer;
 - eerste verdieping: 7 appartementen 2 kamers en 1 appartement 3 kamers;
 - tweede verdieping: 7 appartementen 2 kamers en 1 appartement 3 kamers;
 - derde verdieping: 7 appartementen 2 kamers en 1 appartement 3 kamers;
 - vierde verdieping: 7 appartementen 2 kamers en 1 appartement 3 kamers;
 - vijfde verdieping: leefruimtes van 3 duplex, 4 appartementen 2 kamers en 1 appartement 3 kamers;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- zesde verdieping: 1 appartement 2 kamers en de kamers van de 3 duplex (langs de Fabrieksstraat);
- overwegende dat op het gelijkvloers 2 handelszaken (717m²) in 5 appartementen worden gewijzigd;
- overwegende dat de aanvraag een wijziging van de bestemming naar woning op het gelijkvloers betreft;
- overwegende dat het gebouw in een woonwijk is gelegen;
- overwegende dat de ontwikkeling van extra woningen in dit gebied een behoefte beantwoordt;
- overwegende echter dat de Fabrieksstraat zich langs een structurerende as bevindt;
- overwegende dat langs de structurerende assen animatie van het gelijkvloers belangrijk is;
- overwegende dat er in de Fabrieksstraat meer mobiliteit is dan in de Zennestraat, waardoor de rust van de woningen op het gelijkvloers niet gegarandeerd is;
- overwegende dat er dus op het gelijkvloers van de Fabrieksstraat een andere bestemming dient gekozen te worden;
- overwegende dat deze woningen voldoen aan de Gew.S.V., Titel II; dat ze bovengronds zijn ingeplant;
- overwegende dat deze bestemmingswijziging gepaard gaat met de heropening van de koeren;
- overwegende dat de heropening van de binnenkoeren positief is voor de woningen;
- overwegende dat de ingang van de woningen zich op de Fabrieksstraat en de Zennestraat bevindt, wat zeer positief is;
- overwegende dat, mits de gevraagde aanpassing, deze bestemmingswijziging aanvaardbaar is;
- gezien onderhavige vergunning de inplanting van woningen toestaat, is het gerechtvaardigd dat de begunstigde bijdraagt tot de evenwichtige stedenbouwkundige ontwikkeling van de Stad;
- overwegende dat er reden is om art. 100 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.) betreffende de stedenbouwkundige lasten toe te passen onder de vorm van een betaling aan de Stad;
- overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten evenredig is aan de vloeroppervlakte van de woningen (641m²) die het onderwerp uitmaakt van de bestemmingswijziging;
- overwegende dat het project voorziet in bepaalde binneninrichtingen zoals hieronder beschreven;
- overwegende dat de verdiepingen toegankelijk zijn dankzij 3 liften tot en met de 5de verdieping; dat de 6de verdieping toegankelijk is dankzij een trap;
- overwegende dat de trapzalen en liften vervangen worden door een betonnen constructie;
- overwegende dat alle appartementen voldoen aan de minimale vereisten voor wat betreft de oppervlaktes; aangezien de bewoonbare oppervlaktes voor alle leefruimtes groter zijn dan 28m² in elk appartement; dat de kleine slaapkamers overal groter zijn dan 9m² en de grote slaapkamers overal groter zijn dan 14m²;
- overwegende dat de vrije hoogte voor bewoonbare lokalen overal minimum 2,5m bedraagt;
- overwegende dat enkele appartementen de minimaal lichtoppervlaktes niet behalen:
 - 2^{de} verdieping: appartement 2.4: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,56m² in plaats van 5,6m²;
 - 2^{de} verdieping: appartement 2.5: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,44m² in plaats van 6,38m²;
 - 2^{de} verdieping: appartement 2.6: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,44m² in plaats van 6,57m²;
 - 2^{de} verdieping: appartement 2.7: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,44m² in plaats van 6,57m²;
 - 3^{de} verdieping: appartement 3.4: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 2,81m² in plaats van 5,6m²;
 - 3^{de} verdieping: appartement 3.5: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,44m² in plaats van 6,38m²;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- 3^{de} verdieping: appartement 3.6: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,44m² in plaats van 6,57m²;
 - 3^{de} verdieping: appartement 3.7: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,44m² in plaats van 6,57m²;
 - 4^{de} verdieping: appartement 4.4: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 2,85m² in plaats van 5,6m²;
 - 4^{de} verdieping: appartement 4.5: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,44m² in plaats van 6,38m²;
 - 4^{de} verdieping: appartement 4.6: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,44m² in plaats van 6,57m²;
 - 4^{de} verdieping: appartement 4.7: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,44m² in plaats van 6,57m²;
 - 5^{de} verdieping: appartement 5.1: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,25m² in plaats van 6,38m²;
 - 5^{de} verdieping: appartement 5.2: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,25m² in plaats van 6,57m²;
 - 5^{de} verdieping: appartement 5.3: de woonkamer heeft een lichtdoorlatende oppervlakte van 4,25m² in plaats van 6,57m²;
- overwegende dat de appartementen dus een afwijking vertonen aan de GSV, Titel II, artikel 10;
- overwegende dat de afwijking minimaal is; dat het gebouw bestaand is en dat de gevels een patrimoniale waarde hebben die niet mag beschadigd worden;
- overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat het gebouw 4 toegangen heeft;
- overwegende dat de toegangen afwijken van artikel 4 van de GSV Titel IV;
- overwegende de toegangsweg zich zo dicht mogelijk bevindt en moet voldoen aan de volgende voorwaarden: 1° gelijkliggen met het straatniveau of, zoniet, een opstap van maximum 0,02 m hebben, schuin afgewerkt met een helling van maximum 30°; geen enkele trede is toegestaan; 2° voorzien zijn van een toegangshelling die voldoet aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 5;
- overwegende dat het niet mogelijk is om aan de vereisten van de Gew.S.V. te voldoen, aangezien dit bestaande structuren zijn;
- overwegende daarom, dat de afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende bovendien, dat de gangen een minimum breedte moeten hebben van 1m50;
- overwegende dat de derde gang op het gelijkvloers de minimum breedte niet behaald; dat de breedte 1m04 is;
- overwegende dat het een bestaand gebouw is, en dat de structuur moet worden behouden;
- overwegende dus, dat de afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende anderzijds, dat de vloeren van de verdiepingen bewaard zijn, maar ze inzake brandveiligheid verbeterd worden;
- overwegende dat de vloer van het gelijkvloers verhoogd wordt om de kelder beter toegankelijk te maken;
- Esthetiek van de gevel langs de Fabrieksstraat:
- overwegende dat het project het aanpassen van het schrijnwerk op het gelijkvloers voorziet; dat het nieuwe schrijnwerk in hout is;
- overwegende dat borstweringen worden geplaatst aan de vensters van het gelijkvloers en de eerste verdieping;
- overwegende dat het schrijnwerk vervangen wordt door hout;
- overwegende dat in het onderste deel van het mansardedak de dakkappen (zichtbaar op de plannen van 1870) werden vervangen door dakramen; dat deze werken werden uitgevoerd tussen 1987 en 1996 volgens de luchtfoto's;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

- overwegende dat voor het gelijkvloers en de 5^{de} verdieping het project een witte/beige pleisterwerk voorziet;

Esthetiek van de gevel langs de Zennestraat:

- overwegende dat op het gelijkvloers de commerciële ramen aangepast zijn om ramen te creëren die zich aanpassen aan woningen; dat het schrijnwerk in hout is;
- overwegende dat op de verdiepingen een borstwering wordt geplaatst op elk raam en dat het schrijnwerk vervangen wordt door hout;
- overwegende dat in het onderste deel van het mansardedak de dakkapellen (zichtbaar op de plannen van 1870) werden vervangen door dakramen; dat deze werken werden uitgevoerd tussen 1987 en 1996 volgens de luchtfoto's;
- overwegende dat voor het gelijkvloers en de 5^{de} verdieping het project een witte/beige pleisterwerk voorziet;

Erfgoed

- overwegende dat het nodig is om het nieuwe houten schrijnwerk op het gelijkvloers, waar het oorspronkelijk niet aanwezig was, uit te voeren in een eenvoudigere houten profilering met als doel om een onderscheid te maken tussen de oorspronkelijke historische gevel en de herinterpretatie van de sokkel;
- overwegende dat er geen nieuwe of een eenvoudiger model balustrades te bewaren en te restaureren en daar waar dit niet mogelijk is, ze te vervangen door balustrades geïnspireerd door de oorspronkelijke;
- overwegende dat er geen nieuwe of een eenvoudiger model balustrades dient geplaatst te worden voor de nieuwe raamopeningen in de sokkel (die niet overeen komen met het oorspronkelijke plan) om de oorspronkelijke historische gevel en de herinterpretatie van de sokkel van elkaar te onderscheiden;
- overwegende dat het verdwijnen van de oorspronkelijke dakkapellen dewelke zichtbaar zijn op de oorspronkelijke bouwplannen uit 1870 en op historische foto's uit 1979 betreuenswaardig is;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, onder voorbehoud van 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 onder voorwaarde van:

- **een andere bestemming dan woning conform aan het GBP te voorzien op het gelijkvloers van de Fabrieksstraat**
- **het nieuw schrijnwerk in de sokkel uit te voeren in een eenvoudigere houten profilering met als doel om een onderscheid te maken met de oorspronkelijke historische gevel en de herinterpretatie van de sokkel**
- **de bestaande oorspronkelijke smeedijzeren balustrades te bewaren en te restaureren en daar waar dit niet mogelijk is, ze te vervangen door balustrades geïnspireerd door de oorspronkelijke**
- **geen nieuwe of een eenvoudiger model balustrade te plaatsen voor de nieuwe raamopeningen in de sokkel (die niet overeenkomen met het oorspronkelijke plan) om de oorspronkelijke historische gevel en de herinterpretatie van de sokkel van elkaar te onderscheiden.**
- **de originele dakkapellen te herstellen van het blok op de hoek Zennestraat en Fabrieksstraat.**

De afwijkingen van de GSV, Titel II artikel 10 en Titel IV, artikelen 4 en 9 worden toegestaan



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 13/07/2022

omwille van bovenvermelde motieven.

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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be