



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: F2012/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 117 - 119 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ACP PARC DES NATIONS C/O TREVI - A.C.P.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/08/2022 - 22/09/2022

Réactions / Reacties: 0

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un renouvellement ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: L1725/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Paille 11 1000 Bruxelles
Place de la Justice 2 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 16 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 14 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 8 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 12 1000 Bruxelles
Place de la Justice 6 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 5 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 7 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 18 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 4 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 1 1000 Bruxelles
Place de la Justice 7 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 6 1000 Bruxelles
Rue de Ruysbroeck 7 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 3 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 9 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 2 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 10 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 13 1000 Bruxelles
Place de la Justice 3 1000 Bruxelles

2

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT - S.A. (Yahia)

Objet / Betreft: Rénover 3 immeubles de bureau, démolir les autres immeubles de bureaux situés sur la parcelle, reconstruire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres et aménager un parking en sous-sol de 190 emplacements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 119

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

REPORTÉ





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: L1803/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Place de la Justice 3 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 16 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 6 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 12 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 13 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 2 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 3 1000 Bruxelles
Place de la Justice 2 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 11 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 5 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 18 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 4 1000 Bruxelles
Rue de Ruysbroeck 7 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 14 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 8 1000 Bruxelles
Place de la Justice 6 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 10 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 7 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 9 1000 Bruxelles
Place de la Justice 7 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 1 1000 Bruxelles

2

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux et logements
Exploitation d'un hôtel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 119

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/10/2022

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

REPORTÉ





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1541/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Brasseurs 6 - 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immobilière des Brasseurs - S.A.

Objet / Betreft: peindre les menuiseries et les façades du rez-de-chaussée en gris, installer une caméra en saillie et placer un soubassement en pierre bleue (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- 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 que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- 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 le n°6 de la rue des Brasseurs est situé dans le périmètre Grand Place au R.C.U.Z. ; et que les n°8-10 se situent dans le périmètre Unesco ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("la Petite rue de la Violette (site) ; ensemble de maisons traditionnelles, rue des Chapeliers, 13 à 23 ; l'Etoile, Grand-Place, 8 ; le Cygne, Grand-Place, 9 ; la Maison des Brasseurs, la Grand-Place, 10 ; la Rose, Grand-Place, 11 et la zone de protection Unesco Grand-Place) ;
- considérant que le bien au n°6 de la rue des Brasseurs est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme : « maison enduite de quatre niveaux de hauteur dégressive et de deux travées, remontant à 1862 et de tradition néoclassique » ;
- considérant que le bien au n°8-10 de la rue des Brasseurs est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme : « immeuble de trois travées et de quatre niveaux, celui d'entablement compris, remontant à 1862 et de tradition néoclassique » ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 21/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à peindre les menuiseries et les façades du rez-de-chaussée en gris, installer une caméra en saillie et placer un soubassement en pierre bleue (mise en conformité) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 09/03/2011 (P.V. BR/022/11) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, la devanture a été modifiée au niveau du rez-de-chaussée et un film plastique a été placé sur les vitres afin de masquer les vues à l'intérieur de cette salle comprenant les frigos et stocks du restaurant « Le Cygne » » ;
- considérant que lors d'une visite réalisée par la cellule contrôle, il a été constaté que les travaux visant à rétablir la devanture telle que projetée dans le permis B95/2010 ont été réalisés conformément à ce permis ; ainsi la façade du rez-de-chaussée a été remise en pristin état ;
- considérant que lors de cette même visite, il a été constaté que les boiseries du rez-de-chaussée auraient dû être peintes en blanc cassé, or elles sont actuellement en gris, ce qui ne correspond donc pas au permis d'urbanisme ; de plus les façades des étages ont également été peintes en gris ;
- vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. B1268/2018) notifié le 09/01/2020 pour le même bien ;
- considérant que la demande visait à peindre les façades et les menuiseries du rez-de-chaussée en gris ;
- considérant que le Collège en date du 04/04/2019 admettait les travaux sans préjudice des droits civils des tiers à condition de repeindre les façades des étages en blanc (RAL 9001) ;
- considérant que le demandeur n'avait pas mis les plans en conformité avec les conditions énoncées par le Collège, que pour ces motifs la demande avait été refusée ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 14/09/2022 ;
- 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 ;
- considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la mise en peinture des menuiseries et des façades du rez-de-chaussée en gris ;
- considérant qu'elle permet de souligner l'activité commerciale ;
- considérant que les façades des 3 étages supérieurs ont été repeintes en blanc afin de casser l'homogénéité architecturale de la rue des Brasseurs comme le soulignait le Collège dans le cadre de la demande de permis portant la référence B1268/2018 ;
- considérant que le projet prévoit également la pose d'une pierre bleue en soubassement des immeubles situés aux n°6, 8 et 10 de la rue des Brasseurs ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

- considérant dès lors, que la demande est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le projet prévoit de placer une caméra du côté du numéro 8 de la rue des Brasseurs ;
- considérant que celle-ci est placée à 3 m du trottoir et en saillie de 0,40 m sur la façade à rue ; qu'elle est conforme à l'article 10 du titre I du RRU en ce qui concerne les éléments en saillie sur la façade à rue ;
- considérant que la caméra constitue un élément incongrue et peu esthétique sur cette façade ;
- considérant, dès lors, qu'il convient de la supprimer ;
- considérant qu'en situation de droit les façades présentent une corniche moulurée ; que ces corniches ont été remplacées sans autorisation par des modèles basiques ;
- considérant qu'il y a lieu de rétablir un modèle en bois s'inspirant du modèle d'origine ;
- considérant de ce qui précède que, moyennant les conditions suivantes, 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 :

- rétablir des corniches moulurées sur base des plans d'origine ;
- supprimer la caméra.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W365/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Wappers 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Patrick Stephen et Laura Andrea Varilly Alvarado -
Pastor De Frutos

Objet / Betreft: remplacer les châssis; changer la couleur des châssis, de la porte d'entrée et de la
corniche, de bois de ton blanc vers bois de ton gris-bleu (RAL5008)

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 – Bruxelles Environnement –** **Direction régionale des Monuments et Sites:**

4

- 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 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 que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

- considérant que la demande a été introduite en date du 06/04/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer la couleur des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche, de bois de ton blanc vers bois de ton gris-bleu (RAL 5008) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/06/1902 (réf. T.P. 24685) ayant pour objet " construire une maison sur un terrain situé rue Wappers " ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/05/1923 (réf. T.P. 27496) ayant pour objet " construire une annexe dans la cour " ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/10/1929 (réf. T.P. 36673) ayant pour objet " construire un W.C. en encorbellement " ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/03/2018 (réf. P.U. W101/2018) ayant pour objet " abattre un arbre " ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/07/2021 (réf. P.U. W466/2021) ayant pour objet " rénover une maison unifamiliale et reconstruire l'extension côté jardin " ;
- considérant que la demande vise, notamment à remplacer les châssis existants en bois de ton banc en façade avant par des nouveaux châssis en bois de couleur gris-bleu (RAL 5008), avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que le projet vise également, la mise en peinture de la porte d'entrée et de la corniche en façade avant ;
- considérant que la corniche et la porte d'entrée sont, en situation de droit et existante de fait, en bois de ton blanc ;
- considérant que la porte d'entrée et la corniche sont peints en teinte gris-bleu (RAL5008) ;
- considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 16, en ce que la mise en peinture doit s'appliquer sur l'ensemble de la façade et ne peut s'appliquer que sur les enduits et être de couleur claire en harmonie avec les façades voisines ;
- considérant que les demandeurs de permis stipulent que le changement de teinte est en harmonie avec le voisinage ;
- considérant que cette dérogation est acceptable pour la porte d'entrée et les châssis, car en effet il est constaté, d'après les photographies transmises, que plusieurs bâtiments voisins ont des châssis et porte d'entrée de teinte bleu foncée ;
- considérant toutefois que, compte tenu de la composition de la façade, il y a lieu de conserver la couleur de la corniche dans une teinte blanche ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant de ce qui précède que, moyennant les adaptations demandées, 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 maintenir la couleur blanche de la corniche.

**La dérogation au R.G.B.Q., article 16 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.
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.**





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L59/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Clos du Lodaal 20 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur François Courcelles

Objet / Betreft: transformer les combles en chambre; démolir et reconstruire la lucarne en façade avant; créer une terrasse sur toiture en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/07/2022

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

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) PPAS N° 50-30, 50-31 "Quartier de l'avenue de Versailles" approuvé le 07/04/1969;
- vu le Permis de lotir (P.L.) (n°AN154: lot n°180, délivré le .10/12/1969);
- 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 le bien est situé en zone de construction de villa isolée ou jumelée au P.P.A.S. et au permis de lotir;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 19/01/2022;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 17/06/2022 ;
- considérant que la demande initiale visait à étendre la toiture en façade avant afin de créer un local habitable supplémentaire ; démolir et reconstruire la lucarne en façade avant ; créer une terrasse sur toiture en façade avant ;
- considérant que pour le même bien un permis d'urbanisme a été délivré en date du 21/12/1973, ayant pour objet « la construction d'une villa » ;
- considérant que pour le même bien un permis d'urbanisme a été délivré en date du 28/08/1986, ayant pour objet « construire une lucarne en façade principale » ;
- considérant que l'étude des archives du bien indique que la situation de droit du bien est une maison unifamiliale ;
- vu l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir n° 154 ; dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69) ; dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 20/07/2022 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins refuse le permis ;
- considérant que le demandeur nous a averti de son intention de modifier sa demande de permis en date du 27/07/2022 ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 27/07/2022, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que le projet modifié vise à transformer les combles en chambre ; démolir et reconstruire la lucarne en façade avant ; créer une terrasse sur toiture en façade avant ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que les plans en situation de fait indiquent une maison unifamiliale 3 chambres et grenier ;
- considérant qu'en situation projetée, le rez-de-chaussée et le premier étage sont inchangés ;
- considérant que le 2^{ème} étage est réaménagé afin de recréer 3 chambres confortables ; que l'escalier menant à l'espace sous-toiture en situation de fait s'arrête désormais sur la palier du deuxième étage ;
- considérant qu'afin de rejoindre l'espace sous toiture, le projet initial prévoyait de placer un escalier hélicoïdal ;
- considérant que le projet modifié prévoit le remplacement de la cage d'escalier existante et l'extension de cette dernière afin d'atteindre l'espace sous toiture ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

- considérant qu'en façade avant le projet prévoit de démolir la lucarne et de la remplacer par une lucarne engagée ;
- considérant que la lucarne déroge au R.R.U Titre I article 8§2, mais également au permis de lotir article 5 et au PPAS article 5, en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la toiture ;
- considérant que la lucarne est remplacée car elle présente des signes de vétusté ;
- considérant que la lucarne s'aligne avec les fenêtres du premier étage et s'intègre dans la continuité de la façade avant ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant que les plans indiquent un garde-corps sur la lucarne, qu'au vu du dessin le projet prévoit la création d'une terrasse accessible depuis la chambre sous-combles ;
- considérant que cette terrasse induit une dérogation au R.R.U Titre I article 8 ;
- considérant que le R.R.U prévoit que les éléments techniques doivent être intégrés dans le volume de la toiture ;
- considérant que le garde-corps est nécessaire pour garantir la sécurité ;
- considérant néanmoins que le bien est une maison unifamiliale qui bénéficie d'un jardin ;
- considérant que la création d'une terrasse de cette taille en façade avant peut induire des nuisances pour les biens contigus ;
- considérant dès lors que la dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié conserve la terrasse sur toiture ; qu'elle n'est pas revue par rapport au projet initial ;
- considérant qu'il serait souhaitable de diminuer sa taille afin de l'écarter de la parcelle voisine et d'éviter que trop de gens ne puissent utiliser cette terrasse simultanément, un jardin existant déjà en façade arrière ;
- considérant que cette terrasse pourrait être réduite en respectant les 1,9m par rapport à la parcelle voisine ;
- dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU est acceptable ;
- considérant qu'afin de construire le nouvel escalier, le projet initial prévoyait de prolonger latéralement le volume en façade avant ;
- considérant dès lors que la toiture était prolongée afin d'agrandir le volume en toiture ;
- considérant dès lors que le projet engendrait une dérogation à l'article 4, relatif au gabarit, du PPAS, en ce que le nouveau volume s'apparente à un troisième étage ;
- considérant que le PPAS prévoit un R+2+T ;
- considérant que l'espace sous toiture est suffisant en termes de superficie pour accueillir une chambre supplémentaire ;
- considérant dès lors que la dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus le prolongement de la toiture ; que la dérogation ne subsiste plus ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont des châssis en aluminium de ton gris clair ;
- considérant que la partie en brique est peinte en blanc afin de rappeler le reste de la façade avant ;
- considérant que le projet veut respecter l'esthétique type des années 70 du bien ; que néanmoins l'extension amenait un caractère peu intégré à son contexte et tranchant fortement avec le reste du bien et du cadre bâti dans lequel il s'implante ;
- considérant que la commission de concertation avait indiquée qu'un avis favorable pourrait être émis à condition :





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

- de limiter les modifications de volume et de ne pas créer de 3^{ème} étage ;
- de supprimer la terrasse sur la toiture plate en façade avant ;
- 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 :

- diminuer l'emprise de la terrasse sur la toiture plate en façade avant en respectant un retrait de minimum 1,9m par rapport à la parcelle voisine ;

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.

Les dérogations au R.R.U, Titre I articles 6 (terrasse sur toiture plate) et 8§2 (*lucarne*) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F116/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Fossé aux Loups 23 - 25 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AB PRO ORTHO - S.R.L.

Objet / Betreft: changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée d'un commerce en un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire), apporter des transformations structurelles intérieures au rez-de-chaussée (perçement d'une baie dans un mur porteur et agrandissement de la baie existante), modifier la devanture (poser un enduit de couleur blanche)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

- 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 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.) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/02/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé : Hôtel de maître de style Louis XV
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 29/08/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 12/09/2022 ;
- considérant que la demande vise à, d'une part, changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée d'un commerce en un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire), apporter des transformations structurelles intérieures au rez-de-chaussée (percement d'une baie dans un mur porteur et agrandissement de la baie existante) et modifier la devanture (poser un enduit de couleur blanche) ;
- considérant que les travaux ont en partie déjà été réalisés ; et 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 17/04/2012 (réf. P.U. P69/2011) ayant pour objet « [...] transformation de 2 maisons (n°23 et 25) afin d'y aménager des logements pour étudiants et un commerce au rez-de-chaussée [...] » ;

En ce qui concerne le changement de destination du rez-de-chaussée :

- considérant que le projet vise à changer la destination d'une partie du rez-de-chaussée d'un commerce (librairie) en un équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire spécialisé en orthodontie) ;
- considérant que le cabinet dentaire comprendra 3 cabines de soin, une salle d'attente, un secrétariat, une salle de stérilisation, une salle radio, un vestiaire / salle de repos ainsi que deux sanitaires ;
- considérant que le quartier comporte peu d'équipement de ce type ;
- considérant que le cabinet sera ouvert de 9 h à 19 h du lundi au samedi ;
- considérant que le projet ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ;
- considérant que l'accès privatif latéral aux logements des étages est conservé ;
- considérant de ce qui précède, que le changement de destination du rez-de-chaussée est acceptable ;

En ce qui concerne les transformations structurelles intérieures :

- considérant qu'en situation existante de droit, une baie de 2,1 m de hauteur et de 3 m de largeur a été percée dans le mur porteur entre les n°23 et 25 ;
- considérant qu'en situation existante de fait, la baie a été agrandie jusqu'à 2,50 m de hauteur ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'agrandissement de cette baie ;
- considérant qu'afin de réaliser la porte de la troisième cabine, une baie supplémentaire est percée dans le mur porteur ;
- considérant que la nouvelle baie a une hauteur de 2 m et une largeur de 0,83 m ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/10/2022

- considérant que le mur dans lequel la baie est percée à une hauteur de 3,30 m et une longueur de 8,6 m ;
- considérant que l'agrandissement de la baie existante et le percement de la nouvelle baie dans le mur porteur n'impactent pas la lisibilité du parcellaire original et sont donc acceptables ;

En ce qui concerne la modification de la devanture :

- considérant que par rapport aux plans de la situation de droit, une imposte vitrée a été ajoutée au-dessus des portes en façade avant ;
- considérant de plus que la marche menant à l'entrée du n°25, de 10 cm de haut en situation existante de droit, a été rehaussée jusqu'à 25 cm de haut ;
- considérant que la demande vise dès lors à mettre en conformité la nouvelle division apparente de la devanture et la rehausse de la marche ;
- considérant que ces modifications datent probablement de la mise en œuvre du dernier permis ;
- considérant que ces changements ne modifient pas l'aspect architectural de la façade et sont donc acceptables ;
- considérant que le projet vise également à uniformiser la devanture des n°23 et 25 en posant un enduit de couleur blanche au niveau du rez-de-chaussée du n°25 et en rehaussant l'enduit du n°23 jusqu'à la limite inférieure des baies du premier étage ;
- considérant que la demande modifie ainsi l'aspect architectural de la façade et qu'elle modifie les perspectives depuis le bien classé ;
- considérant que cette modification ne permet plus une lecture différenciée des façades des n°23 et 25 ;
- considérant qu'il serait patrimoniallement inadéquat d'uniformiser le traitement des deux devantures, tel que proposé ;
- considérant que pour le n° 25, il serait souhaitable de préserver une cohérence de la devanture avec la façade des étages et de retrouver une couleur claire pour l'ensemble de la façade, conformément à sa typologie néoclassique ;
- considérant que pour le n°23, un traitement plus homogène est également de mise ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de ne pas uniformiser le traitement des devantures des n°23 et 25 ; et marquer le parcellaire au moyen d'un joint creux ;
- pour le n° 25, préserver une cohérence de la devanture avec la façade des étages et retrouver une couleur claire pour l'ensemble de la façade (RAL 9001) ;
- d'homogénéiser le traitement de la façade du n°23 ; prolonger la pierre de France aux étages ou prévoir une couleur pierre de France identique à la façade principale ;

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.

