

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019

DEMANDEUR :

LIEU :

Avenue Milcamps 8

OBJET :

dans une maison unifamiliale dont le sous-sol et le rez-de-chaussée sont affectés en bureau accessoire au logement, ajouter un 2^{ème} logement aux étages, rehausser le niveau de la toiture de 20cm, construire une annexe au niveau du 1^{er} étage et créer une terrasse avec rehausse du mur mitoyen de droite n°10, modifier la façade avant (ferroserie du balcon)

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

-

REACTIONS :

-

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale dont le sous-sol et le rez-de-chaussée sont affectés en bureau accessoire au logement : ajouter un 2^{ème} logement aux étages, rehausser le niveau de la toiture de 20 cm, étendre le volume arrière pour le duplex et créer une terrasse avec rehausse du mur mitoyen de droite n°10, modifier la façade avant et donc plus précisément :
 - au sous-sol et rez-de-chaussée : maintenir les 100 m² d'affectation bureau accessoire au logement, - au rez-de-chaussée : aligner les planchers de la pièce arrière et cloisonner la pièce du milieu ;
 - au 1^{er} étage : aménager un logement 1 chambre en cloisonnant la pièce centrale, rehausser le niveau du plancher de l'annexe de gauche pour l'aligner au plateau du 1^{er} étage existant ;
 - au 2^{ème} et 3^{ème} étages : aménager un logement 2 chambres en duplex ;
 - isoler la façade arrière ;
 - rehausser de 20cm le niveau de la toiture existante du à son isolation par l'extérieur ;
 - en façade avant : remise en état du balcon du deuxième étage en façade avant ;
- 2) Vu le Permis d'Urbanisme accordé le 18 juin 1996 visant à "établir 100 m² de bureaux aux sous-sols et rez-de-chaussée" avec comme condition que l'utilisateur des bureaux doit avoir sa résidence effective dans l'immeuble;
- 3) Considérant que l'utilisateur des bureaux a sa résidence effective aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, et donc respecte la condition du permis d'urbanisme du 18 juin 1996 ;
- 4) Considérant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine et que celui-ci forme un ensemble avec l'immeuble de droite;
- 5) Considérant que la modification du niveau du plancher de l'annexe au 1^{er} étage entraîne la construction d'une annexe qui se fait dans les gabarits autorisables sans aucune rehausse de mur mitoyen, et qu'elle met à niveau la pièce annexe de l'appartement du 1^{er} étage, ce qui améliore le confort du logement du 1^{er} étage et permet aussi d'aménager une terrasse au 2^{ème} étage ;
- 6) Considérant que la création de la terrasse entraîne une rehausse du mur mitoyen de droite n°10 jusque 1m90 (sans être plus profond que le voisin de gauche n°6) pour limiter les vues directes et que cette rehausse se fait au niveau d'une toiture plate chez le voisin de droite (n°10);
- 7) Considérant que la création de la terrasse améliore le confort du logement duplex du 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
- 8) Considérant que des débarras sont créés au sein des logements mais que le débarras dressing créé au 1^{er} étage cloisonne la pièce du milieu, ce qui crée une perte de l'espace originel du plateau ;
- 9) Considérant que la démolition des habillages et des corps de cheminées afin de permettre un aménagement intérieur plus facile et rentable est une perte du petit patrimoine qui n'est pas autorisable;
- 10) Considérant que la suppression des doubles portes entre les pièces est aussi une perte du petit patrimoine;

- 11) Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement de ces deux unités de logement de façon à conserver ces éléments du petit patrimoine, ainsi que les espaces d'origine (trois pièces en enfilades);
- 12) Considérant que la rehausse de la toiture de 20cm, afin de placer une isolation par l'extérieur, s'aligne sur le voisin de gauche tout en créant un léger décalage avec le voisin de droite mais que cette rehausse est peu perceptible depuis l'espace public;
- 13) Considérant que la nouvelle ferronnerie du balcon du 2ème étage à rue dont le dessin s'inspire des ferronneries existantes du balcon du rez-de-chaussée permet de se rapprocher de la situation d'origine tout en redonnant un accès sécurisé au balcon;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- garder les cheminées;
- garder les doubles portes;
- préserver les espaces d'origines au rez et 1er étage en décroissant les pièces centrales afin de préserver les trois pièces en enfilades.

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,*

Céline ANGELICI, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*