

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Milcamps 41 - Avenue Milcamps 41B

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (1 bureau et 1 logement), changer l'affectation du bureau en logement et passer de 1 à 2 logements, placer un escalier extérieur vers le jardin, aménager une terrasse au 2^{ème} étage, rehausser le mitoyen de droite (n°39), réaliser des travaux structurels et mettre en conformité les modifications en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

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

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 07/09/2020 au 21/09/2020

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 et 1 logement) :
 - changer l'affectation du bureau en logement et passer de 1 à 2 logements ;
 - placer un escalier extérieur vers le jardin en dérogation avec les art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;
 - aménager une terrasse au 2^{ème} étage en dérogation avec les art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;
 - rehausser le mitoyen de droite (n°39) en dérogation avec les art.4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;
 - réaliser des travaux structurels ;
 - mettre en conformité les modifications en façade avant ;
- 2) Vu le Permis d'Urbanisme du 25 avril 1995 pour « changer l'affectation et transformer l'extérieur (en façade côté voirie et côté jardin) et l'intérieur de l'immeuble » ;
- 3) Vu le refus de Permis d'Urbanisme du 6 mars 2018 pour « dans un immeuble mixte (bureaux au rez et partiellement en cave + 1 logement duplex aux étages), étendre les bureaux dans les caves, diviser le duplex en 1 appartement 1 chambre au premier étage et 1 studio au deuxième étage, ajouter un studio en aménageant les combles, modifier l'esthétique de la façade avant » ;
- 4) Vu la confirmation du 23 septembre 2019, attestant de la présence d'un bureau au rez-de-chaussée et en partie avant du sous-sol (rez-de-jardin) et d'un logement aux étages (sous-sol arrière et combles accessoires) ;
- 5) Vu que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine (bâtiment d'avant 1932) ;
- 6) Considérant que la nouvelle répartition des logements se fait comme suit :
 - 1 studio au rez-de-jardin : +/- 65 m² ;
 - 1 logement 3 chambres aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et combles : +/- 255 m² ;
- 7) Considérant que le studio est conforme aux normes d'habitabilité, que le faux plafond a été supprimé afin de garantir une hauteur conforme ;
- 8) Considérant qu'il a y lieu de s'assurer que la peinture ignifuge proposée au plafond convient au SIAMU en matière de lutte contre les incendies, sans quoi le projet devra être revu au vu de satisfaire aux exigences du SIAMU et aux normes d'habitabilité ;
- 9) Considérant que le 2^{ème} logement répond aux normes d'habitabilité et offres de grands espaces, que 3 grandes chambres sont aménagées mais qu'il serait aisé d'en aménager plus si nécessaire ;
- 10) Considérant qu'un escalier extérieur est réalisé depuis le séjour situé au rez-de-chaussée vers le jardin ;

- 11) Considérant que la pose de ce nouvel escalier implique la rehausse du mur mitoyen de droite afin d'éviter des vues intrusives sur la parcelle n°39, mais que la rehausse proposée n'est pas suffisante et qu'il y a lieu de l'ajuster légèrement ;
- 12) Considérant que le volume engendré par l'escalier et la rehausse mitoyenne déroge au Règlement Régional d'Urbanisme mais que cela ne porte pas préjudice aux constructions voisines et que le voisin directement impacté par cette rehausse a donné son accord de principe (cf. pièces jointes au dossier de demande de permis d'urbanisme) ;
- 13) Considérant qu'une terrasse est réalisée au 2^{ème} étage, que celle-ci nécessite également une rehausse du mur mitoyen avec le n°39 en dérogation avec les gabarits admissibles ;
- 14) Considérant que malgré la rehausse mitoyenne proposée, l'emprise de la terrasse engendre toujours des vues intrusives (vue obliques) ;
- 15) Considérant que, s'agissant d'une terrasse d'agrément à la chambre située au 2^{ème} étage, ses dimensions pourraient être réduites afin d'éviter toute rehausse supplémentaire du mur mitoyen ;
- 16) Considérant que les 2 vides donnant sur le rez-de-jardin sont comblés par de nouveaux planchers afin d'assurer l'indépendance de ces 2 niveaux au vu de la nouvelle répartition des logements ;
- 17) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif et que les compteurs sont accessibles par tous en tout temps ;
- 18) Considérant toutefois que le logement situé au rez-de-jardin est situé exclusivement sous le niveau du sol ; que la salle de bains est peu accessible et que l'accès à ce logement se fait principalement par la petite porte latérale donnant dans le hall d'entrée ;
- 19) Considérant que selon les déclarations du demandeur en séance, cet espace est destiné à accueillir un membre de la famille ;
- 20) Considérant dès lors que ce rez-de-jardin peut être l'accessoire du logement principal sans augmenter le nombre de logements et en assurant un fonctionnement intégré à l'habitation unifamilial en partageant des espaces communs ;
- 21) Considérant que l'espace de cour et jardin a été divisé afin de privatiser une partie pour chaque logement, mais que des vues sont induites depuis le jardin vers le studio et que dès lors la privacité n'est pas assurée ;
- 22) Considérant que la palissade proposée engendre une perte de luminosité pour le studio et que cela nuit à son habitabilité ;
- 23) Considérant qu'en façade avant, les balustrades actuelles seront remplacées par des balustrades similaires à celles de la situation de droit, conformément au permis d'urbanisme de 1995 ;
- 24) Considérant que les divisions de la deuxième imposte de la porte d'entrée seront également rectifiées conformément à la situation de droit ;
- 25) Vu les déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, souhaitant remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- maintenir un seul logement dans l'immeuble en étendant au sous-sol le logement existant ;
- supprimer la cuisine dans les plans du rez-de-jardin ;
- modifier la rehausse du mitoyen du rez-de-chaussée dans le respect du code civil (supprimer les vues intrusives) ;
- réduire l'emprise de la terrasse du 2^{ème} étage pour éviter de rehausser le mur mitoyen de droite ;
- remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois, respectant les proportions d'origine.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*