

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/02/2020**DEMANDEUR :**

LIEU : Avenue Milcamps 83-85

OBJET : dans deux maisons unifamiliales, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée (n°85), percer le mur mitoyen afin de relier les deux bâtiments, effectuer des travaux structurels intérieurs, étendre le logement du n°83 dans le rez-de-chaussée du n°85, aménager trois logements supplémentaires (passer de 2 à 4), réaliser une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse sur un toit plat au deuxième étage, rehausser le mur mitoyen au rez-de-chaussée et au deuxième étage et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins (piscine, escaliers, ...)

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE : -

ENQUETE : du 22/01/2020 au 05/02/2020

REACTIONS : 2

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte
Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- le dossier est incomplet et imprécis, l'enquête publique doit dès lors être réorganisée sur base de plans clairs et non contradictoires ;
- le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot et ne respecte pas les normes en matière de surfaces perméables ;
- les studios proposés sont en réalité des appartements 1 chambre, présentant de nombreuses non-conformités et ne possédant ni cave, ni local vélos, ni local poubelles ni accès aux compteurs ;
- la configuration et l'aménagement retenus pour ces logements pourraient causer des nuisances sonores pour les habitants du n° 87, vu la mauvaise isolation du mur de séparation ;
- concernant le duplex prévu aux niveaux supérieurs, la hauteur sous plafond requise n'est pas respectée et la dérogation sollicitée pour la lucarne est difficilement justifiable en ce qu'elle améliore à peine les conditions d'habitabilité du logement ;
- la rehausse des mitoyens avec création d'une terrasse aura pour effet de générer des vues plongeantes sur les parcelles voisines ;
- l'annexe prévue au rez-de-chaussée, de par ses dimensions, aura pour effet d'obstruer la vue depuis la parcelle voisine et de diminuer l'éclairage dont elle bénéficie ainsi que la valeur de l'immeuble ;
- les dérogations sollicitées pour l'immeuble sis au n° 85 témoignent d'une volonté de surdensification ;
- l'aménagement et les plantations prévues pour le jardin ne devront en aucun cas être synonyme de perte d'ensoleillement pour les jardins voisins ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans deux maisons unifamiliales :
- étendre le logement du n°83 dans le rez-de-chaussée du n°85,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, en dérogation au Titre I, articles 4 et 6 du RRU,
 - aménager deux logements supplémentaires (passer de 2 à 4) en dérogation aux articles 3 des Titres II du RRU et du RCU,
 - aménager une terrasse sur un toit plat au deuxième étage,
 - rehausser le mur mitoyen avec le n° 87 au deuxième étage en dérogation au Titre I, articles 4 et 6 du RRU,

- réaliser une lucarne en façade arrière au 3^{ème} étage,
- revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins (piscine, escaliers, ...),
- rehausser le mur mitoyen avec le n° 87 au rez-de-chaussée,

Répartition :

- 2) Considérant que le projet prévoit de modifier le nombre de logements présents sur ces deux parcelles en agrandissant la maison unifamiliale présente au n°83 dans le rez-de-chaussée du n°85 et aménageant trois appartements aux niveaux +1 ; +2 et +3/+4 du n°85, selon la répartition suivante :
 - une maison unifamiliale n°83 (+/- 232m²) + rez-de-chaussée du n°85 (+/- 83m²) = +/-315m²,
 - un appartement au +1 du n°85 = 53m²,
 - un appartement au +2 du n°85 = 43m²,
 - un appartement au +3 et +4 du n°85 = 51m² ;
- 3) Considérant que les plans et formulaires sont lacunaires et ne représentent pas la situation du bâtiment n°83 ;
- 4) Considérant de ce fait qu'il n'est pas possible de considérer la répartition sur les deux bâtiments dans leur ensemble ;
- 5) Considérant que l'appartement situé au niveau du +1 possède une superficie de 53m² et qu'il s'agit d'un appartement une chambre au vu de sa configuration ;
- 6) Considérant que la chambre déroge aux articles 3 des Titres II du RCU et du RRU car celle-ci possède une superficie de 10m² au lieu des 14m² prescrits ;
- 7) Considérant que le séjour/cuisine déroge aux articles 3 des Titres II du RCU et du RRU car celle-ci possède une superficie de 24m² au lieu des 28m² prescrits ;
- 8) Considérant que l'appartement du +2 est un studio de 43m² et que ces aménagements sont conformes au Titre II du RCU et du RRU concernant les normes d'habitabilité ;
- 9) Considérant que cette unité possède une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage et qu'afin de limiter les vues sur les parcelles voisines une rehausse du mur mitoyen avec le n°87 est proposée en maçonnerie ;
- 10) Considérant que cette construction s'inscrit cependant au-delà des gabarits constructibles autorisables par le RRU et nuit à l'éclairage de la parcelle située au n°87 ;
- 11) Considérant que l'appartement situé au +3 est un studio possédant un étage supérieur de type grenier/bureau au niveau du +4 d'une superficie totale de 49m² ;
- 12) Considérant que l'étage + 4 ne possède pas de bonne qualité d'habitabilité pour recevoir des locaux pour le séjour prolongé des personnes et qu'il y a lieu de conserver ces lieux en espace de stockage uniquement ;
- 13) Considérant qu'une lucarne conforme est aménagée au niveau du +3 pour permettre des vues droites vers l'extérieur, ce qui améliore le confort de cette habitation ;
- 14) Considérant cependant que celle-ci génère un dédoublement de la descente d'eau pluviale car la lucarne coupe la corniche en deux et est alignée dans le plan de la façade arrière, et qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 15) Considérant que bien que conforme au Titre II du RRU et du RCU, l'accès au WC s'effectue directement au milieu du salon/chambre et que cet aménagement nuit aux qualités d'habitation de ce studio ;
- 16) Considérant que la majorité des logements nouvellement créés sont des studios et que leur nombre densifie exagérément ces parcelles ;
- 17) Considérant de plus que ces petits logements ne disposent pas pour la plupart d'espaces extérieurs ;
- 18) Considérant que la note explicative rapporte une telle configuration pour permettre aux enfants de la maison d'avoir leur propre espace mais qu'il s'agit bien sur le long terme d'une division de ces parcelles en plusieurs lots indépendants et non d'une configuration d'unifamiliale ;
- 19) Considérant que le demi sous-sol est entièrement privatisé pour le logement unifamilial en tant que bureau et qu'aucun espace de stockage n'est aménagé pour les unités nouvellement créées ;
- 20) Considérant qu'un local vélos est prévu au niveau du demi sous-sol du n°85 et que celui-ci doit rester accessible à l'ensemble des habitants de l'immeuble, ce qui n'est pas précisé dans les plans et que celui-ci est en lien direct avec l'espace bureau du demi sous-sol lié à la maison unifamiliale ;
- 21) Considérant que le local compteurs doit également rester accessible à l'ensemble des habitants et qu'il y a lieu de préciser son emplacement sur les plans ;

22) Considérant dès lors qu'il y a lieu soit de privilégier la division du bien (n°85) sans extension du logement unifamilial (n°83), soit de limiter le nombre de logements à 2 logements qualitatifs en plus de l'extension de l'unifamiliale.

Volumes :

23) Considérant que le volume arrière du n°85 est modifié et qu'un auvent est placé au dessus d'une terrasse extérieure située au n°85, que ce volume est une construction légère et bien que placé au-delà des gabarits autorisables, celui-ci ne nuit pas aux parcelles voisines ;

24) Considérant que le mur de clôture avec le n°87 est rehaussé de 40 cm pour atteindre une hauteur d'1m96 et que cet aménagement nuit à l'éclaircissement et au vues de l'immeuble voisin situé au n°87,

Aménagements extérieurs et terrasses :

25) Considérant que les espaces extérieurs sont aménagés avec plusieurs modifications du relief du sol, des terrasses, et une piscine et que ceux-ci améliorent les qualités des espaces extérieurs pour le logement unifamilial ;

26) Considérant cependant que la zone de pleine terre (perméable) conservée pour l'ensemble des espaces extérieurs est inférieure au 2/3 de la superficie tel que prescrit dans l'article 39 du Titre I du RCU, que rien ne justifie cette dérogation et qu'il y a lieu d'augmenter les superficies perméables de la zone de cour et jardin au 2/3;

Modifications esthétiques :

27) Considérant que sur les plans, les châssis et balcons du n°85 sont modifiés avec une partie fixe au centre sans double cadre et les balcons d'origine supprimés, ce qui nuit aux qualités patrimoniales de l'immeuble et qu'il y a lieu de préserver les balcons et de remplacer les châssis par des châssis identiques à ceux d'origine ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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

(s) M. Frédéric NIMAL, Président ; (s) Mmes Catherine DE GREEF et Valérie PIERRE et MM Benjamin LEMMENS et Eric DE LEEUW, membres ; (s) M. Guy VAN REEPINGEN, secrétaire.

Pour copie conforme :

Le Président,

Le Secrétaire,

Frédéric NIMAL

Guy VAN REEPINGEN