

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/03/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Théodore Roosevelt, 54

OBJET :

dans un bâtiment comprenant 3 logements, régulariser la réalisation de travaux structurels au 3^{ème} étage et dans les combles, la modification du local vélos au niveau du sous-sol ainsi que l'ajout d'un balcon au rez-de-chaussée surélevé droit et rehausser le mur mitoyen droit (non-respect du permis d'urbanisme du 20 août 2019)

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE(S) :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » approuvé en date du 27/02/1992

ENQUETE :

du 11/02/2022 au 25/02/2022

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 bâtiment comprenant 3 logements :
 - régulariser :
 - l'ajout d'un balcon extérieur au rez-de-chaussée de +/- 2,4 m² en façade arrière côté droit, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur),
 - la réalisation de travaux structurels au 3^{ème} étage, en dérogation à l'art. 13 du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (hauteur sous plafond, ajout d'un étage dans les combles et escalier),
 - la modification du local vélos au niveau du sous-sol, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ainsi qu'à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (accessibilité du local pour vélo et voiture d'enfants),
 - rehausser le mur mitoyen droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur) ;
2. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 février 1910 visant à « construire trois maisons » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 20 août 2019 visant à « dans un bâtiment comprenant 3 logements, construire une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse au 2^{ème} étage, étendre le logement du rez-de-chaussée en sous-sol et celui du 2^{ème} étage dans les combles et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;
5. Vu la confirmation du 18 août 2008 attestant de l'existence de trois logements ;
6. Vu le procès-verbal du 8 juillet 2021 reprenant les infractions suivantes :
 - la réalisation de travaux structurels au rez-de-chaussée par l'ajout d'un balcon de +/- 2,4 m² en façade arrière,
 - la réalisation de travaux structurels (ajout d'un étage supplémentaire au duplex, le transformant ainsi en triplex),
 - la non-conformité du local vélos en termes d'accessibilité ;
7. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
8. Considérant qu'il y a lieu d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;

9. Considérant que la répartition du bâtiment reste inchangée ;
10. Considérant qu'il est regrettable que l'escalier menant vers le local vélo du sous-sol ait été supprimé, que cependant un nouvel espace a été prévu à cet effet ;
11. Considérant par ailleurs qu'une des caves au niveau du sous-sol est agrandie et annexée à la buanderie du logement duplex (rez-de-chaussée et sous-sol), ce qui réduit encore la superficie du local vélos ainsi que celle des espaces communs ;
12. Considérant que, au rez-de-chaussée en façade arrière côté droit, l'escalier extérieur est prolongé par l'ajout d'un balcon ($\pm 2,4 \text{ m}^2$) dans le non-respect des conditions du permis d'urbanisme 2019 et du RRU ; que cette situation génère des vues sur le voisin de droite ;
13. Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen droit d'une hauteur de 1,20 m sur une longueur d'1 m est ajoutée ; que cette intervention déroge au RRU mais que, cependant, elle ne porte pas préjudice au voisin ;
14. Considérant que, au vu de son orientation, cette rehausse n'a pas d'impact sur l'ensoleillement de la parcelle de droite et que, dès lors, ces dérogations peuvent être accordées ;
15. Considérant que le 2^{ème} étage est modifié ; que des travaux intérieurs ont été réalisés (l'ajout d'un plancher et d'une trémie d'escalier) et qu'un étage est créé dans les combles, sans respecter les termes du permis d'urbanisme de 2019 ;
16. Considérant que cet aménagement permet d'accéder à un local technique et à un espace tampon ; que cela diminue la hauteur sous plafond des espaces de nuit au 3^{ème} étage (2,56 m au lieu de 2,60 m), ce qui déroge aux règlements en vigueur, mais que ce manque est minime et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
17. Considérant que, au vu de la hauteur maximale sous combes de cet espace, à savoir 2,07 m, il y a lieu de le conserver comme accessoire au logement du 2^{ème} étage ;
18. Considérant que les façades avant et arrière restent inchangées ;
19. Considérant que les ferronneries des balcons et de la cave haute dessinées sur les plans ne correspondent pas à la situation existante (dessin simplifié) ; que le demandeur déclare toutefois en séance ne pas désirer les modifier ;
20. Considérant qu'un vitrail est présent dans la baie d'imposte surmontant la porte d'entrée et que celui-ci n'est pas dessiné sur les plans ;
21. Considérant également que l'imposte de la porte d'entrée est divisée par des petits bois verticaux ; que le dessin sur les plans ne correspond pas à cette division ;
22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- corriger les plans afin de représenter les ferronneries, le vitrail de la baie d'imposte et la division d'imposte de la porte d'entrée conformément à la situation existante ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur)
- dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)
- dérogation à l'art. 13 du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (hauteur sous plafond)

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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Amine BELABBES, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*