

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/01/2022 - REEXAMEN****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Théodore Roosevelt, 21

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant 2 logements, mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, modifier en maison unifamiliale, construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage, aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et construire un escalier extérieur, modifier la façade avant (châssis)

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE :

dans le périmètre du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire

**ENQUETE :**

du 16/12/2021 au 30/12/2021

**REACTIONS :**

0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant 2 logements :
  - modifier en maison unifamiliale,
  - mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 6 et 13 du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire,
  - construire une annexe au 1<sup>er</sup> étage, en dérogation à l'art. 13 du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire,
  - aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et construire un escalier extérieur, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur),
  - modifier les châssis en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux - châssis) et aux art. 18 et 21 du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire;
2. Vu l'autorisation du 29 août 1905 visant à "construire une maison";
3. Vu le permis d'urbanisme du 3 juin 1986 visant à "l'aménagement d'un garage privé au rez-de-chaussée";
4. Vu le refus du 26 avril 2016 suite à la demande visant à "en fond de parcelle de trois immeubles à usage mixte (bureau et logement), construire un hangar (espace de stockage)" (Rue Théodore Roosevelt, de 19 à 23);
5. Vu le refus du 3 juillet 2018 suite à la demande visant à "en fond de parcelle de trois immeubles à usage mixte (bureau et logement), construire un abri de jardin pour chaque immeuble" (Rue Théodore Roosevelt de 19 à 23);
6. Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire;

**VOLUMETRIE**

7. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est en dérogation à l'art. 13 du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire car elle n'a que 2,58 m de hauteur sous plafond au lieu des 2,80 m requis, mais que cela est acceptable au vu de l'utilisation du rez-de-chaussée en espace de rangement pour la maison;
8. Considérant que l'annexe du premier étage est également en dérogation à l'art. 13 du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire car elle n'a que 2,58 m de hauteur sous plafond au lieu des 2,60 m requis, mais que la dérogation est minime et qu'elle est donc acceptable;
9. Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée est construite au-delà de 15 m de profondeur de la parcelle, ce qui déroge à l'art. 6 du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, mais que celle-ci est construite dans les gabarits autorisables par le RRU et qu'elle permet d'agrandir les espaces de rangement pour cette maison unifamiliale;
10. Considérant que l'annexe au 1<sup>er</sup> étage est construite dans les gabarits autorisables;

11. Considérant que l'escalier extérieur est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne la profondeur et la hauteur, mais que son emplacement au centre de la parcelle n'implique aucune rehausse de mur mitoyen et qu'il améliore la connexion entre les pièces de vie situées aux étages et l'utilisation du jardin ;

#### TERRASSE

12. Considérant que le garde-corps de la terrasse doit être adapté pour délimiter uniquement la terrasse accessible et ne pas être placé au niveau de la toiture végétalisée (zone non accessible de la toiture plate) ;

#### FACADE

13. Considérant que le dessin du châssis du 2<sup>ème</sup> étage modifie fortement la situation existante en supprimant le pilier central, ce qui déroge au RCU et au Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire ; qu'il y a lieu de maintenir la situation d'origine (comme sur les photos) ;

14. Considérant qu'il est regrettable que l'entièreté des châssis en façade avant aient été modifiés en PVC et qu'il y a lieu, afin de se conformer au Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, de revenir au matériau bois comme à l'origine ;

15. Considérant que le demandeur a déclaré en séance du 13 janvier 2022 que la corniche, les linteaux métalliques et la porte d'entrée ont été repeints en noir ;

16. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 13 janvier 2022 ;

17. Vu les photos couleurs de la façade avant introduites en date du 21 janvier 2022 ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir un garde-corps uniquement pour la zone de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage qui est accessible ;
- corriger les plans de la demande en conservant la division du châssis au 2<sup>ème</sup> étage avec son pilier central ;
- remettre des menuiseries extérieures (châssis et portes) en bois de teinte homogène qui respectent les divisions d'origine en façade avant (maintien de doubles cadres).

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 aux art. 6 (profondeur) et 13 (hauteur sous plafond) du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire

#### Abstention :-

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*