



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

Réunion du / Vergadering van: 15/02/2022

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

Réf. / Ref.: P824/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Poudrière 42 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Dieter - Elke Derijcke - Depreter

Objet / Betreft: remplacer les châssis actuels par des châssis en bois peint en blanc, remplacer les gardes-corps et lisses en façade avant, réaménager le logement, remplacer les deux petites lucarnes par une seule lucarne dans le pan avant de la toiture et isoler la toiture;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/08/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/02/2022 ;
- considérant que la CRMS n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis actuel par des châssis en bois peint en blanc, remplacer les gardes-corps et lisses en façade avant, réaménager le logement, remplacer les deux petites lucarnes par une seule lucarne dans le pan avant de la toiture et remplacer la toiture existante à l'identique comprenant son isolation ;
- considérant que la demande concerne une maison unifamiliale ;



#### 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: 15/02/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 31/01/1992 (réf. P.U. P37/1988 ayant pour objet "transformer l'immeuble à usage résidentiel avec garage et atelier au rez-de-chaussée" ;
- considérant que ce permis a été mis en œuvre ;

### En ce qui concerne la situation existante de droit ;

- considérant que ce bien est composé comme suit :
  - Sous-sol : caves
  - Rez : caves et garage privatif et atelier ;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : pièces de jour et de nuit
  - combles : mansardes

### En ce qui concerne la situation de fait ;

- considérant que la situation de fait diffère en ce qu'une adaptation des baies à rue au 1<sup>er</sup> étage a été réalisée ;
- considérant que cette modification porte sur la subdivision des châssis. Le soutien actuel des linteaux en arc surbaissé est réalisé par des colonnettes métalliques ;

### En ce qui concerne la situation projetée :

- considérant que le projet vise à apporter des transformations en façade avant comme développé ci-dessous ;
- considérant que le projet maintient le garage privatif et sa porte sectionnelle et la porte d'entrée ;
- considérant qu'il est regrettable que le projet n'améliore pas les menuiseries du rez-de-chaussée ; - considérant par contre, que tous les autres châssis sont remplacés par des nouveaux châssis en bois peints en blanc, avec du double vitrage ;
- considérant pour le 1<sup>er</sup> étage, que le projet prévoit le remplacement des châssis dans le même esprit que l'existant : subdivision en 3 avec impostes vitrées ;
- considérant que les colonnettes de soutien sont remplacées par un montant métallique intégré au châssis ;
- considérant que le garde-corps est remplacé par un garde-corps dont le dessin est plus simple et peint en noir.
- considérant pour le 2<sup>ème</sup> étage, que le projet prévoit des châssis de type néoclassique avec une subdivision à double-ouvrant avec imposte vitrée ;
- considérant que la hauteur des allèges est insuffisante en termes de sécurité ; aussi des lisses, peintes en blanc, sont prévues au niveau des baies des châssis ;
- considérant que le projet prévoit également le remplacement de la toiture par une nouvelle toiture dans le même esprit que la toiture existante en façade avant ; avec le maintien de la corniche existante en bois qui est conservée et rénovée à l'identique et repeinte en blanc ;
- considérant que les deux lucarnes à rue sont remplacées par une seule plus large tout en conservant l'alignement extérieur par rapport aux baies des niveaux inférieures ;
- considérant côté cour, que la façade est rehaussée, la sortie sur la terrasse au R+3 adaptée, et la nouvelle corniche passe au-dessus de ladite sortie pour évacuer les eaux pluviales vers la descente d'eaux pluviales existante ;
- considérant que de nouvelles fenêtres de toit sont ajoutées dans le versant arrière, conformément au plans 37p/1988 ;
- considérant aussi, que la toiture plate de la lucarne est isolée ;
- considérant que cette surépaisseur par rapport à la situation existante ne laisse plus la place d'installer des châssis harmonieux avec une imposte ;
- considérant que le projet prévoit en conséquence de supprimer ces impostes ;



### 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: 15/02/2022

- considérant que l'évacuation des eaux pluviales du versant de toiture côté rue sera apparente et descendra jusqu'en haut de la porte de garage ; A ce niveau, l'évacuation est menée vers l'intérieur du bâtiment le long des murs du garage afin d'être raccordée à la citerne d'eau au fond du bâtiment ;
- considérant que la toiture est revêtue, sur tous les versants y compris versants mansarde, de tuiles en terre cuite, de teinte rouge terre cuite ;
- considérant que le revêtement des joues et faces de la lucarne, y compris la face du chéneau de la lucarne, est prévu en zinc prépatiné (gris mat) ;
- considérant que toutes les descentes des eaux pluviales seront en zinc naturel ;
- considérant en ce qui concerne les façades arrière, qu'afin d'améliorer la situation thermique dans l'ensemble du logement, le projet propose d'isoler la façade arrière par l'extérieur ainsi que l'ensemble de l'annexe existante en gradins, y compris les deux toitures plates.
- considérant que la coupole existante en toiture plate au-dessus du premier étage est remplacée par trois châssis pour toiture plate en double vitrage ;
- considérant que le revêtement de la terrasse au troisième étage (du carrelage détérioré), est remplacé par des plaques en pierre sur plots; le projet prévoit la création de pentes, couches d'isolation et d'étanchéité ;

### En ce qui concerne l'aspect patrimonial du bien :

- considérant que l'immeuble qui possède avant tout une valeur d'accompagnement au sein du quartier a été remanié à de nombreuses reprises ; celui-ci a longtemps été laissé à l'abandon et sa façade a été masquée par des panneaux publicitaires ;
- considérant que la demande actuelle s'inscrit donc dans un long processus de réhabilitation de ce patrimoine ;
- considérant que le remplacement des menuiseries des étages par de nouvelles en bois adoptant des subdivisions s'inspirant de châssis néoclassique est positif ;
- considérant cependant que le montant supérieur des menuiseries devrait néanmoins épouser la courbure du linteau des baies et les profils des châssis devrait idéalement reprendre une mouluration propre à ce type de menuiseries ;

### En ce qui concerne le réaménagement intérieur :

- considérant que le projet prévoit la rénovation et la réorganisation des espaces de vie et de nuit ;
- considérant que du premier au troisième étage une contre-cloison acoustique est prévue contre le mur mitoyen de la maison contiguë sise Rue des Fabriques 77 ;
- considérant que les travaux projetés visent à améliorer la viabilité de cette maison unifamiliale ;
- 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 :**

- proposer en façade avant, des châssis dont le montant supérieur des menuiseries épouse la courbure du linteau des baies et dissimuler les ventilations prévues dans les châssis derrière les linteaux ;
- proposer une mouluration des profils propre à ce type de menuiseries ;
- améliorer les menuiseries du rez-de-chaussée en ce qui concerne la porte de garage en s'inspirant du plan de 1988 (37P1988) ;
- maintenir la porte d'entrée en bois et le mentionner dans la légende des plans d'élévation.

**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](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: 15/02/2022

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

Réf. / Ref.: M1122/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Malines 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Claire Perfitti

Objet / Betreft: réunir deux unités de logements situés aux 1er et 2ème étages en vue de créer un duplex de 3 chambres au sein d'un immeuble de logements; remplacer et modifier la division des châssis existants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

#### **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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 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 ;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation au PRDD ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/10/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à réunir deux unités de logements situés au 1er et 2ème étage en vue de créer un duplex à 3 chambres au sein d'un immeuble résidentiel ; remplacer et modifier la division des châssis existants ;
- considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité en date du 03/02/2022 et qu'il n'a pas encore été réceptionné à ce jour ;
- considérant que la demande vise également le remplacement des châssis existant en proposant une composition différente, vu que le bien se situe en ZICHEE, l'avis de la Commission de concertation est requis ;



#### 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: 15/02/2022

- considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :
  - la rue dans laquelle se situe la demande se compose de constructions mitoyennes à caractère mixte dans un tissu urbain particulièrement dense ;
  - la parcelle sur laquelle porte la demande, présente une forme rectangulaire qui s'étend en profondeur sur la partie latérale gauche et longe le fond de la parcelle sises n°142-144 boulevard Adolphe Max ;
  - historiquement la parcelle visée par la demande comprenait également l'immeuble sis 142-144 boulevard A. Max par lequel une servitude de passage est maintenue pour donner accès à l'arrière de la parcelle ;
  - la parcelle entièrement bâtie est comprise entre deux constructions mitoyennes de gabarit plus élevés et le mur de clôture de la parcelle sise aux n°142-144 du boulevard A. Max ;
  - le bien se situe à peu de distance du Théâtre des Variétés (classé comme monument) dans un environnement patrimonial et à proximité immédiate du centre ville ( zone Unesco) ;
  - l'immeuble sur lequel porte la demande présente un gabarit de R+2+ étage sous comble d'une toiture à double versants légèrement incliné ;
  - la façade à rue comprend une devanture commerciale avec un accès unique au commerce, l'accès aux étages étant assuré par une servitude de passage depuis le n°144 blvd A. Max ;
  - le rez-de-chaussée est occupé par un commerce et les étages sont voués aux logements ;
  - l'historique des permis d'urbanisme permet d'identifier la construction d'une maison en 1905 sous la référence TP 15408 et les dernières transformations apportées en 2011 par le permis d'urbanisme référencé M47/2010 autorisant 4 logements et le maintien de la surface commerciale au rez ;
  - la situation existant de droit autorise la répartition des logements comme suit : 1 studio au 1<sup>er</sup>, un duplex (2ch) au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup>, un appartement (1ch) au 2<sup>ème</sup> et 1 appartement (1ch) sous les combles ;
  - la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et la régularité des 4 logements dans l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles dans les renseignements urbanistiques délivrés en date du 26/11/2021, sous la référence 21\_2474, sur base des données cadastrales et de l'attestation sibelga ;
- considérant que le programme de la demande prévoit exclusivement a fusion de deux unités de logements en une seule unité avec une modification partielle de la façade à rue avec maintien du commerce au rez et des logements 1.2 et 3.1 au sein de l'immeuble, sans suppression de surface bâtie et sans modification de gabarit ;
- considérant que les actes et travaux proposés par la demande visent d'une part la création d'un nouvel escalier entre les deux étages, impliquant le percement ponctuel de la dalle du 2<sup>ème</sup> étage et le remplacement des châssis du 2<sup>ème</sup> étage en façade à rue en modifiant la modénature ;
- considérant que le bien étant situé en ZICHEE au PRAS, les modifications visibles depuis l'espace public sont soumise à l'avis de la commission de concertation ;
- considérant que le projet propose de réunir le studio du 1<sup>er</sup> à l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage en vue de créer un logement organisé en duplex avec 3 chambres ;
- considérant que l'accès au duplex est proposé par la cage d'escalier commune et par l'ascenseur existant situé en fond de parcelle au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que l'aménagement proposé par la demande prévoit une cuisine ouverte sur le séjour au 1<sup>er</sup> étage et les espaces de nuit au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le projet prévoit la création d'un escalier privatif reliant le séjour et le hall de nuit situé au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le nouvel escalier prévu se situerait contre le mur mitoyen droit et s'insère entre les éléments structurels (poutres, ... ) ;
- considérant que le projet propose une nouvelle configuration spatiale en créant deux nouvelles chambres à rue au 2<sup>ème</sup> étage en maintenant la chambre existante située à l'arrière ;



### 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: 15/02/2022

- considérant que les deux chambres projetées sont séparées par une cloison perpendiculaire aux châssis central venant buter contre un meneau qui participe à dénaturer la composition de la façade à rue au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la demande propose de remplacer les trois châssis en bois du 2<sup>ème</sup> étage en façade à rue, par de nouveaux châssis en bois peint en gris foncé de ton identique aux châssis existants disposant d'une nouvelle composition ;
- considérant que la composition des nouveaux châssis prévoit la suppression des impostes, la création d'allèges fixes, ainsi que la disposition d'un meneau au milieu de la travée centrale (non structurel), correspondant à la cloison intérieure séparant les deux chambres ;
- considérant que la création d'une cloison venant buter contre un châssis est à proscrire du langage architectural d'autant plus dans un contexte à caractère patrimonial ;
- considérant, bien que les dimensions des baies sont maintenues, que la transformation de la composition des châssis existant ne s'intègre pas à la typologie de l'édifice et vient perturber l'organisation des baies et participe au déséquilibre de l'harmonie de la façade ;
- considérant qu'il conviendrait de proposer de nouveaux châssis qui maintiennent la composition existante (imposte fixe), de proscrire le meneau proposé au milieu de la travée centrale et de disposer un garde-corps pour assurer la sécurité de ses habitants ;
- considérant que la création d'un duplex est cohérent par rapport à la configuration des lieux, malgré la suppression d'un logement et participe à créer une mixité de type de logement au sein de l'immeuble ;
- considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles et que les normes d'habitabilité sont respectées ;
- considérant que la demande participe à réduire la densité de logement au sein de la parcelle ;
- considérant que le principe de la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les adaptations 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 modifier la composition du châssis, en maintenant les proportions existantes dont l'imposte fixe et de supprimer le meneau de la fenêtre centrale de la façade à rue ;**
- **de proposer un garde-corps métallique ajouré devant les châssis existantes pour répondre aux normes de sécurité.**



### **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: 15/02/2022

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

Réf. / Ref.: E837/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 360C 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Kharrat Dental - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, placer une nouvelle devanture et changer les châssis en bois et aluminium par des châssis en aluminium et en PVC, placer des plaques de parement en aluminium (mise en conformité) et d'autre part, changer la destination d'un commerce en équipement (cabinet dentaire)

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):**

#### **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/08/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 9/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à, d'une part, placer une nouvelle devanture et changer les châssis en bois et aluminium par des châssis en aluminium et en PVC, placer des plaques de parement en aluminium (mise en conformité) et d'autre part, changer la destination d'un commerce en équipement (cabinet dentaire) ;



#### 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: 15/02/2022

- considérant que les travaux en façade avant, changement de la devanture commerciale et des châssis de fenêtre, ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 15/03/2017 (réf. P.U. E286/2017) ayant pour objet "aménager les anciennes mansardes en 3 logements dans les combles, construire une salle de bain au rez-de-chaussée et 2 salles de bains dans les combles, changer les châssis en bois bruns par des châssis en PVC blanc (travaux déjà réalisés)" ;
- considérant que ce dossier n'a pas abouti et qu'il a été classé sans suite ;
- considérant que la demande concerne uniquement une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que ce cabinet dispose de sa propre entrée séparée et ne porte donc pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant qu'un cabinet dentaire situé à cet endroit ne causera aucun désagrément pour les voisins ;
- considérant que le cabinet dentaire a une superficie de plancher de 65m2,
- considérant que la prescription 2.2. du PRAS précise que les zone d'habitation peuvent aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que le changement de destination est compatible avec les prescriptions du PRAS ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des châssis existants en bois en situation de droit en façade avant (côté rue Ramaekers) de la baie concernée par le futur équipement par des nouveaux châssis en PVC de couleur blanc avec une nouvelle division apparente ;
- considérant qu'à l'origine de la construction du bâtiment en 1935, la devanture commerciale était en constituée d'un soubassement en pierre bleue, et d'une porte d'entrée situé au milieu de la devanture et de châssis en bois brun ;
- considérant que cette devanture a été modifiée en 1967, par une devanture en aluminium avec des profils fins et où le soubassement en pierre bleue a été démolie ;
- considérant que la devanture commerciale en aluminium en situation de droit a été modifiée en une autre devanture avec une division et une porte d'entrée déplacée en aluminium gris dans la situation de fait et que les châssis de la fenêtre en bois brun à l'origine côté rue Emile Bockstael, située à droite de la devanture commerciale, a également été modifié par des châssis en aluminium gris avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que les profils de la devanture en aluminium en situation de fait sont trop épais et dénature la façade de l'immeuble ;
- considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants des deux fenêtres par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- considérant que la façade du rez-de-chaussée commercial (coté Emile Bockstael) a été recouverte d'un bardage en aluminium couleur gris clair en situation de fait ;
- considérant que ce bardage en aluminium cache les briques rouge orangé et les linteaux en béton, ainsi que l'ancien contour de la devanture en carrelage noir ;
- considérant que ce bardage en aluminium devrait être supprimé afin de faire ressortir les briques d'origine, la pierre bleue et le linteau maçonné à la vue de tous, et ceci afin assurer une continuité dans la typologie de la façade ;
- considérant que si celle-ci ont été endommagées, des travaux tels que des réparations ponctuelles, le rejointoyage et le sablage de ces briques pourraient être nécessaires ainsi, il y a lieu de procéder à un sondage ;



### 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: 15/02/2022*

- 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 :**

- prévoir des châssis en bois pour les fenêtres coté Emile Bockstael et rue Ramaekers ;
- revoir les proportions de la devanture en remplaçant un soubassement en pierre bleue et en prévoyant des menuiseries en bois dont la teinte est en cohérence avec la façade, comme en situation d'origine de la construction du bâtiment ;
- supprimer le bardage métallique du rez-de-chaussée pour retrouver la brique d'origine et, là où elle n'est plus présente ou trop endommagée, prévoir un enduit de teinte similaire à celui des étages.

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



### **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: 15/02/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A1371/2021 (PFU)

Adresse / Adres:  
Anspachlaan 73 - 75 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: ADRIVAL - B.V.B.A. (Ben Lala)

Objet / Betreft: De aanvraag betreft de renovatie van de Geklasseerde horecazaak Au Suisse

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 – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

4

- Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11/02/201, tot bescherming als monument de totaliteit van de verbruikszaal (nr. 75) - met inbegrip van haar pui en het vast meubilair zoals de marmeren togen en de verlichting - van het gebouw gelegen Anspachlaan 73-75 te Brussel;
- Overwegende dat het goed zich bevindt in typisch woongebieden, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen, langs een structurerende ruimte van het gewestelijke bestemmingsplan, goedgekeurd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;
- Overwegende de aanvraag betreffende de restauratie en renovatie van de beschermde handelszaak op nr. 75, en oa:
  - de restauratie en het herstel van de nog aanwezige interieurelementen (de twee togen achteraan) en bekledingen (marmer, tegels, granito); het schilderen van het plafond en het bovenste deel van de muren;
  - het behoud van de bestaande neon-plafondverlichtingselementen die zonder vergunning geplaatst werden ter vervanging van de oorspronkelijke modernistische toestellen; het behoud / het plaatsen van nieuwe bolvormige hanglampen;
  - de afbraak van de kleine toog aan de kant van de pui (inbegrepen de voetsteun en barkrukken) en het verwijderen van de vaste barkrukken van de toog achteraan;
  - het verwijderen van de grijze bekleding van de pui. De onderliggende gele marmer van de gevel zal gerestaureerd worden of, indien restauratie niet mogelijk blijkt, vervangen door travertijn;
  - de restauratie van het buitenschrijnwerk, de integratie van gelaagd glas en de plaatsing van een nieuwe gevelbrede luifel en uitgangbord;
  - de inrichting van een keuken in de kelder (bestemmingswijziging);



#### 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: 15/02/2022

### Wat de binneninrichting van het gelijkvloers van nr. 75 betreft:

- Overwegende dat het aangewezen is het herstel in goede staat en volgens de regels van de kunst van de nog aanwezige binnenelementen van erfgoedwaarde, goed te keuren (de twee togen achteraan, de bekledingen -marmer, tegels, granito-, de spiegels, het schilderen van het plafond en het bovenste deel van de muren), zonder wijziging van het visuele aspect, noch van het kleinste volume, noch van de materialen);
- Overwegende dat, indien op basis van een objectieve diagnose de restauratie van de achterste togen niet mogelijk was, de marmeren bekleding zal moeten worden hersteld met hetzelfde materiaal als de marmeren bekleding van de achterste toog links (de oudste);
- Overwegende dat ook de marmeren platen van de togen die niet konden worden gerestaureerd, zullen moeten worden hersteld op basis van de oude plaat van de rechtertoog (de oudste);
- Overwegende dat de afbraak van de kleine toog misschien wordt goedgekeurd aangezien de bar van recente makelij was en vervaardigd werd uit materialen van lage kwaliteit (gipsplaten). Dat de verwijdering ervan een flexibeler gebruik van de ruimte mogelijk maakt;
- Overwegende dat op de plaats van deze afgebroken toog de vloer zal moeten worden aangevuld met een tegelvloer die identiek is aan de bestaande vloer uit de jaren 40, d.w.z. keramische vloertegels van Cérabati, uit de reeks "Nuages"; dat het hetzelfde zal zijn voor alle tegels die omwille van de staat waarin ze verkeren, vervangen dienen te worden;
- Overwegende dat de vloerbedekking van groen granito achter de andere togen zal moeten worden gerestaureerd of in hun oorspronkelijke staat hersteld;
- Overwegende dat de voetsteun voor de toog links vooraan (afgebroken) kan worden verwijderd, maar niet die voor de toog links achteraan (behouden);
- Overwegende dat de vaste stoelen voor de toog links achteraan kunnen worden verwijderd op voorwaarde dat ze elders worden geplaatst ;
- Overwegende dat de glazen platen boven de togen alleen mogen worden verwijderd als wordt aangetoond dat ze geen erfgoedwaarde hebben; zo niet, dan moeten zij worden gerestaureerd of in hun oorspronkelijke staat worden hersteld ;
- Overwegende dat het meubilair onder de togen slechts kan worden vervangen indien de staat waarin ze verkeren dit vereist; in dit laatste geval moeten zij worden gerestaureerd naar het model van de nog aanwezige oorspronkelijke kasten en in hetzelfde materiaal; (cf. kasten onder de "middelgrote" toog links die geen koelkasten heeft en waarschijnlijk een stilistische taal heeft behouden die dicht bij de oorspronkelijke indeling staat);
- Voor wat de kleurstelling betreft van de bovenste muurdelen en plafonds, is het aangewezen terug te keren naar de kleurstelling van de fase "1946" - (groene- grijze tinten die gedocumenteerd konden worden op basis van het uitgevoerde stratigrafisch onderzoek) omdat die fase het meest coherent lijkt met de overige nog aanwezige interieurelementen;
- Wat de verlichtingselementen aan het plafond betreft, kan het voorstel om deze te behouden niet worden goedgekeurd; deze zijn namelijk na het beschermingsbesluit geplaatst, hebben niet de kwaliteit van historische verlichting en zijn zonder vergunning geplaatst; het is integendeel aangewezen de in het beschermingsbesluit beschreven en hierboven geïllustreerde armaturen (de lineaire elementen op de plafondnerven + de conische hanglampen met lampkappen in mat glas) in hun oorspronkelijke staat te herstellen ;
- Overwegende dat het ook nodig is de luchtbehandelingsinstallatie te verwijderen aangezien dit element de leesbaarheid van de pui (van binnenuit) verstoort en niet geïntegreerd is in het interieur;

### Wat de wijziging van de pui betreft:

- Overwegende dat de historische restauratie van de marmeren pui van de handelszaak moet worden goedgekeurd;
- Overwegende dat, indien het marmer na verwijdering van de huidige grijze gevelbekleding (gedeeltelijk) moet worden vervangen, dit dient te gebeuren door een identiek marmer of een type marmer dat er hetzelfde uitziet, en niet door travertijn;



### 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: 15/02/2022

- Overwegende dat de vervanging van de beglazing van de etalage door gelaagd glas kan worden goedgekeurd;
- Voor wat de uitgangborden en zonneluifel betreft, overwegende dat zij als volgt moeten worden aangepast om in harmonie te zijn met de hele constructie waarop ze zijn geplaatst:
  - De afzonderlijke letters van het uithangbord moeten rechtstreeks op de gevel worden geplaatst (en niet op een zwart aluminium paneel) ;
  - Het uithangbord mag maximaal 0,25 m uitsteken; moet minstens 0,50 m verwijderd zijn van de mandelige grenzen of in het verlengde liggen van een gevelopening en mag hoogstens 2/3 van de gevelbreedte innemen ;
  - In plaats van één gevelbrede luifel moet geopteerd worden voor wee zonneluifels die de toegangsdeur tot de woningen niet bedekken (aan te passen aan de breedte van de uitstalramen) en zich minstens 2,50 meter boven het niveau van het trottoir bevinden. (GEWIJZIGDE PLANNEN: de details, die een goede integratie van die elementen in de pui aantonen, moeten voorgelegd worden).

### Wat de inrichting van een keuken in de kelder betreft (bestemmingswijziging)

- Overwegende dat er een verzoek werd ingediend om een keuken, sanitaire voorzieningen en een lift in te richten in de kelder van nr. 75;
- Overwegende dat de lift niet voorkomt op de plannen van de bovenverdiepingen; dat deze dientengevolge geen nut heeft en niet kan worden goedgekeurd;
- Overwegende dat de installatie van een keuken kan worden goedgekeurd op voorwaarde dat het advies van de brandweer van 19/01/2022 T.1980.2226/8 wordt nageleefd en dat de plannen/project als volgt worden aangepast :
  - Het restaurant dient van de rest van de inrichting gescheiden met brandwerendheid EI60. Indien de trap naar de appartementen niet over een brandwerendheid van EI 60 beschikt dient een afscherming van minimaal EI30 aangebracht;
  - De dampkappen moeten vervaardigd worden uit materialen van de klasse A1 volgens de definitie van bijlage 1 van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 (reglementering A). het verluchtingskanaal of rooafvoer kanaal moet afgescheiden zijn van elk brandbaar gedeelte van de constructie;
  - De bekleding van de vloer, de wanden en de plafonds van de keukens moeten van gladde en ondoordringbare materialen zijn. De reactie bij brand moet de volgende karakteristieken hebben:
    - De vloerbedekkingen: klasse BFL-s2;
    - De bekledingen van de verticale wanden: klasse A2-s3, d2;
    - De plafonds: klasse A2-s3, d0;
    - Het restaurant (kelderverdieping en gelijkvloers) dient uitgerust met een branddetectie installatie conforme NBN S21-100-1&2. De installatie zorgt voor bescherming van personen en infrastructuur (geklasseerd gebouw) en is van het type "gedeeltelijke bewaking";

### **Dit advies is gunstig onder het volgende voorbehoud:**

- De gevrijwaarde interieurelementen (wandbekleding, marmeren werkbladen op de togen, vloertegels, spiegels, plafondbogen, granito, enz.) in goede staat en volgens de regels van goed vakmanschap herstellen, zonder het visuele aspect of enig volume of materiaal te wijzigen;
- Wat betreft de elementen die zijn verdwenen of niet kunnen worden gerestaureerd, deze namaken naar hun identieke beeld, d.w.z. zonder het uiterlijk, het volume of de materialen te wijzigen;



### 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: 15/02/2022

- De lichte marmeren toegbladen in dezelfde staat herstellen als het oudste marmeren deel van de bladen van de rechertoog;
- De onderkasten van de togen herstellen naar hetzelfde model als de onderkasten van de "middelgrote" toog links, die geen koelkasten heeft en waarschijnlijk een stijl heeft die beter past bij de originele schikking;
- De ontbrekende/beschadigde/slecht vervangen roodoranje cement/marmertegels "Cerabati" vervangen door identieke originele tegels van materiaalrugwinningsbedrijven of van de fabrikant;
- De groene granitovloer achter de afgebroken toog links moet worden vervangen door tegels die identiek zijn aan die van de rest van de ruimte (roodoranje cement/marmertegels "Cerabati") en het opstapje naar de linkertoog moet identiek worden nagemaakt, zoals het vroeger was;
- Het schilderwerk van het bovenste gedeelte van de muren en het plafond herstellen op basis van de stratigrafische studie, in groene-grijze tinten (cf fase '1946');
- De modernistische armaturen herstellen die ten tijde van de bescherming van het gebouw aanwezig waren, maar nu niet meer;
- Het luchtgordijn achter de etalage op nr. 75 verwijderen;
- De beglazing van de etalage vervangen door eenvoudige gelaagde beglazing, met bijzondere aandacht voor het beslag of ontbrekende elementen die in modernistische stijl moeten worden hersteld;
- De bekleding van de winkelpui in beige marmer herstellen of restaureren, zodat die past bij de binnenbekleding (geen travertijn);
- Het uitgesneden uithangbord moet rechtstreeks op de gevel worden geplaatst en aldus voldoen aan de artikelen 30 en 36§1, 2° Titel VI van de GSV:
  - in harmonie met het bouwwerk waarop ze zijn aangebracht;
  - maximaal 0,25 m uitsteken;
  - minstens 0,50 m verwijderd zijn van de mandelige grenzen of in het verlengde liggen van een gevelopening;
  - minder dan 2/3 van de gevelbreedte beslaan;
- Twee zonneluifels kiezen die de toegangsdeur tot de woningen niet bedekken, ze minstens 2,50 meter boven het niveau van de stoep plaatsen en hun uitstekend deel beperken; de luifelkasten inwerken in elk van de commerciële uitstalramen en hun breedte niet overschrijden;
- Geen lift in de kelder plaatsen;
- Het advies van de brandweer van 19/01/2022 T.1980.2226/8 respecteren.



### 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: 15/02/2022

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

Réf. / Ref.: H924/2021 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Haute 330 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Cristian Baduna

Objet / Betreft: rénover la façade avant, restaurer les éléments décoratifs encore présents, recréer les éléments décoratifs disparus et poser un enduit de teinte claire sur l'ensemble de la façade

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):**

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

5

- 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.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/01/2022 ;
- considérant que la demande vise à rénover la façade avant, restaurer les éléments décoratifs encore présents, recréer les éléments décoratifs disparus et poser un enduit de teinte claire sur l'ensemble de la façade ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1927 (réf. P.U. 33727) ayant pour objet « modification de cet immeuble », que les plans de ce permis montrent uniquement les plans de la façade avant ; que celle-ci se compose d'une façade étroite, 4m de largeur, de gabarit R+2 surplombé d'une toiture à versants ; que ces plans montrent également que la rez-de-chaussée



#### 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: 15/02/2022

se compose d'une devanture en bois ; qu'il s'agit d'un châssis fixe décoré de croisillons sur sa partie haute ; qu'une double porte en bois permet l'accès à l'immeuble, que celle-ci se compose également des mêmes croisillons en partie haute ;

- considérant que ces plans montrent également que les étages sont divisés en deux travées de baies droites avec encadrement, que les étages sont également marqués par un bandeau horizontal ; que la corniche est en bois mouluré supportée par 3 aisseliers ; que sous la corniche on retrouve un entablement accueillant 3 trous de boulins cachés par des caches-boulins dont le détail n'est pas lisible ;

- considérant que, selon les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. R.U. 18\_2430), que le bien est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages ;

- considérant que dans sa note explicative, le demandeur précise que des travaux ont été exécutés en 1955, dont la façade actuelle serait directement dépendante ;

- considérant dès lors que la situation de fait montre que la corniche et ses décors ont été supprimés au profit d'une corniche en PVC de teinte gris anthracite ; que des briquettes ont été posées sur l'entièreté de la façade aux étages supprimant les encadrements des baies, l'entablement et tout autre décors ; que de plus la façade est dans un état vétuste ;

- considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée la devanture est en bois, que la division historique, une vitrine fixe et une double porte d'entrée, est préservée ; que les croisillons en parties hautes de la baie et de la porte ont été supprimés au profit de décors arrondis en bois ;

- considérant que la demande ne concerne que la rénovation de la façade avant ; que l'objectif poursuivi est de restaurer la façade ; que pour ce faire, la demande prévoit de retirer les briquettes rouge sur l'entièreté des étages et de les remplacer par un enduit de teinte blanc crème (RAL 9001) ;

- considérant également que la demande prévoit de recréer certains éléments de décors qui ont été supprimés lors des travaux de 1955 ; que la demande souhaite recréer les encadrements des baies de fenêtres, l'entablement et la corniche ainsi que la ferronnerie de la fenêtre du soupirail ;

- considérant que la demande précise dans sa note explicative que tous les éléments encore présents en façade seront, quant à eux, entièrement conservés ; les garde-corps en ferronneries aux fenêtres des étages, les menuiseries en bois ainsi que l'ensemble de la devanture ;

- considérant que les travaux projetés et leurs intentions sont réellement qualitatifs en ce que cela permet à la façade de retrouver son caractère historique ; que de plus, les travaux vont permettre de recréer une cohérence entre la devanture du rez-de-chaussée et les étages ;

- considérant que l'enduit proposé permettra également de rendre à cette façade un aspect entretenu ; que la couleur choisie est de teinte claire ; que dès lors la façade ainsi enduite s'intégrera mieux dans le tissu urbain qui l'entoure ;

- considérant cependant que dans sa note explicative le demandeur précise que la corniche sera recréée à l'identique ; que les plans projetés de la présente demande indiquent quant à eux que la corniche en bois existante est conservée ; que celle-ci apparaît en teinte gris anthracite ce qui n'est pas en harmonie avec le reste de la façade ; que de plus la corniche existante est lisse sans moulures ;

- considérant qu'au vu des ambitions du demandeur à savoir, remettre en valeur la façade de cet immeuble, il serait préférable de recréer une corniche sur base des plans de 1927 ; que cela redonnerait une réelle cohérence à l'ensemble ;

- considérant également que la notice explicative ne précise pas le type de techniques prévues afin de recréer les éléments décoratifs disparus ; qu'il y a lieu de soumettre la restauration de ces éléments à un corps de métier spécialisé ;

- considérant que la demande constitue une démarche positive et permet de conserver le patrimoine et le remettre en valeur ;

- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

- considérant que, dans le cadre de la demande, aucune dérogation à l'article 3 du titre I du RRU n'est sollicitée ;



### 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: 15/02/2022*

- considérant qu'il y a donc lieu d'en conclure que l'enduit sera réalisé à l'alignement ou au front de bâtisse ;
- considérant néanmoins que, si ce n'était pas le cas, ce dépassement devrait être extrêmement limité afin de garantir la cohérence de la façade et la saillie des divers éléments techniques et ornementaux ;
- considérant en conséquence que l'épaisseur de l'enduit ne pourra en aucun cas dépasser 2,5cm par rapport à l'alignement ou au front de bâtisse ;
- 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 :**

- recréer une corniche moulurée comme sur la façade de 1927 et la peindre en blanc ;
- retirer les briquettes et s'assurer que la surépaisseur du nouvel enduit lisse ne dépasse pas de plus de 2,5cm de l'alignement ou du front de bâtisse ;

**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 évoquées, la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (dépassement de l'alignement) sont, le cas échéant, accordées ;**



### **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: 15/02/2022

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

Réf. / Ref.: S521/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Stevens-Delannoy 95 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Karim Haddou

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements, créer un escalier en façade arrière, inclure le balcon existant dans le volume bâti et le rehausser, créer une lucarne en façade arrière, aménager un garage au sous-sol, modifier la façade avant (porte de garage), supprimer le jardinet en zone de recul au profit d'une dalle béton et d'un emplacement de parking et poser des châssis et une porte d'entrée en PVC en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 01/02/2022

### 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:**

- 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/05/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/12/2021 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, créer un escalier en façade arrière, inclure le balcon existant dans le volume bâti et le rehausser, créer une lucarne en façade arrière, aménager un garage au sous-sol, modifier la façade avant (porte de garage), supprimer le jardinet en zone de recul au profit d'une dalle béton et d'un emplacement de parking et poser des châssis et une porte d'entrée en PVC 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](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: 15/02/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2022 au 20/01/2022 pour les motifs suivants : dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture – hauteur et lucarnes) et art.11 zones de recul aménagée en jardinet ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

- vu l'unique réaction à l'enquête publique portant sur l'absence d'affiche devant la maison concernée par la présente demande ainsi que sur les transformations apportées à la zone de recul sans qu'aucune autorisation n'ait été sollicitée ;

- considérant le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1954 (réf : T.P. 68827) visant à : « *surélévation du corps d'annexe* » ; que les plans de ce permis montrent uniquement un plan du 1<sup>er</sup> étage, une coupe et une élévation représentant la situation de la rehausse de l'annexe et de la façade arrière ;

- considérant que ces plans montrent que le 1<sup>er</sup> étage est occupé par une chambre en façade avant, un living en façade arrière et un office dans l'annexe ; qu'ils montrent que la maison est bâtie en recul et que la zone de recul est aménagée en jardinet ; que la construction de la maison ainsi que l'annexe porte la profondeur de construction à 8,22m ; qu'à cette profondeur s'ajoute un balcon recouvert par un toit vitré d'une profondeur de 1,46m, qu'une petite cour anglaise existe au niveau du sous-sol ; que la maison possède un gabarit de R+1+ toiture à versants ;

- considérant que la situation de fait jointe à la présente demande, montre que la maison a été divisée en 2 logements : un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et un duplex 2 chambres aux 1<sup>er</sup> étage et combles ; que cette division a été accomplie sans qu'une autorisation préalable n'ait été délivrée ;

- considérant que cette division s'accompagne de modifications de volume en ce que le balcon extérieur a été fermé pour l'inclure dans le volume bâti de la maison ; qu'une lucarne a été construite sur toute la largeur de la façade arrière ; qu'un garage pour automobile a été aménagé au sous-sol et que la zone de recul, initialement aménagée en jardinet, a été supprimée au profit d'une rampe d'accès pour le nouveau garage ; que l'accès à l'entrée de la maison a également été minéralisée ;

- considérant que l'analyse des orthophotoplans confirme cette situation de fait ; qu'elle montre plus précisément, qu'entre 1987 et 1996, la zone de recul a subi une imperméabilisation radicale et que le jardinet planté a totalement été supprimé ; qu'en toute logique, l'aménagement du garage au sous-sol doit dater de la même période et que la rampe d'accès sert également de parking ;

- considérant, bien que l'objet de demande renseigné au cadre III du formulaire de demande ne mentionne pas la mise en conformité de l'aménagement d'un garage, ni la suppression du jardinet avant au profit d'une imperméabilisation de cette zone ; que de l'analyse de la situation de droit, il résulte que la présente demande porte également sur une mise en conformité plus large que la division de la maison en 2 logements ;

- considérant de plus que les plans fournis dans la présente demande portent sur la totalité du bien, sans en exclure une quelconque partie ;

- considérant également dans le cadre VI du formulaire de la présente demande, qu'en situation existante le bien est dédié à l'habitat unifamilial ; que dès lors la demande porte sur la mise en conformité de la division d'une maison unifamiliale en 2 unités de logements dont la répartition projetée se présente comme suit :

- un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée ;
- un duplex 2 chambres au 1<sup>er</sup> + combles ;

- considérant que la demande prévoit de réaménager le sous-sol afin d'y retrouver les locaux communs ;

- considérant que le sous-sol regroupe un local poubelles, un local entretien, un local compteurs, 2 caves privatives, un local chaufferie ; que ces locaux sont accessibles par l'escalier des communs ;

- considérant également que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos et poussettes d'enfant de 7,5m<sup>2</sup> ; que celui-ci possède deux emplacements vélos ;



### 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: 15/02/2022

- considérant que bien que le R.R.U. titre II art.17 local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ne détermine pas les dimensions de ce local, les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;
- considérant que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que son implantation et ses dimensions doivent permettre un accès aisé à chaque véhicule et disposer d'un espace de manœuvre suffisant ;
- considérant que le projet s'inscrivant dans un bâti existant, il ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers ces conditions ;
- considérant dès lors que, bien que la demande prévoie un local pour vélos, que sa configuration en sous-sol n'est pas optimale ; que de plus, la demande prévoit 2 logements dont le potentiel d'habitant s'élève à 5 personnes ; que par conséquent, ce local vélos apparaît comme insuffisant pour y prévoir les emplacements de parking de 5 vélos ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.17 n'est pas acceptable ;
- considérant que pour aménager l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, la demande prévoit de démolir l'annexe construite en lieu et place du balcon arrière afin de le reconstruire ; que ce nouveau volume possède une largeur de 2,71m sur une profondeur de 1,16m ; que celui-ci induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture hauteur en ce qu'il dépasse de plus de 3,0m le profil voisin le plus bas (voisin de gauche n°97) ; que son recul latéral n'est que de 1.78m ;
- considérant que ce volume possède une profondeur assez minime ; que de plus il s'aligne sur le profil mitoyen le plus profond (voisin de droite n°93) ; que dès lors la rehausse n'induit pas de préjudices aux biens voisins ; que lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;
- considérant que cet appartement se répartit avec une chambre de 14m<sup>2</sup> en façade avant, un espace séjour/salle à manger en pièce centrale et une cuisine de 7,5m<sup>2</sup> à l'arrière suivie des sanitaires ;
- considérant que la chambre de cet appartement possède une superficie nette éclairante de 2,4m<sup>2</sup> au lieu de 2,8m<sup>2</sup> ; que le séjour/salle à manger possède une superficie nette éclairante de 3,6m<sup>2</sup> que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.10 éclairement naturel ;
- considérant également que les plans de la présente demande montrent que le nouveau volume abrite les sanitaires de l'appartement ; que, bien que les plans ne détaillent pas les aménagements, nous pouvons supposer qu'il s'agit de la salle de bain accompagnée d'un WC ; que cet aménagement induit une dérogation au R.R.U. titre II art.8 WC en ce que cet article précise que la pièce où se situe le WC ne peut donner directement dans la cuisine ;
- considérant de plus que la cuisine de l'appartement 1 chambre possède une superficie inférieure à 8,0m<sup>2</sup>, que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales ;
- considérant que l'appartement duplex se répartit, quant à lui, avec un espace séjour/salle à manger traversant de 31.2m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage, et une cuisine de 7,6m<sup>2</sup> dans l'annexe existante ; que les combles sont aménagés afin d'accueillir 2 chambres, l'une en façade avant de 10,2m<sup>2</sup> et l'autre en façade arrière de 14,1m<sup>2</sup> ; qu'une salle de douche / WC prend place entre ces 2 chambres ; que celle-ci possède une superficie de 3,7m<sup>2</sup> ;
- considérant que la cuisine du duplex possède une superficie de 7,6m<sup>2</sup> au lieu de 8m<sup>2</sup> ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.3 normes minimales de superficies ;
- considérant que la chambre en façade avant du duplex possède une superficie nette éclairante de 0,8m<sup>2</sup> au lieu de 2m<sup>2</sup> ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.10 éclairement naturel ; que vu la dimension réduite de la lucarne existante la chambre ne peut profiter de l'apport de lumière suffisant ; que dès lors cette pièce ne peut, en aucun cas, être dédiée à une pièce habitable ;
- considérant que pour aménager une 2<sup>ème</sup> chambre à ce duplex, une rehausse a été construite sur l'ensemble de la façade arrière de l'immeuble ; que celle-ci s'étend de mitoyen à mitoyen sur une largeur de 4,95m et une hauteur de 1,20m ; que cette rehausse est conforme au R.R.U. ;



### 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: 15/02/2022

- considérant, au regard des plans de la présente demande, que la salle de douche projetée de l'appartement duplex possède une superficie de 3,7m<sup>2</sup> ; que celle-ci, bien qu'aménagée avec une douche, deux lavabos et un WC apparaît très étroite, 1,26m ; que le duplex est prévu pour une famille avec enfant ; que cette configuration semble peu aisée à l'usage ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager un espace bureau dans l'espace sous toiture ; que celui-ci possède une superficie de 5,1m<sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 2,0m ; que vu sa configuration, celui-ci s'apparente plus à un espace de stockage qu'à une pièce réellement appropriable ; que dès lors il ne pourra, en aucun cas, être dédiée à une pièce habitable ;
- considérant que la demande induit une série de dérogations aux normes minimales d'habitabilité ; que ces dérogations sont directement liées à la division du bien en 2 logements ; que vu la configuration du bien, à savoir, une façade de 4,95m de largeur et un plan type de deux pièces en enfilades suivies d'une petite annexe ; que cette configuration s'apparente plus au logement unifamilial qu'à un immeuble divisé ; que par ailleurs le cadre VI du formulaire de demande joint à la présente demande précise qu'en situation existante la maison abrite un logement unifamilial ;
- considérant que la division d'un bien ne peut se faire au détriment des normes minimales ; que ces normes ont pour objectif de mettre sur le marché immobilier des logements de qualités assurant le bon aménagement des lieux ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre II art.3, art.8 et art.10 ne sont pas acceptables ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la division de la maison et de recréer un logement unifamilial ;
- considérant que la demande prévoit également un escalier métallique hélicoïdal en façade arrière ; que celui-ci s'étend du 1<sup>er</sup> étage jusqu'au jardin ; qu'il possède un diamètre de 1,50m ; qu'il est implanté à 1,60m du mitoyen voisin de droite et à 2,0m du mitoyen voisin de gauche ;
- considérant que la construction de cet escalier induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur de la construction en ce que celui-ci dépasse le profil voisin le plus profond ; qu'il induit également une dérogation au R.R.U. titre I art.6 en ce qu'il dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse ;
- considérant de plus que celui-ci induit des vues directes chez les voisins de droite et de gauche ; que d'un point de vue esthétique il apparaît comme un élément rapporté et non intégré au cadre bâti ; que dès lors les dérogations au R.R.U. art.4 et art.6 ne sont pas acceptables ;
- considérant également que l'analyse des plans de la situation de droit et des orthophotoplans, montre que des modifications ont été apportées à la zone de recul ainsi qu'au sous-sol ; que la zone de recul était initialement un jardinet délimité par des murets surplombés de grille en fer forgé ;
- considérant que la demande montre que ce jardinet a disparu au profit d'une allée de garage minéralisée ainsi qu'une allée piétonne également minéralisée ;
- considérant que la demande montre qu'un garage a été aménagé au sous-sol de la maison ; que ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- considérant que la suppression du jardinet en zone de recul induit une dérogation au R.R.U. titre I art.11 zone de recul aménagée en jardinet ; en ce que dans cet article le R.R.U. précise que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ;
- considérant que la minéralisation de la zone de recul est directement liée à la création d'un garage pour voiture au sous-sol de la maison ; que cela entraîne également une modification de la façade avant ;
- considérant que le bien s'inscrit dans une rue où les zones de recul sont encore largement présentes et plantées ; que ces zones végétalisées apportent une vraie plus-value d'un point de vue esthétique et dans la perception spatiale de la rue ;
- considérant que les travaux effectués induisent des modifications importantes à la maison et à sa zone de recul ; que des travaux de déblais ont été effectués afin de créer une pente d'accès pour le nouveau garage ; qu'une baie d'une largeur de 2,13m sur une hauteur de 2,0m a été percée au sous-sol de l'immeuble ; que celle-ci possède une porte de garage en PVC de teinte brune ; que ces



### 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: 15/02/2022

travaux, bien qu'ils permettent de ne pas reporter le parcage automobile sur la voirie, sont réellement regrettables et peu qualitatifs ;

- considérant également que la création de cette entrée de garage induit indirectement une privatisation de l'espace public à des fins privées ; que de plus la pente d'accès au garage ne répond pas au R.R.U. titre VIII art.3 en ce que celle-ci ne présente pas une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ;

- considérant que, la création du garage ne peut se faire au détriment de la sécurité des usagers ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre VIII n'est pas acceptable ;

- considérant de plus, que la porte de garage en PVC de teinte brune dénature l'esthétique de cette maison ; que, l'analyse des photographies jointes à la présente demande montre que la porte d'entrée ainsi que les châssis de l'ensemble de la façade avant ont été remplacés par des menuiseries en PVC ; que ces travaux n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;

- considérant également que cette analyse montre qu'il n'y a aucune harmonie entre ces différentes menuiseries en ce que la porte de garage est de teinte brun foncé, la porte d'entrée et l'imposte vitrée qui la surplombe sont en alu de teinte gris anthracite et que les autres châssis sont en PVC de teinte blanche ;

- considérant que l'ensemble de ces travaux dévalorisent cette maison ; que la présence de matériaux comme le PVC ne sont pas en cohérence avec l'esthétique de cette façade ; que la multiplication de couleur en façade dénature encore plus la maison ; que les menuiseries en PVC sur la façade avant (porte de garage, porte d'entrée et châssis) devrait être supprimées au profit de menuiseries en bois de même teinte, en bois naturel verni ou en bois peint en blanc ;

- considérant dès lors que la minéralisation de la zone de recul au profit d'un garage dénature totalement la perception de cette maison ; que de plus, ces travaux sont en contradiction avec le contexte urbain du quartier ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer le garage et de recréer une zone de recul plantée dont, seuls, l'accès à la maison est minéralisé ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.11 n'est pas acceptable ;

- 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](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: 15/02/2022

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

Réf. / Ref.: H914/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue Haute 201 - 203 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Leonard - Naoumofski

Objet / Betreft: modifier la vitrine commerciale, placer un volet avec son caisson contre la façade avant et remplacer la porte d'entrée (travaux réalisés).

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

7

- 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.) ;
- 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 la demande a été introduite en date du 05/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/02/2022 ;
- considérant que la demande vise à modifier la vitrine commerciale, placer un volet avec son caisson contre la façade avant et remplacer la porte d'entrée ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw  
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie  
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel  
T. 02 279 29 30  
[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 15/02/2022

- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. H1161/2017), notifié le 21/01/2019 pour le même bien, ayant pour objet "remplacer la porte d'entrée et la vitrine par une menuiserie en aluminium, placer un caisson de volet et remplacer les châssis d'origine au 1er étage en façade avant par des châssis en PVC (travaux déjà réalisés)";
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Palais Minerve - Ancien cinéma Rialto sis rue Haute 207"
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le remplacement de la devanture commerciale par une menuiserie en aluminium de ton gris anthracite et de la porte d'entrée de l'immeuble située à droite de la façade par une nouvelle porte en bois de ton gris anthracite également ;
- considérant que la vitrine installée est composée d'un châssis fixe avec un double vitrage à droite et d'une porte vitrée donnant accès au commerce du côté gauche de la façade, le tout est surmonté d'impostes ;
- considérant que la porte d'entrée des logements s'aligne à la composition de la vitrine, au niveau de la hauteur du passage et de l'imposte ;
- considérant qu'un caisson de volet en gris anthracite a été placé en saillie au-dessus de la vitrine et sur l'entièreté de la largeur de la façade avant ;
- considérant que le projet prévoit de peindre ce caisson en blanc, de la même teinte que la façade afin d'atténuer sa volumétrie ;
- considérant cependant que sa saillie nuit à l'esthétique de la façade et à l'entrée principale du logement ;
- considérant qu'il conviendrait de repenser la composition de la devanture et du caisson à volet comme un ensemble cohérent en s'inspirant des modèles d'origines et des devantures historiques encore présentes dans la rue ;
- considérant que le volet installé est de type ajouré ;
- 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 :**

- **repenser la composition de la devanture et du caisson à volet comme un ensemble cohérent en s'inspirant des modèles d'origines et des devantures historiques encore présents dans la rue.**

**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: 15/02/2022

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

Réf. / Ref.: C1060/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Sainte-Catherine 44 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Avzem - S.P.R.L.

Objet / Betreft: transformer la devanture commerciale, limiter le snack au rez-de-chaussée et au sous-sol et maintenir un logement aux étages, placer une tente solaire et insérer le conduit de hotte dans la cheminée existante (régularisation PV-BR/033/14).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/06/2021

### 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 – Direction régionale des Monuments et Sites:**

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- 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 la demande a été introduite en date du 17/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 5/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer la devanture commerciale, limiter le snack au rez-de-chaussée et au sous-sol et maintenir un logement aux étages placer une tente solaire et installer un conduit de hotte en toiture (régularisation PV-BR/033/14) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 24/02/2014 (P.V. B.R./033/14) fait état des infractions suivantes :
  - « - Une nouvelle vitrine commerciale a été placée, avec d'autres divisions apparentes et parties ouvrantes que celle d'origine ;
  - Une nouvelle enseigne parallèle, avec inscriptions « Snack », « KEBAB & GRILL » et « Durum Sandwich Döner Meze Pitta Kofte » en tube néon, a été placée au-dessus de la vitrine commerciale ;
  - Une nouvelle enseigne double-face, perpendiculaire et lumineuse, avec inscriptions « SNACK FRITERIE » et « KEBAB & GRILL » a été placée au niveau du 1er étage ;
  - Un nouveau conduit de la hotte de la cuisine a été installé sur le toit côté rue et est donc très visible depuis la place Sainte-Catherine » ;



#### 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: 15/02/2022

- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. S41/2011) notifié le 24/04/2012 pour le même bien, ayant pour objet " transformation de la devanture commerciale, extension du snack au 1er étage et placement d'un conduit de hotte en toiture (travaux déjà réalisés)" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2021 au 10/06/2021 pour le motif suivant : dérogation à l'art. 9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés "Bureaux et ateliers de la première centrale électrique sis rue Sainte-Catherine n°9a, Vestiges de la première enceinte de Bruxelles sis rue Sainte-Catherine n°40 et Ensemble de maisons traditionnelles sises rue Sainte-Catherine n° 26, 28, 30, 32, 34, 36-38, 40-42" ;
- considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 4/05/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/05/2021 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 31/08/2021, portant les références T.2000.0998 ;
- considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande en date du 22/06/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le Collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur base de l'avis conforme de la commission de concertation ;
- considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
  - « - *prévoir un enduit blanc RAL 9001 sur l'ensemble de la façade avant ;*
  - *rétablir la devanture d'origine (profils, matériaux, division,...) ;*
  - *diminuer la largeur de la tente solaire à la largeur de la baie ;*
  - *garantir la rénovation et l'occupation des étages en logement ;* »
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 03/01/2022, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 09/02/2022 ;
- considérant que la régularité de la destination commerciale (snack) du rez-de-chaussée et la régularité d'un logement en triplex aux étages de l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 7/04/2020 ;
- considérant que dans la situation existante, le bâtiment présente les transformations suivantes :
  - le snack s'est étendu au 1<sup>er</sup> étage afin d'y installer un local de stockage ;
  - le conduit de hotte, même s'il est intégré dans le volume bâti, débouche sur la toiture du côté rue sans aucun raccord avec le bâtiment existant ; de plus il est bien visible depuis l'espace public ;
  - la vitrine a été transformée avec des châssis en PVC et une division apparente ne correspondant plus à la division d'origine ;
- considérant que le projet prévoit de revoir cette situation et de rénover le bâtiment en proposant de revenir à la situation de droit concernant la destination des lieux ;
- considérant en effet, que le projet vise à déplacer le local de stockage du 1<sup>er</sup> étage vers le sous-sol afin de limiter le snack au rez-de-chaussée et au sous-sol et à maintenir un logement en triplex à partir du 1<sup>er</sup> étage, utilisé par le même locataire ;
- considérant qu'au point de vue des installations techniques, le projet prévoit d'insérer le conduit d'extraction du snack dans le corps de la cheminée existante, qui débouche sur la toiture ;
- considérant que l'intégration de ce conduit dans le volume bâti et dans la cheminée existante en toiture reste discrète et est plus respectueuse des qualités esthétiques du lieu ;



### 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: 15/02/2022

- considérant qu'en ce qui concerne les modifications en façade, le projet initial visait à repeindre la façade en brun et à remplacer la vitrine existante en PVC réalisée sans permis et de composition asymétrique, par une nouvelle vitrine en bois blanc composée de 2 grands châssis fixes placés de part et d'autre d'une porte centrale surmonté d'une imposte ;
- considérant que la teinte projetée de la façade n'est pas appropriée aux qualités intrinsèques de la maison ainsi qu'à l'aspect des fronts bâtis de la rue Sainte-Catherine intégrant plusieurs biens classés ;
- considérant que le projet modifié prévoit de prévoir un enduit blanc RAL 9001 sur l'ensemble de la façade avant, qui est plus en adéquation avec les bâtiments environnants ;
- considérant que la nouvelle devanture, d'une composition symétrique, respecte la trame de la façade d'une inspiration néo-classique et forme avec les étages un ensemble cohérent ;
- considérant que l'architecte a mentionné en séance de la commission de concertation que le soubassement sera en pierre au lieu du bois indiqué sur les plans ;
- considérant qu'il était donc opportun de profiter de la transformation de la devanture pour tendre à rétablir son aspect d'origine, que ce soit au niveau de la division, des profils et des matériaux... ;
- considérant que le projet modifié prévoit donc de placer des allèges de plus faible hauteur sous les deux vitrines situées de part et d'autre de l'accès principal ;
- considérant que cette intervention au rez-de-chaussée, déroge au R.R.U., titre I, art. 9 (rez-de-chaussée avec accès distinct aux étages), en ce que le projet ne prévoit pas d'insérer un accès distinct aux étages ;
- considérant que la façade présente une largeur de 6,49m ;
- considérant cependant, que la superficie de la parcelle du bien ne dépasse pas 33m<sup>2</sup> ;
- considérant de plus, que la marche de départ de l'escalier pour accéder aux étages est placée au milieu du mur du fond de la parcelle ; que de ce fait, il apparaît impossible de créer un couloir d'accès distinct ;
- considérant que l'escalier principal existant est d'origine et qu'il est indispensable de le maintenir et de le restaurer ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 9 est a été accordée par la commission de concertation ;
- considérant qu'une tente solaire rouge a été installée au-dessus de la vitrine commerciale et occupe la largeur totale de la baie ;
- considérant que les dimensions projetées de la tente solaire n'encombrent pas le passage libre consacré aux piétons ;
- considérant néanmoins que son installation sur la largeur totale de la façade génère des nuisances visuelles ;
- considérant que le projet modifié réduit cette largeur ;
- considérant également qu'a été joint au dossier un engagement unilatéral afin de garantir l'occupation des étages supérieurs au logement ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de volet pour la vitrine commerciale pour des raisons esthétiques / ... ;
- considérant qu'un engagement concernant l'absence d'un volet a été signé ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**



### 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: 15/02/2022

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

Réf. / Ref.: J617/2018 (PFU)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 71 1000 Bruxelles  
Rue Jules Van Praet 8 - 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMRECA SA (VYNCKE)

Objet / Betreft: Réunir deux surfaces commerciales (Horeca), régulariser la terrasse couverte sur l'espace public, modifier les bureaux et les logements aux étages et modifier les façades du rez-de-chaussée et de l'entresol.

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

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/10/2018

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

9

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

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien se situe dans la zone tampon du site de la « Grand Place » inscrit à l'inventaire du patrimoine mondial de l'Unesco et dans le périmètre du règlement zoné « Grand-Place - Patrimoine UNESCO - Expression commerciale » arrêté par arrêté du Gouvernement du 26/03/2009;

Attendu que le bien sis au n°71 Boulevard Anspach se situe en zone de protection du bien classé « Taverne Falstaff et ensemble d'immeubles de rapport » situé rue Henri Maus, 17 et du bien classé « Etablissement au Suisse » situé Boulevard Anspach, 73 ;

Attendu que les immeubles visés dans cette demande sont des immeubles de rapport érigés au XIXème siècle et repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/11/1986 qui classe comme monument la « Bourse des Fonds Publics » sise Boulevard Anspach, 80 et le site formé par l'ensemble formé par cet édifice et le site qui l'entoure jusqu'aux alignements opposés, y compris la voirie publique ;

Attendu que la demande initiale, introduite en date du 17/08/2017, vise à réunir deux surfaces commerciales (Horeca), régulariser la terrasse couverte sur l'espace public, modifier les bureaux et les logements aux étages et modifier les façades du rez-de-chaussée et de l'entresol ;

Considérant que la demande modifiée, introduite en date du 11/06/2021 et objet de la présente commission de concertation, ne modifie pas l'objet de la demande ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 15/02/2022

Vu l'avis conforme de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) émis en sa séance du 18/07/2018 sur la demande initiale ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 09/10/2018 sur la demande initiale conclu comme suit :

Avis FAVORABLE sous réserves :

- de supprimer la terrasse fermée sur le domaine public du côté du N°71 Bd Anspach et n°2-4 de la rue Jules Van Praet et de reconstituer les hautes baies selon les façades d'origine ; de modifier la mezzanine intérieure en conséquence afin qu'elle ne vienne pas couper la lisibilité des nouvelles baies verticales ;
- au niveau de la rue Jules Van Praet au n° 6 : prévoir le nouvel escalier dans l'axe de la nouvelle entrée logements afin de ne plus devoir obstruer les baies situées au rez-de-chaussée et à l'entresol ;
- au niveau de la rue Jules Van Praet, 8-10, de revoir la composition de la vitrine ;
- de prévoir l'intégration du local poubelles à l'intérieur de l'établissement ;
- de manière générale, de réaliser une expression commerciale modérée, conformément au R.C.U.Z.-UNESCO ;

Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés sur base de l'article 177/1 du CoBAT ; que le projet modifié répond partiellement aux conditions émises par la commission de concertation de 2018 et que la demande doit dès lors être à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés ;

Considérant que la présente demande modifiée est soumise à l'avis de la CRMS ;

Considérant que la CRMS a émis un avis conforme défavorable en ce qui concerne la régularisation de l'annexe-terrasse en saillie sur l'espace public libellé comme suit :

*« Concernant la régularisation de l'annexe-terrasse en saillie sur l'espace public, la CRMS maintient son avis conforme défavorable, comme déjà formulé en juillet 2017. Elle considère en effet que l'immeuble d'angle est localisé dans une zone prestigieuse des boulevards qui voit actuellement de nombreux projets de requalification de devantures, et plaide pour un retour à l'alignement du XIXe siècle, afin de garantir l'homogénéité architecturale et urbanistique du site de la Bourse ainsi que sa valorisation sur le plan patrimonial. »*

Considérant que la CRMS a d'autre part émis un avis favorable nuancé concernant les modifications aux parties non protégées : qu'elle estime qu'il y a une amélioration côté rue Jules van Praet dans la mesure où chaque bâtiment retrouve une indépendance dans la composition, en lien avec le parcellaire mais qu'elle plaide pour une recomposition des devantures en cohérence avec les projets qualitatifs en cours sur les bâtiments au pourtour de la Bourse ;

Considérant qu'elle demande également de documenter et d'affiner davantage le projet des différentes devantures des biens concernés et de se baser sur des états de référence connus, pour développer un projet de qualité tel que cela a été réalisé récemment pour le Grand Café par exemple ;

Considérant qu'elle n'émet pas de remarque particulière sur le percement d'une baie au travers du mur mitoyen des deux immeubles à unifier ;

Considérant que la présente demande modifiée est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de la prescription particulière 25.1 : modification de voiries.
- Application de l'article 153, §2 du CoBAT : dérogation au titre I du règlement régional d'urbanisme concernant les articles 3 (implantation de la construction), et 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;



### 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: 15/02/2022

Considérant qu'elle est soumise également à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 207 §1. al4 du CoBAT : bien classé et bien inscrit à l'inventaire (art. 235) ;
- Application de l'art. 237, §1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

Considérant que 3 réactions ont été émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/12/2021 au 16/12/2021, qu'elles portent sur :

- Avis favorable à la suppression de la devanture commerciale située Jules Van Praet, 8 en saillie de l'alignement ;
- avis défavorable à la conservation de l'extension à l'angle du Boulevard Anspach et de la Rue Jules Van Praet au vu de la surface importante de l'Horeca, de la cohérence de l'espace public et des nuisances causées par la terrasse en mezzanine (comportement inadéquat des usagers de la terrasse par rapport aux piétons situés en contrebas) ;
- demande d'intégrer dans l'aménagement intérieur du débit de boisson un espace de stockage pour les poubelles et un espace sanitaire pour les clients afin de supprimer les nuisances en voirie causées par le dépôt des poubelles et le comportement des clients de l'établissement ;

Considérant que la commission de concertation émet les considérations suivantes concernant le projet modifié :

En ce qui concerne les affectations :

Considérant que la présente demande modifiée prévoit toujours la réunion des deux commerces existants au rez-de-chaussée et en cave et l'extension de ce commerce au 1<sup>er</sup> étage dans les immeubles Anspach 71 et Jules Van Praet 2-4 ;

Considérant que la superficie du commerce projeté et son extension au premier étage pour les bureaux accessoires en liseré de noyau commercial sont conformes au PRAS pour ces aspects ;

Considérant que le projet modifié prévoit 9 logements répartis comme suit :

- 3 studios ;
- 2 appartements 1 chambre ;
- 2 appartements 2 chambres ;
- 1 appartement 3 chambres ;
- 1 appartement 4 chambres ;

Considérant que le projet présente une bonne mixité et diversité de logements et que ceux-ci présentent de bonnes conditions d'habitabilité et de luminosité ;

Considérant que la présente demande modifiée prévoit la suppression d'un logement au 1<sup>er</sup> étage aux n°8 -10, rue Jules Van Praet à la suite de la réorganisation interne des circulations verticales ; qu'un local vélo, un local de rangement et un local poubelle à destination des logements conservés des étages supérieurs y sont aménagés ;

Considérant que les superficies de plancher attribuées aux logements sont ainsi conservées et que le projet modifié est dès lors conforme au PRAS pour cet aspect ;

En ce qui concerne l'implantation et les volumes des constructions :

Considérant que la présente demande modifiée sollicite le maintien de l'extension avec terrasse en toiture implantée sur le domaine public et accolée au bien Boulevard Anspach 71 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme doit également être accompagnée d'une autorisation d'occupation du domaine public ;

Vu l'avis conforme défavorable de la CRMS sur le projet d'extension, qu'il s'agit d'un avis contraignant qui doit être respecté ;

Vu les réactions négatives à l'enquête publique concernant cette extension ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 09/10/2018 ;



### 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: 15/02/2022

Vu les différentes extensions de commerces en espaces publics qui ont dû être démontées pour les mêmes motifs afin de revaloriser les boulevards, les rues adjacentes et le pourtour de la Place de la Bourse ;

Considérant que la demande modifiée propose des modifications architecturales de l'extension afin d'améliorer la situation existante mais que ceci ne suffit pas à justifier la conservation de celle-ci ni à remettre en question les différents avis émis ;

Considérant que l'extension en voirie doit être supprimée et que les façades du bâtiment doivent être remises en état (voir infra);

Considérant que la présente demande modifiée sollicite toujours la suppression de l'extension en voirie de l'ancien commerce au n°8-10 et que ceci améliore la lecture de la façade ancienne et de l'espace public ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

Considérant que la présente demande modifiée propose d'une part la modification des devantures du commerce ;

Considérant que la devanture de l'immeuble Boulevard Anspach 71 est modifiée afin de privilégier une division verticale en alignement avec les pilastres et baies des étages supérieurs ;

Considérant que les pilastres projetés sont décorés de bossages en pierre de teinte blanche en partie inférieure et de panneautages en enduit imitation pierre de teinte blanche en partie supérieure;

Considérant que les menuiseries de fenêtres sont en bois peint en blanc et sont divisées en 3 éléments : un double châssis de fenêtre au rez-de-chaussée en bois peint blanc surmonté d'un large panneau en bois peint blanc au niveau du plancher de la mezzanine intérieure et d'un deuxième double châssis de moindre hauteur en bois peint blanc au niveau de l'entresol ;

Considérant que le châssis central du rez-de-chaussée sur le Boulevard est une double porte ouvrante vers l'intérieur permettant l'accès au commerce ;

Considérant que les devantures des immeubles de la rue Van Praet n° 2, 4-6 et 8-10 sont également modifiées afin de privilégier une division verticale en alignement avec les pilastres et baies des étages supérieurs ;

Considérant que la devanture du n°2 est constituée de pilastres et d'un encadrement de baie en pierre bleue et de deux doubles châssis en bois peint en blanc séparés par un panneau horizontal en bois peint blanc ;

Considérant que le dessin de la devanture du n°4-6 est similaire au dessin de la devanture projetée pour le bien situé sur le boulevard Anspach mais que la partie inférieure des pilastres est constituée de bossages en pierre bleue ;

Considérant que la devanture du n°8-10 présente une division horizontale à mi-hauteur particulièrement marquée au vu de la construction d'un bandeau horizontal moulurés sur consoles ;

Considérant que la baie de droite de cet immeuble est l'accès au logement ; que la menuiserie de porte ne présente pas un dessin particulier évoquant cette affectation ;

Considérant de manière générale que le projet améliore la situation existante des différentes devantures grâce à la verticalité du dessin projeté mais qu'il reste malheureusement tributaire de la conservation de la mezzanine intérieure pour ce qui est de la division horizontale des châssis et qu'il ne se réfère pas à une situation de référence historique pour les pilastres ;

Considérant que le projet doit être affiné en s'inspirant d'états de références connus et afin de s'inscrire dans l'esprit du travail qualitatif en cours concernant les devantures sur le pourtour de la Place de la Bourse (ex : Grand Café) ;

Considérant que la division horizontale des baies à mi-hauteur doit être atténuée pour le bâtiment Anspach, 71 et supprimée pour les biens situés sur la rue Jules Van Praet 4-6 et 8-10 afin de renforcer la verticalité du projet et de ne pas écraser la perception des devantures des différents rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au vu de l'intérêt patrimonial des lieux, les éléments standards sont à proscrire et que des détails des menuiseries doivent être fournis ;



### 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: 15/02/2022

Considérant que des châssis et des panneaux en bois de teinte naturelle seraient plus appropriés dans ce contexte ;

Considérant que la devanture de l'immeuble d'angle côté Jules Van Praet doit être restituée dans le même esprit suite à la démolition de l'extension en voirie ;

Considérant que l'accès aux logements devrait être différencié des devantures de l'établissement commercial ;

### En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant que le présent projet modifié prévoit la suppression de l'escalier positionné en façade du n°4-6 Jules Van Praet prévu dans le projet initial ;

Considérant que l'accès pour les logements aux étages est dorénavant prévu uniquement via l'escalier du n°8-10 Jules Van Praet, que le logement du 1<sup>er</sup> étage de cet immeuble est supprimé de manière à pouvoir accéder via cet espace libéré à la circulation verticale des autres immeubles ;

Considérant que l'accès aux bureaux du commerce est possible via l'escalier hélicoïdal au n° 4-6 ;

Considérant que les escaliers des étages pour les appartements sont conservés ;

Considérant que l'accès aux appartements aux étages est rendu complexe par la suppression de l'escalier existant au n°4-6 entre le rez-de-chaussée et le premier étage mais que le projet permet néanmoins de rationaliser les circulations verticales depuis le rez-de-chaussée, d'obtenir un rez-de-chaussée commercial cohérent et de conserver les escaliers des étages ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de la cour arrière et de la cuisine au n°8-10 au profit d'un espace bar intérieur ;

Considérant que la cour arrière est exiguë et que sa couverture au profit de l'extension des espaces intérieurs est autorisable ;

Considérant qu'un nouveau local poubelle est projeté au sous-sol du n°8-10 Jules Van Praet pour le commerce avec déplacement des sanitaires du côté rue ;

Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage aux n° 8-10 Jules Van Praet est supprimé au profit d'un local vélo, d'un local rangement et d'un local poubelle à destination des logements ;

Considérant que le local vélo n'est pas suffisamment accessible pour être pertinent à cet emplacement ; que cette pièce bénéficie en outre d'un balcon à rue et qu'il est regrettable de ne pas y prévoir un espace habitable ;

Considérant que le local vélo peut être supprimé au vu de la configuration du bâti, de la présence de nombreux parkings vélos publics à proximité du bien et de la bonne accessibilité du site en transports en communs ;

Considérant dès lors que cette pièce pourrait être aménagée comme un espace de vie collectif complémentaire pour les différents appartements (cet espace pouvant intégrer également l'espace rangement situé en façade arrière ;

Considérant que les bureaux du commerce situés au 1<sup>er</sup> étage permettent de créer une zone tampon entre la partie commerciale accessible au public et les logements existants ;

### En ce qui concerne l'expression commerciale :

Considérant que la tente solaire existante est supprimée ;

Considérant que le projet prévoit 5 enseignes pour l'établissement ;

Considérant que les plans ne mentionnent pas les matériaux et les systèmes de fixations de celles-ci ;

Considérant qu'il est préférable de limiter l'expression commerciale du commerce et de supprimer dès lors l'enseigne supérieure positionnée sur la façade du n°2 Jules Van Praet ;

Considérant qu'au vu de la démolition de l'extension en voirie, les enseignes devront être revues pour l'immeuble d'angle ;

Considérant que le placement, les matériaux et les systèmes de fixation des enseignes doivent être détaillés et affinés en fonction des modifications des devantures et du règlement zoné « Grand-Place - Patrimoine UNESCO - Expression commerciale » ;



### 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: 15/02/2022

### En conclusion :

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 :

- **Supprimer l'extension du commerce en voirie ;**
- **Modifications des devantures du commerce et de l'accès aux logements :**
  - **documenter l'historique des devantures et affiner le projet de manière à s'inspirer d'états de références connus ;**
  - **chercher également à s'inscrire dans l'esprit du travail qualitatif qui se fait sur les devantures au pourtour du site de la Bourse et proscrire les éléments standards ;**
  - **atténuer les divisions horizontales des baies pour le bâtiment Anspach, 71 et supprimer celles des biens situés sur la rue Jules Van Praet 4-6 et 8-10 ;**
  - **prévoir une typologie de menuiserie différente pour l'accès aux logements ;**
  - **donner des alternatives pour la teinte des châssis et panneaux en se basant sur les états de références connus (bois naturel verni ?) ;**
  - **fournir des plans et coupes de détail ;**
- **Prévoir un espace de vie collectif à la place du local vélo situé au premier étage (éventuellement élargi au local rangement situé en façade arrière) ;**
- **Expression commerciale :**
  - **Supprimer l'enseigne supérieure positionnée sur la façade du n°2 Jules Van Praet ;**
  - **Revoir les enseignes proposées sur le bâtiment d'angle suite à la suppression de l'extension en voirie;**
  - **Affiner et détailler le placement, les matériaux et les systèmes de fixation des enseignes en fonction des modifications des devantures et du règlement zoné « Grand-Place - Patrimoine UNESCO - Expression commerciale » ;**
- **Fournir un avis SIAMU favorable à la demande ;**



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 15/02/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C1047/2020 (PU)

Adresse / Adres:  
Cuerensstraat 16 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Adbrocon - N.V.

Objet / Betreft: verdelen van een ééngeswoning tot 2 wooneenheden met 2 slaapkamers met nieuw bijgebouw voor een trapkoker tot en met de dakverdieping, plaatsen van 1 extra dakkapel in de voorgevel en 1 in de achtergevel, creëren van een terras op de 1ste en 2de verdieping, plaatsen van nieuw schrijnwerk in PVC en vergroten van de gevelopeningen in de achtergevel (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/01/2022 - 20/01/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/02/2022

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

10

#### EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – 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 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Collegeaanbevelingen betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;
- overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 11/12/2020;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 22/12/2021;
- overwegende dat voor hetzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 02/01/2019 (ref. S.V. PU C213/2018) met als onderwerp "verbouwen en uitbreiden van een ééngeswoning naar 2 duplex (2k.) wooneenheden";



#### 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: 15/02/2022

- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verdelen van een ééngezinswoning tot 2 wooneenheden met 2 slaapkamers met nieuw bijgebouw voor een trapkoker tot en met de dakverdieping, plaatsen van 1 extra dakkapel in de voorgevel en 1 in de achtergevel, creëren van een terras op de 1ste en 2de verdieping, plaatsen van nieuw schrijnwerk in PVC en vergroten van de gevelopeningen in de achtergevel (in overeenstemming brengen);
- overwegende dat de situatie van « voldongen feit » geen invloed mag hebben op de beslissing van het College wat betreft de aanvaardbaarheid van de aanvraag;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 06/01/2022 tot 20/01/2022 voor volgende motieven: afwijking op het B.R., art.48 ;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte ;
- gelet op het advies van de Overlegcommissie van 08/02/2022 op de oorspronkelijke aanvraag, dat luidt als volgt: uitgesteld;
  - overwegende dat de wijzigingen aan de voorgevel niet voldoen aan de laatste stedenbouwkundige vergunning – C213/2018; zoals de foto's bij de aanvraag bevestigen;
  - overwegende dat de plannen die in het kader van deze nieuwe procedure zijn ingediend niet de feitelijke toestand weerspiegelen, tenzij de aanvrager de deur en de ramen in de oorspronkelijke staat wenst te herstellen;
- overwegende dat de aanvrager niet aanwezig was bij de Overlegcommissie en dat hij dus de vragen van de leden van de Overlegcommissie niet heeft kunnen beantwoorden;
- gelet op het gunstig advies met voorwaarden van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 13/01/2022 opgenomen in de bijlage met als referentie T.2018.0262/2;
- overwegende dat de gestelde voorwaarden niet leiden tot een wijziging van de plannen;
- overwegende dat een vergunning werd afgeleverd voor hetzelfde goed met ref.C213/2018, afgeleverd op 02/01/2019 met als onderwerp: verbouwen en uitbreiden van een ééngezinswoning naar 2 duplex wooneenheden;
- overwegende dat de woning bestaat uit een kelder, een gelijkvloers met beperkt bijgebouw, 2 verdiepingen en een hellend dak;
- overwegen dat het programma nog steeds voldoet (2 duplex 2 slaapkamers) aan de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd in 2019, alleen de indeling van de woningen is licht gewijzigd, evenals de trap tussen het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping;
- overwegende dat het gelijkvloers bijgebouw achteraan het perceel (fietsenlokaal) ongewijzigd blijft;
- overwegende echter dat de indeling van de tuin gewijzigd is en de toegang tot het fietsenlokaal verdwenen is ;
- overwegende dat het noodzakelijk is om dit pad te herstellen en de privéruimte van de tuin af te bakenen;
- overwegende dat de onderste wooneenheid vanuit de eetruimte/ keuken nauw contact heeft met het terras en de tuin dankzij een aangepaste gevelopening met schuifraam;
- overwegende dat langs het terras een stenen scheidingmuur aanwezig is met een hoogte van ongeveer 1m60;
- overwegende dat deze tuinmuur dus in afwijking is met het B.R., art.48 dat een hoogte van 2m75 voorschrijft en dat bovendien het burgerlijk wetboek betreffende de rechtstreekse zichten niet gerespecteerd wordt;
- overwegende dat hiervan een aanpassing noodzakelijk is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.8 (WC) want de bovenste woning voorziet op de 2<sup>de</sup> verdieping geen sas tussen de WC en de keuken;
- overwegende dat het comfort daardoor enorm verlaagt, maar dat het bovendien eenvoudig mogelijk is om aan deze woonbaarheidsnorm te voldoen;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel II, art.8 (WC) niet aanvaardbaar is;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 15/02/2022

- overwegende dat de aanvraag ook afwijkt van de Gew.S.V., Titel II, art.10 (netto lichtdoorlatende oppervlakte), want de 2 slaapkamers in de dakverdieping hebben respectievelijk 2,7m<sup>2</sup> i.p.v. 3,46m<sup>2</sup> en 2,2m<sup>2</sup> i.p.v. 2,78m<sup>2</sup> natuurlijke verlichting;
- overwegende dat het ruime kamers betreft en dat door de aanpassing van de dakkapellen de inval van de natuurlijke verlichting opmerkelijk vergroot wordt;
- overwegende dat de uitgevoerde dakkapellen de laatste vergunning niet respecteren
- overwegende dat de inplanting/afmetingen van de 2 dakkapellen niet passen in de bouwstijl van het neoklassieke pand;
- overwegende dat gezien de breedte van de gevel en de functies die zich op dit niveau bevinden, het de voorkeur verdient om de 2 dakkapellen zoals vergund in de stedenbouwkundige vergunning C213/2018 uit te voeren;
- overwegende dat een andere oplossing denkbaar is door terug te keren naar de oorspronkelijke dakkapel en alleen een dakraam rechts van de badkamer te voorzien;
- overwegende dat de bestaande dakkapellen niet aanvaardbaar zijn;
- overwegende bijgevolg, mits de gevraagde aanpassingen, dat de afwijkingen van de Gew.S.V., Titel II, art.4 (plafondhoogte) en art.10 (natuurlijk licht) aanvaardbaar zijn;
  - overwegende dat het schrijnwerk in de voorgevel vervangen wordt door schrijnwerk in grijs PVC;
  - overwegende dat de verdeling van de ramen past in de stijl van het gebouw;
  - overwegende dat het schrijnwerk (deur en ramen) in pvc niet beantwoordt aan de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning; bovendien zijn de verhoudingen van de ramen van de 2e verdieping niet adequaat;
- overwegende daarenboven, dat de gevel gebagatelliseerd wordt door alle elementen in reliëf te verwijderen, vooral ter hoogte van het hoofdgestel; en dat de gevel opnieuw in het grijs is geschilderd;
  - overwegende ter herinnering, dat dit neoklassieke goed deel uitmaakt van een architectonisch geheel bestaande uit de nummers 14, 16 en 18, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed ;
  - overwegende dat de uitgevoerde ingrepen het pand hebben gebagatelliseerd en het architecturale kader van dit geheel hebben doorbroken;
- overwegende daarom dat deze interventies niet aanvaardbaar zijn; en dat het noodzakelijk is om de gevel in zijn oorspronkelijke staat te herstellen;
- 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:**

- een sas te voorzien tussen de WC en de keuken op de 2<sup>de</sup> verdieping;
- de tuinmuur te verhogen teneinde het B.R. en het Burgerlijk Wetboek te respecteren;
- de moulures te herstellen ter hoogte van het hoofdgestel en de gevel opnieuw te schilderen in wit RAL 9001;
- de ramen te vervangen door houten ramen waarbij de originele indeling en profielen zijn gebruikt (vooral op de 2e verdieping);
- de originele houten deur te herstellen;
- de verhoudingen van de dakkapellen te herzien door ofwel de vergunning C213/2018 te respecteren ofwel door terug te keren naar de verhoudingen van de originele dakkapel en slechts één dakraam rechts van de badkamer te voorzien;
- het pad naar de fietsruimte te herstellen en de privétuin af te bakenen;
- de kroonlijst in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.



### **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: 15/02/2022*

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V., Titel II, art.4 (plafondhoogte) en art.10 (natuurlijk licht) op de 3<sup>de</sup> verdieping toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](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)*