

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/04/2021****DEMANDEUR :**

**LIEU :** Rue Théodore Roosevelt 42  
**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (1 bureau au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages), mettre en conformité les aménagements intérieurs, la réalisation de travaux structurels (ouverture de baie et construction d'un escalier) au 1er étage, et les modifications esthétiques en façade avant (châssis et ferronneries)

**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement  
 AUTRE(S) : se situe dans Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire

**ENQUETE :** du 04/03/2021 au 18/03/2021

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur  
 L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte (1 bureau au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages), mettre en conformité :
  - les aménagements intérieurs et réaliser des travaux structurels (ouverture de baie et construction d'un escalier) au 1<sup>er</sup> étage en dérogation au RRU Titre II Art. 4 (hauteur sous plafond) et Art. 8 (WC), et au RRUZ « Square Ambiorix et Parc du Cinquantenaire » Art. 13 (hauteur sous plafond) ;
  - les modifications esthétiques en façade avant (châssis et ferronneries) en dérogation au RCU Titre I Art. 7 (éléments patrimoniaux en façade) et au RRUZ « Square Ambiorix et Parc du Cinquantenaire » Art. 18 (conservation des éléments de façades) et Art. 21 (menuiseries) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 22 juin 1909, visant à « construire une maison » ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 4 juillet 1989, visant à « modifier des annexes et effectuer des transformations intérieures » ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 4 octobre 2011, visant à « construire une toiture mansardée en façade avant et agrandir une terrasse sur la toiture plate au sommet de l'immeuble » ;
- 5) Vu la confirmation du 27 janvier 2020 attestant de l'existence de : un bureau au rez-de-chaussée, un logement au 1<sup>er</sup> étage, un logement duplex au 2<sup>ème</sup> étage et au 3<sup>ème</sup> étage mansardé et des locaux accessoires aux affectations du bâtiment au sous-sol et à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
- 6) Considérant que la demande se situe dans le Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire ;
- 7) Considérant que la présente demande ne porte que sur les actes et travaux réalisés à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, détaillés ci-dessus et ne s'étend pas à tous autres actes et travaux, éventuellement réalisés, qui auraient dû ou doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- 8) Considérant que des travaux structurels et de réaménagement ont été réalisés et que cela permet une réorganisation plus qualitative du logement ;
- 9) Considérant que le logement a été étendu à l'espace « entresol » par l'aménagement d'un escalier intérieur, intégré au logement, et permettant de relier ces 2 espaces situés à des niveaux différents (demi-niveaux) ;
- 10) Considérant qu'une chambre avec salle de bain accessible depuis celle-ci prend place à l'entresol (en façade arrière) et que cela améliore la qualité du logement ainsi étendu et permet une séparation significative des espaces de jour et de nuit ;
- 11) Considérant que le bureau doit être considéré comme un espace non-habitable ; que ses dimensions ainsi que la configuration des espaces ne sont pas favorables à l'utilisation de cet espace en seconde chambre éventuelle ;
- 12) Considérant que la cuisine est intégrée à la pièce de séjour qui dispose alors d'une surface totale de 29.5m<sup>2</sup> ;

- 13) Considérant que la zone délimitée par l'espace cuisine ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante eu égard à la réglementation en vigueur (2.33m au lieu de 2.60m minimum) ; que cette hauteur est due à la présence d'un faux-plafond ; que cette zone compte un bon éclairage et que dès lors que la dérogation peut être accordée ;
- 14) Considérant que le WC présente un déficit en profondeur (115 au lieu de 120cm) et que la dérogation (minime) peut dès lors être accordée ;
- 15) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la disposition d'un dispositif de ventilation dans la salle de bain et WC et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;
- 16) Considérant que les plans ne représentent pas la dernière situation licite de la façade avant (permis du 2011) ;
- 17) Considérant que les proportions et les divisions du châssis du rez-de-chaussée ont été modifiés et que le projet maintient les divisions harmonieuses sur l'ensemble de la façade (division tripartite des châssis) ;
- 18) Considérant que les châssis en pvc des étages n'ont pas fait l'objet d'une autorisation dans le permis accordé le 4 octobre 2011 ;
- 19) Considérant qu'il y a lieu de maintenir les châssis en bois conformément au Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire et proposer une couleur identique sur l'ensemble de la façade pour toutes les menuiseries ;
- 20) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le dessin de la porte d'entrée et que la situation licite prévoit 4 impostes cintrées dans sa partie supérieure ;
- 21) Considérant que les ferronneries d'origines doivent être maintenues dans leur aspect d'origine et qu'il y a lieu de maintenir la lisse supérieure des garde-corps de couleur noire ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir des dispositifs de ventilation adéquats pour la salle de bain et le WC ;
- proposer une couleur identique sur l'ensemble de la façade pour toutes les menuiseries ;
- maintenir les ferronneries dans leur état et couleur d'origine (noir).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation au RRU Titre II Art. 4 (hauteur sous plafond - locaux habitables)
- dérogation au RRU Titre II Art. 8 (WC)
- dérogation à l'art. 13 (hauteur sous plafond) du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*