



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1376/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Square Prince Charles 17 1020 Bruxelles
Rue du Verdier 2 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Shkelzen Llapi

Objet / Betreft: d'une part, apporter des transformations aux façades en isolant par l'extérieur la façade arrière et remplacer les châssis ; et d'autre part, réaménager les deux appartements impliquant des travaux structurels ; créer deux lucarnes, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) (n°48-06bis, approuvé le 31/05/1990) ;
- 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, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de bâtiment principaux et zone d'annexe au P.P.A.S. ; que le P.P.A.S prévoit également que les façades sont à maintenir ou à reconstruire suivant le même rythme ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/12/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 14/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, apporter des transformations aux façades en isolant par l'extérieur la façade arrière et remplacer les châssis ; et d'autre part, réaménager les deux appartements impliquant des travaux structurels ; créer deux lucarnes, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/04/2022 au 12/05/2022 pour les motifs suivants :
dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-06bis (Prince Charles, 31-05-90) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

En ce qui concerne l'évolution urbanistique du bien :

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/12/1921 (réf. TP28518) ayant pour objet "édifier cet immeuble" ;
- considérant que la cellule contrôle de la Ville de Bruxelles a établi un rapport d'infraction en date du 11/01/2017 : « *Des travaux de rénovation et de transformation de cet immeuble ont été réalisés : Remplacement des anciens châssis par des nouveaux châssis avec divisions apparentes différentes de celle d'origine et avec un autre aspect architectural ; Agrandissement de la lucarne côté square Prince Charles ; Rajout d'une lucarne en façade arrière ;* » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 02/04/2020 (réf. P347/2018) ayant pour objet « remplacer des châssis, modifier des lucarnes en toiture et mettre en peinture les façades (travaux réalisés) » ;
- considérant que le demandeur a introduit un recours le 04/05/2020 contre la décision de la Ville ; que le 05/11/2020 le Collège d'urbanisme a confirmé le refus de permis d'urbanisme ;

En ce qui concerne la situation de droit du bien, au vue de l'analyse des archives :

- considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur un bien de style éclectique teinté d'Art Déco, datant de 1921 et signé par l'architecte Henri Van Hall ;
- considérant qu'à l'origine, la façade avant au rez-de-chaussée était en briques rouges, animée de bandeaux en simili-pierre blanche et rehaussée de pierre bleue et de pierre blanche ; que le soubassement était fait en moellons de la Gileppe ; que l'étage était en simili-pierre blanche, rehaussé de pierre blanche et de bandeaux de briques rouges et présentait un jeu de briques dressées ; qu'à gauche se trouvait la porte accompagnée d'une petite fenêtre, sous un auvent de bois ; qu'elle était surmontée par une petite fenêtre haute ; qu'à droite, le soubassement était percé d'une fenêtre à deux meneaux, surmontée de celle du rez-de-chaussée, à deux meneaux sous traverse formant corniche de plan trapézoïdal, sous arc en plein cintre ; que dans l'axe de l'étage, deux fenêtres jumelles en T partageant un même jour d'imposte en « cimarmé » à divisions verticales étaient présentes ; que la corniche était de bois et qu'une lucarne axiale de menuiserie était présente dans le pan avant de la toiture ;
- considérant qu'en situation de droit, le bien se compose comme suit :
- sous-sol : cuisine et salle à manger
- rez-de-chaussée : bureau et chambre
- 1^{er} : salle à manger et cuisine
- Sous-comble chambre en façade avant ;
- considérant dès lors que l'affectation du bien se compose de deux appartements en situation de droit ;

En ce qui concerne la situation de fait, au regard des plans introduits dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme :

- considérant que récemment, la façade a été complètement dénaturée : bandeaux du rez-de-chaussée ré-enduits, étage entièrement enduit, fenêtre en dessus de la porte abaissée, châssis des fenêtres du rez-de-chaussée et des étages remplacés par du PVC ; corniche renouvelée et lucarne remplacée par une plus large, en maçonnerie ;
- considérant qu'en situation de fait, le bien se compose comme suit :
- sous-sol : 2 chambres et une salle d'eau
- rez-de-chaussée : salon et cuisine
- 1^{er} étage : séjour ouvert – démolition de mur semi porteur
- sous-combles : 2 chambres – démolition reconstruction des murs porteurs ;
- considérant qu'en situation de fait le bien présente 2 lucarnes, l'une dans le pan avant de la toiture et l'autre dans le pan arrière de la toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

En ce qui concerne la situation projetée :

- considérant qu'en situation projetée le bien se compose comme suit :
- sous-sol : 2 chambres et une salle de bain ;
- rez-de-chaussée : une cuisine et un salon ;
- premier étage : un séjour de 34 m² ;
- sous-combles : 2 chambres et une salle-de-bain ;
- considérant que le bien se compose donc toujours de 2 appartements ; que le premier est accessible via la porte d'entrée située Square Prince Charles et le second via la porte d'entrée située rue du Verdier ;
- considérant que les 2 logements ont été maintenus mais que l'organisation spatiale des espaces de nuit des logements a été revus, impliquant des dérogations aux normes d'habitabilité au niveau de certaines chambres, comme développé ci-dessous ;

Pour le premier duplex :

- considérant que l'aménagement de chambres en sous-sol déroge au R.R.U Titre II article 3, en ce que ce duplex ne dispose pas d'une chambre de 14m² ;
- considérant que la première chambre présente une superficie de 12m² et la seconde de 11m² ;
- considérant de plus, que la chambre 1 en sous-sol déroge au R.R.U Titre II article 10, en ce qu'elle présente une superficie éclairante de 1,7m² au lieu de 2,4m² ;
- considérant qu'il s'agit d'un logement existante qui a bénéficié d'une réorganisation des espaces en vue d'en améliorer son confort ;
- considérant que cette réorganisation permet d'aménager 2 chambres de respectivement 11 et 12m² avec une salle de bain et un sanitaire ;
- considérant que les pièces de vie ont tout de même des dimensions qui permettent un aménagement optimal pour des chambres ;
- considérant que la dérogation relative à la superficie éclairante est minime ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au RRU, Titre II, art. 3 et 10 sont acceptables ;

Pour le second duplex :

- considérant que les chambres et salle de bain ont été réorganisées et qu'une lucarne a été placée de part et d'autre de la toiture ;
- considérant que ce réaménagement est conforme aux prescriptions du RRU, Titre II ;

De manière générale :

- considérant que le projet prévoit également la mise en conformité de démolitions structurelles ;
- considérant que le mur porteur entre la cuisine et le séjour au rez-de-chaussée a été démolit et remplacé par une poutre ;
- considérant qu'au premier étage le mur semi-porteur séparant la cuisine et le séjour a également été démolit afin de créer un espace totalement ouvert ;

En ce qui concerne l'esthétique du bien :

Square Prince Charles :

- considérant à la lecture des plans, que l'intention du maître d'ouvrage, est de retrouver autant se faire que peut, la façade d'origine ; ainsi, le projet prévoit de rétablir à partir du second étage la façade en simili pierre blanche et les bandeaux en briques rouges en respectant l'appareillage d'origine ;
- considérant que les interventions en façade avant induisent une dérogation au P.P.A.S, art. 3.2 - en ce que les façades sont à maintenir ou à reconstruire suivant le même rythme ;



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: 25/05/2022

- considérant qu'il y a des erreurs de dessin au niveau de la baie principale au rez, où la partie fixe en saillie entre les fenêtres et l'imposte n'est pas en briques mais en béton et le relief autour de cette même baie n'apparaît pas ; alors que ces éléments sont pourtant maintenus ;
- considérant qu'au niveau du 1^{er} étage ; un enduit de type skâp a été réalisé sur la brique de parement ;
- considérant que le demandeur indique dans sa note explicative que le décapage de cet enduit risque d'altérer les surfaces de manière irréversible ;
- considérant que le projet propose donc de recouvrir l'enduit par des briquettes permettant de revenir au plus proche de l'origine ;
- considérant que la solution projetée n'est pas souhaitable en ce qu'elle induit une surépaisseur en façade avant et marque davantage les différences de matériaux ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de rétablir la façade composée entre autres de simili pierre blanche et de briques ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis par des châssis en bois présentant une division proche de l'origine ;
- considérant que les menuiseries projetées ne respectent pas la division originelle ni les matériaux ;
- considérant que la restitution des vitraux n'est pas possible à contrario des menuiseries en bois qui doivent respecter les divisions et profil d'origine ;
- considérant que la baie du 1^{er} étage a été dénaturée, et qu'il y a soit lieu de rétablir l'encadrement en béton en respectant les divisions originelles ; soit de placer une menuiserie à fleur de la façade tout en respectant les divisions originelles ;
- considérant que la petite baie qui surplombe la porte d'entrée a été agrandie ;
- considérant que cette intervention est acceptable en ce que la proportion de cette baie n'est pas de nature à déséquilibrer la composition de la façade ;
- considérant de plus, que la lucarne en façade avant est démontée afin de reconstruire une lucarne présentant les mêmes dimensions qu'à l'origine ; que le parement des joues sera un bardage en bois similaire à celui d'origine ; les menuiseries proposées s'écartent de celles d'origine en ce qu'elles ne présentent pas de croisillons au niveau de l'imposte, qu'il s'agit cependant d'un élément caractéristique de l'architecture du bien et qu'il y a dès lors, lieu de les rétablir dans un souci de cohérence générale ;
- considérant que la corniche a également été remplacée par une corniche en bois de faible saillie, cette dernière a été peinte en anthracite ;
- considérant qu'il y a lieu de rétablir la corniche saillante sur consoles originelle ;
- considérant que cet élément participe à la composition de la façade et sert d'assise indirectement à la lucarne ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation susmentionnée n'est pas acceptable hormis pour la baie située au-dessus de la porte d'entrée ; et que dès lors, il y a lieu de revoir la façade en tenant des remarques reprises ci-dessus ;

Rue du Verdier :

- considérant que la façade rue de Verdier a été également transformée, en ce que les baies ont été transformées, les menuiseries remplacées par des menuiseries en pvc de ton noir, et que la façade a été isolée et recouverte d'un enduit peint en gris clair ;
- considérant de plus, qu'une lucarne a été aménagée dans le pan de la toiture ; et que cette dernière respecte les prescriptions du R.R.U., Titre I ;
- considérant que l'isolation de cette façade permet d'améliorer la performance énergétique du bien ;
- considérant que les baies de la façade arrière ont été réduites et que le principe de l'imposte en cadre béton a été supprimé ;
- considérant que la modification des baies n'a pas d'implication sur les normes d'éclairage des pièces de vies ;



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: 25/05/2022

- considérant cependant, au regard de l'art.3.3.4 – Matériaux - du PPAS, Square Prince Charles, que les matériaux projetés pour les façades visibles depuis l'espace public doivent répondre aux conditions suivantes :

« Les matériaux à utiliser pour les façades visibles depuis la voie publique sont le brique et / ou les éléments de terre cuite et / ou les ardoises et / ou le béton de couleur blanche ou légèrement ocrée et / l'enduit traditionnel à la chaux et / ou le ciment peint en blanc ou en couleur clair et / ou pierre bleue ou blanche naturelle ou artificielle ;

Les matériaux de la façade doivent être choisis en fonction des façades voisines ;

Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint ou en tout autre matériau présentant le même aspect (...) » ;

- considérant qu'il résulte de l'analyse des plans, que la façade a été harmonisée et fortement améliorée par rapport à la situation antérieure ; que son aspect s'intègre harmonieusement par rapport aux biens contigus ;

- considérant que cette rénovation a également permis de renforcer les performances énergétiques du bien ;

- considérant que seuls les menuiseries induisent une dérogation au PPAS, art.3.3.4 – en ce que les châssis sont en pvc de ton noir ;

- considérant cependant, que ceux-ci respectent des divisions et des profils fins ; et ne sont pas de nature à porter préjudice à l'esthétique du bien ;

- considérant de ce qui précède, que la dérogation susmentionnée est acceptable pour cette façade ;

- 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 :

square Prince Charles :

- de rétablir la façade originelle à partir du 1^{er} étage (façade composée en simili pierre blanche et les bandeaux en briques rouges en respectant l'appareillage d'origine) ;

- de rétablir la composition de la baie centrale du 1^{er} étage avec soit son imposte fixe en béton architectonique soit, au moyen d'une menuiserie posée à fleur de la façade ;

- de prévoir pour l'ensemble de la façade, des menuiseries en bois respectant les divisions, profils et moulurations d'origine ; y compris ceux de la lucarne ;

- de rétablir une corniche saillante sur consoles et ses moulurations originelles ;

- de rétablir le soubassement dans son aspect d'origine avec des bandeaux et piédroits de pierre blanche non peints ;

- de corriger l'élévation de la façade avant afin de supprimer les incohérences entre les intentions reprises dans la note explicative et les plans projetés ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au PPAS, art.3.3.4 pour les menuiseries rue de Verdier est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: J1358/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Jean Heymansstraat 16 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Tine Van Der Wee

Objet / Betreft: Uitbreiden van een eengezinswoning door de toevoeging van een zadeldak (in plaats van een plat dak); plaatsen van dakvensters in het voorste dakvlak en bouwen van een dakkapel en een terras in het achterste dakvlak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

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:

2

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke 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.);
- overwegende dat het goed gelegen is in woongebied met residentieel karakter, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 22/12/2021;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert 14/04/2022;
- overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van een eengezinswoning door de toevoeging van een zadeldak (in plaats van een plat dak); plaatsen van dakvensters in het voorste dakvlak en bouwen van een dakkapel en een terras in het achterste dakvlak betreft;
- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 09/07/2008 (ref. S.V. J1/2008) met als onderwerp "agrandissement au rez-de-chaussée d'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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

- overwegende dat de rechtstoestand een eengezinswoning is;
- overwegende dat de feitelijk toestand hetzelfde is als de rechtstoestand;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 28/04/2022 tot 12/05/2022 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);
- gelet dat dit openbaar onderzoek reactie uitlokte;
- overwegende dat het gebouw een eengezinswoning blijft ;
- overwegende dat het project de afbraak van de schoorstenen aan de buitenkant voorziet;
- overwegende dat het project de uitbreiding van de woning voorziet door het afbreken van het platte dak en het vervangen van deze door een zadeldak met een dakkapel aan de achtergevel;
- overwegende dat het hellend dak het gabariet van de rechtse buur (n°18) volgt en dat het gabariet van de linkerbuur (n°14) 35 cm lager is; dat het gabariet conform is aan de GSV Titel I;
- overwegende dat de toevoeging van een zadeldak niet onlogisch is bij dit type huis ; en dat dit volume bovendien een voortzetting is van de huizen aan de straat; dat dit dak dus aanvaardbaar is;
- overwegende dat het project voorziet in een dakkapel in het achterste deel van het dak; dat deze dakkapel conform is aan de GSV Titel I;
- overwegende dat de dakkapel toegang geeft op een dakterras;
- overwegende dat het dakterras afwijkt van de GSV Titel I artikel 6; omdat het terras wordt afgebakend door een borstwering;
- overwegende dat de borstweringen voorzien zijn om de veiligheid te garanderen;
- overwegende dat het terras conform is aan het burgerlijk wetboek;
- overwegende dat de afwijking dus aanvaardbaar is;
- overwegende dat de achtergevel geïsoleerd wordt langs de buitenkant;
- overwegende dat de uitbreiding een nieuwe slaapkamer van 13,97m² en een atelier van ongeveer 20m² bevat;
- overwegende dat de kamers conform zijn aan de GSV Titel II;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De afwijking van de GSV-artikel 6 Titel I wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B4/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Bruyn 99 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Elena Martines

Objet / Betreft: d'une part, construire une terrasse au 1er étage et un escalier extérieur, aménager le grenier en 2 chambres et une salle de bain, placer 3 caissons de volets en façade avant, aménager la zone de cours et jardins (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager la zone de recul ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/01/2022 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 14/04/2022 ;
- considérant que la demande vise à d'une part, construire une terrasse au 1er étage et un escalier extérieur, aménager le grenier en 2 chambres et une salle de bain, placer 3 caissons de volets en façade avant, aménager la zone de cours et jardins (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager la zone de recul ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

- 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 un permis d'urbanisme a été délivré le 20/11/2003 (réf. P.U. 32B/03) ayant pour objet "construction d'une maison unifamiliale" ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/04 au 12/05 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'article 4 du titre VIII du RRU (espace de stationnement non-couvert),
- dérogation au règlement sur les bâtisses (RB)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Zone de cours et jardins :

- considérant que la zone de cours et jardins de 37,6 m² a été entièrement dallée en situation existante de fait (sauf une zone de pleine terre de 3,1 m²) et que le projet maintient cette situation ;
- considérant qu'en situation de droit, aucun aménagement particulier de la zone de cours et jardins n'est prévu ;
- considérant que le projet déroge dès lors à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que cette dérogation se justifie par le faible ensoleillement de la cour et par le fait que la démolition de la dalle en béton armé, d'épaisseur importante, risquerait potentiellement d'entraîner des vibrations risquant de fissurer les constructions avoisinantes ;

Terrasse et escalier extérieur :

- considérant qu'en situation existante de fait, une terrasse en bois de 10 m² (1,73 m de profondeur, 5,73 m de largeur) a été construite en façade arrière dans le prolongement du séjour au niveau du premier étage, soutenue par 3 colonnes en bois, avec un garde-corps gris foncé (98 cm de hauteur) ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 §1 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce que ces éléments s'implantent au-delà d'une profondeur égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain, hors zone de recul, et qu'ils dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- considérant que le projet déroge également à l'article 6 §1 du titre I du RRU (toiture - hauteur) en ce que les garde-corps de la terrasse dépassent en hauteur le mitoyen le moins haut de plus de 3 m ;
- considérant que cette terrasse offre un espace extérieur directement en lien avec les locaux habitables, et permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;
- considérant qu'afin de permettre une meilleure connexion entre la cour intérieure au rez-de-chaussée et la terrasse au R+1, un escalier a été établi le long du mur mitoyen avec le n°97 ;
- considérant que la position de cet escalier induit des vues directes vers la propriété voisine, l'intervention n'étant dès lors pas conforme au code civil ;
- considérant néanmoins que le voisin a donné son accord par écrit, sans qu'un acte notarié n'ait déjà été réalisé à ce sujet ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu soit de fournir copie de l'acte notarié établissant la servitude de vue, soit d'adapter la position de l'escalier afin de se conformer aux prescrits du code civil ;

Zone de recul :

- considérant qu'en situation existante de fait, la zone de recul de 39,8 m² est entièrement imperméable ;
- considérant qu'afin d'améliorer la perméabilité de la zone de recul, le projet inclut l'aménagement d'une zone de pleine terre de 5,60 m² avec plantation d'un arbre ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré ne mentionne pas l'aménagement prévu de la zone de recul ;



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: 25/05/2022

- considérant néanmoins que le RRU et le RB étaient déjà d'application à cette époque et qu'aucune dérogation n'a été sollicitée à l'époque ;
- considérant dès lors qu'aucune dérogation ni au RRU ni au RB n'a été accordée concernant la zone de recul ;
- considérant en conséquence qu'il n'y a pas de droit acquis en ce qui concerne l'aménagement actuel de la zone de recul ;
- considérant que le projet déroge à l'article 11 du titre I du RRU (zone de recul aménagée en jardinet), à l'article 4 du titre VIII du RRU (espace de stationnement non-couvert), et à l'article 35, 1° du Règlement sur les Bâtisses (RB) en ce que la zone de recul est aménagée en zone de stationnement et recouverte de matériaux imperméables hormis la petite zone de pleine terre ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables, car la zone de recul doit conserver sa destination de jardinet d'agrément, plantée en pleine terre sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage, et ne peut être transformé en espace de stationnement ;

Modification de la destination du grenier :

- considérant que la destination du grenier a été modifiée au profit de deux chambres de 9 et 9,5 m² et d'une salle de bain ;
- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien comportait une dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie) en ce qu'aucune chambre ne présentait une surface de minimum 14 m² ;
- considérant que le projet déroge dès lors à l'article 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie) en ce que les deux nouvelles chambres créées dans le grenier ne tendent pas à respecter cet article ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car le projet privilégie un plus grand nombre de chambres et, la plus grande chambre ayant une surface de 12,1 m² au lieu de 14 m², la différence de superficie est faible (1,9 m²) ;

Bacs à volet en façade avant:

- considérant que trois caissons de volet en aluminium ont été placés en façade avant au niveau des châssis des premier et deuxième étages ;
- considérant que cette modification a permis d'améliorer le confort thermique du logement ;
- considérant que les caissons de volet s'intègrent à l'aspect architectural de la façade, notamment avec les châssis ;
- 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 :

- **supprimer l'emplacement de parking en zone de recul et végétaliser l'entièreté de celui-ci à l'exception de l'accès carrossable vers le garage et d'un accès piéton vers la porte d'entrée ;**
- **soit fournir copie de l'acte notarié établissant la servitude de vue soit d'adapter la position de l'escalier afin de se conformer aux prescrits du code civil ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne les articles 4, 6 et 13 du titre I et l'article 3 du titre II sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1239/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 76 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TWINSET BELGIUM

Objet / Betreft: placer deux enseignes en façade avant : l'une parallèle et éclairée, l'autre perpendiculaire (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4 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 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
- 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'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que l'enseigne est située en zone restreinte au R.R.U.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/11/2021;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/04/2022;
- considérant que la demande vise à placer deux enseignes en façade avant : l'une parallèle et éclairée, l'autre perpendiculaire (mise en conformité);
- 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;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1939 (réf. T.P. 52143) ayant pour objet "Annexe";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/06/1952 (réf. T.P. 61611) ayant pour objet " Construction d'un immeuble de rapport à 7 étages ";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/05/1989 (réf. T.P. 90875) ayant pour objet " Modification de la vitrine du magasin ";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/10/2000 (réf. T.P. 110062/ réf. P.U. L78/1999) ayant pour objet " Apporter des transformations à une construction existante: transformer (avec accroissement de volume) le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble ";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été classé sans suite le 24/02/2012 (réf. P.U. L89/2010) ayant pour objet " Modification de la façade au rez commercial d'un immeuble existant: modification de la vitrine commerciale, déplacement de la porte d'entrée, habillage en bois et peinture de la façade et placement d'une tente solaire ";
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été classé sans suite le 24/02/2012 (réf. L94/2010) ayant pour objet " Placement de 3 enseignes: - une enseigne parallèle à la façade, éclairée - une enseigne perpendiculaire à la façade, éclairée - une enseigne sur le vitrage ";
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/04/2022 au 12/05/2022 pour les motifs suivants :
 1. application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction;
- considérant que l'Avenue Louise est une voirie régionale;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en date du 08/04/2022 ;
- vu l'avis de Bruxelles Mobilité remis en date du 11/04/2022 n'émettant pas de remarques (réf. GA1-13395);
- considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité pour le placement de 2 enseignes ;
- considérant que l'enseigne parallèle reprend la nomination suivante « TWINSET MILANO » avec une dimension d'environ 140 cm de longueur sur 37 cm de hauteur et sur une épaisseur de 3 cm;
- considérant que cette enseigne est constituée d'un lettrage noir en plexiglas collé sur un panneau en bois de 355 cm de longueur et 55 cm de hauteur, peint de couleur beige-gris clair (RAL 9047), couleur équivalente à l'existant ;
- considérant que l'enseigne parallèle est éclairée via un éclairage strip led de ton blanc chaud ;
- considérant que cette enseigne déroge au R.B., article 82 en ce qu'elle est située à une hauteur d'environ 2m85 au lieu de 3 m ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car cette enseigne ne nuit pas à la circulation piétonne ou automobile ;
- considérant qu'une enseigne de type « étendard » est posée perpendiculairement à la façade avant ;
- considérant que cette enseigne est constituée d'un panneau en alu laqué avec un lettrage en plexiglas opalin ;
- considérant que la dimension totale (saillie comprise) de cette enseigne est de 81 cm de longueur sur 43,6 cm de hauteur et 6 cm d'épaisseur ;
- considérant que le bord inférieur du dispositif de l'enseigne se trouve à 284,5cm du sol ;
- considérant que cette enseigne est fixée mécaniquement à la façade ;



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: 25/05/2022

- considérant que cette enseigne respecte le R.R.U., titre I, article 10 en ce que le trottoir a une largeur de 260 cm et respecte donc un retrait d'au moins 35cm par rapport à la bordure extérieure du trottoir ;
- considérant que ces 2 enseignes sont conformes aux réglementations en vigueur ;
- considérant que des stickers « provisoires » sont apposés sur la vitrine durant la durée des travaux ;
- considérant que la tente solaire existante est conservée et inchangée ;
- considérant que la devanture commerciale actuelle du rez-de-chaussée n'est pas conforme à la dernière situation de droit ayant pour référence communale L78/1999 ;
- considérant que le demandeur a l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la mise en conformité la devanture commerciale en rez-de-chaussée en façade avant ;
- considérant que l'enseigne permet de souligner l'activité commerciale ;
- 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 sur le placement de l'enseigne parallèle et perpendiculaire à la façade avant pour une durée maximale de 9 ans, sans préjudice des droits civils des tiers.

La Commission de Concertation invite le demandeur à introduire une demande de permis d'urbanisme distincte pour la mise en conformité de la devanture commerciale en rez-de-chaussée de la façade avant;

La dérogation au R.B. en ce qui concerne la hauteur à laquelle est placée l'enseigne parallèle, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/05/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A1002/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Antwerpselaan 23 - 24 1000 Brussel
Koopliedenstraat 39 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: SOM PROJECT - N.V.

Objet / Betreft: enerzijds afbreken van het gebouw aan de Koopliedenstraat 39 en van een deel van het gelijkvloers horend bij het gebouw aan de Antwerpselaan, teneinde privaatieve tuinzones en een tuin op het dak van de parking te creëren, heropbouwen van een woongebouw met 8 woningen, en anderzijds verbouwen en verhogen van de bestaande gebouwen aan de Antwerpselaan 23-24 tot één gebouw met 14 woningen, en tenslotte creëren van 2 ondergrondse parking niveaus toegankelijk via de Koopliedenstraat (regularisatie)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/03/2022 - 24/03/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/04/2022

5

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:

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 60-07bis Antwerpen-Yser goedgekeurd op 08/04/1993 (B.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;



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: 25/05/2022

- overwegende dat het goed gelegen is in een gemengde zone voor woningen en bedrijfsgebied met stedelijk karakter en in een gemengde zone voor woningen, bedrijfsgebied met stedelijk karakter, administratieve activiteiten en hotels en hun aanhorige activiteiten van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 01/10/2021;
- overwegende dat het ontvangsbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 22/02/2022;
- overwegende dat de aanvraag enerzijds het afbreken van het gebouw aan de Koopliedenstraat 39 en van een deel van het gelijkvloers horend bij het gebouw aan de Antwerpselaan, teneinde privatieve tuinzones en een tuin op het dak van de parking te creëren, heropbouwen van een woongebouw met 8 woningen, en anderzijds het verbouwen en verhogen van de bestaande gebouwen aan de Antwerpselaan 23-24 tot één gebouw met 14 woningen, en tenslotte het creëren van 2 ondergrondse parking niveaus toegankelijk via de Koopliedenstraat betreft (regularisatie);
- overwegende dat een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt op 10/08/2016 (P.V. B.R./092/16) dat gewag maakt van de hiernavolgende inbreuken: "In totaal worden er 26 kamers als individuele woning verhuurd. Deze zijn als volgt verdeeld: Antwerpselaan 23: Gelijkvloers vooraan: 3 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; Gelijkvloers achteraan: 5 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; 1^{ste} verdieping: 4 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; 2^{de} verdieping: 3 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; Dakverdieping: 3 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet. Koopliedenstraat 39: 1^{ste} verdieping: 5 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet; Dakverdieping: 3 kamers met gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet. De oppervlaktes van de kamers zijn tussen 12 en 25m², de huur per kamer tussen 460 en 550 euro. De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt 1.050m². Bovendien werd tussen 1999 en 2004 het dak van de Koopliedenstraat verbouwd, met een volumetoename van +/-45m³."
- overwegende dat een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt op 29/07/2021 (P.V. B.R./048/21) dat gewag maakt van de hiernavolgende inbreuken: "Het gebouw is nog steeds ingericht zoals in 2016 en wordt nog steeds gebruikt voor bewoning met in totaal 26 kamers (totale oppervlakte +/-1.050m²). Op te merken valt dat de gebouwen zich in een veel slechtere staat bevinden dan in 2016, dat ze nog steeds bewoond zijn (ook door zeer jonge kinderen), al zijn er minder inwoners dan voordien. Ook de volumetoename van het dak van het pand langs de Koopliedenstraat is er nog steeds (+/-45m³).";
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 10/03/2022 tot 24/03/2022 voor volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van het B.B.P., toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 3 (vestiging van de bouwwerken), art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak - hoogte - dakkapellen - technische elementen) en art. 10 (uitsprongen aan de gevel) van titel I van de Gew.S.V. en afwijking van het B.R.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek 3 reacties uitlokte, betreffende voornamelijk het voorziene bouwprofiel en de impact op de bezonning van de aanpalende percelen;
- gelet op het advies van Vivaqua van 04/03/2022 op de aanvraag;
- overwegende dat de Antwerpselaan een gewestweg is;
- overwegende dat het project geen weerslag heeft op de Antwerpselaan en dat, bijgevolg, het advies van Brussel Mobiliteit niet vereist is;
- gelet op het verdaagd advies van de overlegcommissie van 19/04/2022;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in de bouw en de uitbreiding van een woongebouw (>1.000m²) zal deze onderhevig zijn aan stedenbouwkundige lasten;
- overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten evenredig zal zijn aan de bijkomende vloeroppervlakte van de woningen;



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: 25/05/2022

- overwegende dat de aanvraag enerzijds voorziet om het gebouw aan de Koopliedenstraat nr. 39, en van een deel van het gelijkvloers horend bij het gebouw aan de Antwerpselaan, af te breken en om een nieuw woongebouw met 8 woningen te bouwen (blok A);
- overwegende dat de aanvraag anderzijds voorziet om de gebouwen aan de Antwerpselaan nr. 23-24 te verbouwen en verhogen tot één gebouw met 14 woningen (blok B);
- overwegende dat de aanvraag tenslotte voorziet om onder het geheel van de gebouwen twee ondergrondse parkingniveaus te bouwen;
- overwegende dat er in de kelder, verspreid over 2 niveaus, een garage is voorzien met 22 parkeerplaatsen (waarvan 3 met voldoende afmetingen voor personen met beperkte mobiliteit), toegankelijk via de Koopliedenstraat met een autolift;
- overwegende dat er, verspreid over de kelder en het gelijkvloers, 17 private bergingen, 2 fietsenlokalen (voor in totaal 31 fietsen), 2 vuilbakkenlokalen, een lokaal voor kinderwagens en technische lokalen zijn voorzien;
- overwegende dat er in totaal 22 woningen worden ingericht over het geheel van de gebouwen (waarvan 1 app. 3 k., 13 app. 2 k., 7 app. 1 k. en 1 studio);
- overwegende dat de woningen op het gelijkvloers (app. A0.1, B0.1, B0.2) beschikken over een private tuin op het dak van de parking;
- overwegende dat het merendeel van de woningen op de verdiepingen (app. A0.2, A0.3, A0.4, A0.5, A0.6, A0.7, A0.8, B0.4, B0.5, B0.6, B0.8, B0.10, B0.11, B0.13, B0.14) beschikken over een terras aan de achtergevel en dat sommige woningen (A0.8, B0.3, B0.6, B0.9, B0.11) beschikken over een terras of balkon aan de voorgevel;
- overwegende dat 2 woningen (B0.7, B0.12) niet beschikken over een eigen private buitenruimte;
- overwegende dat er op het dak van de parking, naast de private tuinzones, ook een gemeenschappelijke tuin wordt aangelegd;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen onvoldoende is (de leefruimte-keuken van app. A0.1, A0.6, A0.7 en B0.14 en de 1^{ste} slaapkamer van app. B0.10, B0.13 en B0.14 (nieuwbouw); de leefruimte-keuken van app. B0.2 en B0.8, de 1^{ste} slaapkamer van app. B0.2, B0.4 en B0.8 en de 2^{de} slaapkamer van app. B0.2 (verbouwing met nieuwe achtergevel); de leefruimte-keuken van app. B0.3, B0.6 en B0.7 (verbouwing met behoud van de bestaande voorgevel));
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte) omdat de oppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen onvoldoende is (de leefruimte-keuken van app. A0.2, A0.3, A0.4 en A0.5 en de 1^{ste} slaapkamer van app. A0.2 en A0.3 (nieuwbouw));
- overwegende dat de woonbaarheidsnormen volgens de Gew.S.V. Titel II absolute minimum oppervlakten betreffen in nieuwbouw en zodoende gehanteerd moeten worden;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.4 (plafondhoogte) omdat de plafondhoogte op het gelijkvloers (app. B0.1 en B0.2) van 2,60m en 2,64m lager is dan de voorgeschreven plafondhoogte van 2,80m;
- overwegende dat de plafondhoogte wel beantwoordt aan de woonbaarheidsnormen volgens de Gew.S.V. Titel II;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 4 (toegangsweg), art. 9 (gangen) en art. 11 (liften), omdat de doorgang naar de tuin via het gebouw aan de Koopliedenstraat niet toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit (treden en gang van maar 95cm breed) en omdat de breedte van de gang en de draairuimte op de overloop van de lift kleiner is dan 1,50m;
- overwegende dat er in de doorgang een hoogteverschil dient overbrugd te worden van 97cm;
- overwegende dat het niet wenselijk is om kelderverdiepingen te voorzien in het binnenhuizenblok en dat er in plaats daarvan een tuin dient voorzien te worden in volle grond;



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: 25/05/2022

- overwegende dat het niet wenselijk is om een parking te voorzien, maar dat er wel voldoende fietsenstalling dient voorzien te worden (minimum 1 plaats per kamer en plaatsen voor bakfietsen);
- overwegende dat het wenselijk is om op het gelijkvloers de fietsenstallingen te verplaatsen en de inrichting van ofwel een doorzonwoning, ofwel een klein kantoor toebehorend aan de woonfunctie en/of een vrij beroep en/of een medische kabinet te bestuderen;
- overwegende dat de plaatsing van een lift niet noodzakelijk is voor dit type gebouwen (G + 1 + dak en G + 2 + dak);
- overwegende dat het programma van de woningen dient herzien te worden, met behoud van een evenwicht in het type aanbod;
- overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn voor het project zoals voorgesteld;
- overwegende dat het nieuw gebouw aan de Koopliedenstraat (blok A) bestaat uit een bouwprofiel van G + 4 met een plat dak en dat de gevelcompositie is opgebouwd met een aantal terugspringende en vooruitspringende vlakken;
- overwegende dat de gebruikte gevelmaterialen een bekleding in blauwe steen op het gelijkvloers en wit geschilderde pleister op de verdiepingen zijn en aluminium ramen in antraciet met balustrades in zwart gelakt staal;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.1 (rooilijn) en van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (plaatsing) omdat de voorgevel grotendeels in terugsprong (+/-40cm) achter de rooilijn geplaatst
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 10 (uitsprongen) omdat de erker in de voorgevel breder is dan 2/3 van de gevelbreedte en de afstand onder een hoek van 45° vanaf de perceelsgrens niet respecteert;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.R. art. 74 (erkers) omdat de erker in de voorgevel de afstand onder een hoek van 45° op 60cm vanaf de perceelsgrens niet respecteert;
- overwegende dat de voorgevelhoogte aansluit op de hoogste aanpalende voorgevel (nr. 41);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat het gebouw meer dan 3m (6,74m) hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel (nr. 37);
- overwegende dat de bouwdiepte op het gelijkvloers 15,50m bedraagt en aansluit op die van het diepste naastliggend gebouw (nr. 37);
- overwegende dat de totale bouwdiepte, terrassen inbegrepen, op de verdiepingen dieper is (17,20m op de 1^{ste} verdieping, 16,95m op de 2^{de} verdieping en 15,50m op de 3^{de} en 4^{de} verdieping);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.2 (diepte) omdat de bouwdiepte groter is dan de voorgeschreven 15m;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat het gebouw dieper is dan het mandelig profiel van het diepste naastliggend gebouw en meer dan 3m dieper is dan het mandelig profiel van het mist diepe naastliggend gebouw (op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 16 (regenwateropvang) omdat er geen regenwateropvang is voorzien;
- overwegende dat de gebouwen aan de Antwerpsesteenweg (blok B) bestaan uit een bouwprofiel van G + 3 + hellend dak;
- overwegende dat de aangepaste bouwdiepte op het gelijkvloers 14,60m bedraagt en aansluit op die van het diepste naastliggend gebouw (nr. 25);
- overwegende dat de totale bouwdiepte van het centrale gedeelte, terrassen inbegrepen, op de verdiepingen dieper is (16,50m op de 1^{ste} verdieping, 16m op de 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} verdieping);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.2 (diepte) omdat de bouwdiepte op de verdiepingen groter is dan de voorgeschreven 15m;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 6 (zone voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen) omdat de bebouwing in de zone hoger is dan toegelaten;



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: 25/05/2022

- overwegende dat volgens het B.B.P. bijgebouwen met een plat en/of hellend dak mogen op max. 50% van de oppervlakte van de zone (hoogte met plat dak max. 6,50m, hoogte met hellend dak max. 4m);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat het gebouw dieper is dan het mandelig profiel van het diepste naastliggend gebouw (op de verdiepingen) en meer dan 3m dieper is dan het mandelig profiel van het mist diepe naastliggend gebouw (op de 1^{ste} verdieping);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de balustrades (terrassen) aan de terrassen in de voor-en achtergevels boven het dak uitsteken;
- overwegende dat de balustrades noodzakelijk zijn voor een veilig gebruik van de terrassen;
- overwegende dat de voorgevel van nr. 23 wordt behouden op het gelijkvloers en 1^{ste} verdieping;
- overwegende dat vanaf de 2^{de} verdieping de raamopeningen worden gewijzigd en er nog een nieuwe 3^{de} verdieping en een dak worden toegevoegd;
- overwegende dat de voorgevelhoogte van nr. 23 wordt verhoogd tot de bestaande voorgevelhoogte van nr. 24;
- overwegende dat er een wit geschilderde pleister over de ganse gevel wordt geplaatst, nieuwe aluminium ramen (kleur antraciet) met balustrades in zwart gelakt staal en dat het dak wordt uitgevoerd in natuurkleur dakpannen;
- overwegende dat in de behouden voorgevel alle bestaande houten ramen worden vervangen door nieuwe aluminium ramen (kleur antraciet) en de houten deuren worden geschilderd in antraciet kleur;
- overwegende dat er in het dak 4 dakkapellen worden geplaatst, bekleed in zwart gelakte zink;
- overwegende dat de niveaus van de bestaande vloerplaten worden gewijzigd;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat het gebouw meer dan 3m hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel (nr. 22);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - dakkapellen) omdat deze dakkapellen een uitsprong van meer dan 2m op het dak hebben;
- overwegende dat de voorgevel van nr. 24 wordt behouden;
- overwegende dat er een nieuwe dakkapel wordt geplaatst, bekleed in zwart gelakte zink;
- overwegende dat de niveaus van de bestaande vloerplaten worden gewijzigd;
- overwegende dat in de behouden voorgevel alle bestaande houten ramen worden vervangen door nieuwe aluminium ramen (kleur antraciet) en de houten deuren worden geschilderd in antraciet kleur;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.2.1 (te behouden en te restaureren gevel) omdat de houten ramen worden vervangen door nieuwe aluminium ramen en omdat er een dakkapel wordt geplaatst;
- overwegende dat er volgens het B.B.P. openingen mogen aangebracht worden in het vlak van het dak op voorwaarde dat ze zich perfect integreren;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - dakkapellen) omdat deze dakkapel breder is dan 2/3 van de gevelbreedte;
- overwegende dat de 3 betreffende gebouwen (Antwerpselaan nr. 23-24 en Koopliedenstraat nr. 39) zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dat ze hun architecturale en patrimoniale samenhang hebben behouden en dat ze deel uitmaken van een samenhangend geheel op dit deel van de Antwerpselaan;
- overwegende dat de gebouwen aan de Antwerpselaan nr. 23-24 dienen behouden te worden (de volumes, de daken en structuren, de gevels, de verticale circulatie, de waardevolle decorelementen inbegrepen);
- overwegende dat voor het gebouw aan de Koopliedenstraat nr. 39 er geen elementen in het dossier aanwezig zijn die de afbraak verantwoorden;
- overwegende dat voor de Koopliedenstraat, het lage volume een onderbreking van het ritme van de volumes biedt in deze smalle straat;



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: 25/05/2022

- overwegende dat de impact van de verregaande verdichting van dit project, zowel in het binnenhuizenblok als de gebouwen aan de straat, niet aanvaardbaar is vanwege de afwijkingen, de regelgeving maar ook in het kader van een duurzame ontwikkeling;
- overwegende dat, indien er bijgebouwen dienen ingericht te worden op het gelijkvloers, deze de lezing van de achtergevels niet mogen aantasten;
- overwegende dat, indien een volumewijziging moet worden doorgevoerd, aan de Koopliedenstraat eventueel een verhoging van de nok en een gedeeltelijke verhoging van het achterste dakvlak kan voorzien worden, en aan de Antwerpselaan eventueel een toevoeging van dakkapellen kan voorzien worden die zich inschrijven in het ritme van de achtergevels;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn voor het project zoals voorgesteld;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies zoals voorgesteld.

Een gunstig advies zou kunnen worden uitgebracht onder voorbehoud van:

- geen kelderverdiepingen te voorzien in het binnenhuizenblok en in plaats daarvan een tuin te voorzien in volle grond;
- de gebouwen aan de Antwerpselaan nr. 23-24 te behouden (volumes, daken en structuren, gevels, verticale circulatie, de waardevolle decorelementen inbegrepen);
- de eventuele afbraak van het gebouw aan de Koopliedenstraat nr. 39 te verantwoorden (stabiliteit studie, interieur fotoreportage, ...);
- indien er bijgebouwen dienen ingericht te worden op het gelijkvloers mogen deze de lezing van de achtergevels niet aantasten;
- indien een volumewijziging moet worden doorgevoerd, kan eventueel het volgende voorzien worden: aan de Koopliedenstraat, een verhoging van de nok en een gedeeltelijke verhoging van het achterste dakvlak, en aan de Antwerpselaan, een toevoeging van dakkapellen die zich inschrijven in het ritme van de achtergevels;
- het programma van de woningen bijgevolg te herzien met behoud van een evenwicht in het type aanbod;
- geen parking te voorzien en voldoende fietsenstalling te voorzien (minimum 1 plaats per kamer en plaatsen voor bakfietsen);
- geen lift te voorzien voor dit type gebouwen (G + 1 + dak en G + 2 + dak);
- op het gelijkvloers de fietsenstallingen te verplaatsen en ofwel een doorzonwoning, ofwel een klein kantoor toebehorend aan de woonfunctie en/of een vrij beroep en/of een medische kabinet te bestuderen.



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