AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 22/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Milcamps, 67**OBJET :** Dans une maison unifamiliale, construire un escalier extérieur, effectuer des travaux structurels intérieurs et apporter des modifications en façade avant**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE),

AUTRE(S) : -

ENQUÊTE : Du 26/05/2023 au 09/06/2023**RÉACTIONS :** 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 :

- il semblerait que des travaux importants ont déjà été effectués sans permis, engendrant de nombreux désagréments et dangers physiques pour le voisinage, tels que :
 - lancement de lattes en bois cloutées dans les jardins avoisinants,
 - dépôts en équilibre précaire de matériel métallique sur les corniches de la maison avoisinante,
 - percement accidentel dans le mur mitoyen lors du placement d'une poutrelle, pour lequel le remboursement des dégâts occasionnés reste toujours en attente,
 - tuiles faitières débordant sur celles des voisins,
 - bordures de trottoir arrachées suite aux déménagements incessants des containers,Une inquiétude persiste suite à ces événements qui mettent en doute le professionnalisme de l'entrepreneur pour la suite des travaux ;
- il apparaîtrait sur les plans que le projet prévoit le placement de poutres supplémentaires pour lesquelles, il est demandé qu'elles ne dépassent pas la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, afin que la stabilité du mur ne soit pas compromise ;
- il est à considérer également que toute saignée encastrée dans le mur mitoyen, y compris les installations électriques et canalisations, affaiblit l'isolation acoustique. Il est suggéré vivement de les attacher au mur mitoyen par des fixations anti-vibratiles ;
- l'escalier extérieur envisagé longitudinal, descendant du balcon du premier étage vers le jardin du rez-de-chaussée suscite des inquiétudes quant au vis-à-vis plausible sur les terrains des deux maisons adjacentes. Il est dès lors suggéré 3 propositions :
 - soit l'annulation du projet d'installation de cet escalier extérieur,
 - soit l'annulation de l'escalier extérieur pour être remplacé par un escalier en interne partant du premier étage vers l'étage inférieur depuis la salle à manger,
 - soit le remplacement de ce projet d'escalier longitudinal par un escalier en colimaçon depuis la terrasse du premier étage ;
- une inquiétude est également émise par rapport au projet de plantations d'arbustes dans une jardinière prévue devant le muret mitoyen, et ce afin de diminuer le vis-à-vis direct, mais susceptible de causer de potentielles infiltrations, comme déjà rencontrées préalablement.

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :

- construire un escalier extérieur, en dérogation à l'art 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- effectuer des travaux structurels intérieurs,
- apporter des modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 29 décembre 1911 visant à construire une maison ;
3. Vu l'autorisation de bâtir du 27 mars 1917 visant à effectuer des transformations ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 20 février 1934 visant à surélever l'immeuble ;

VOLUME :

5. Considérant qu'en situation de droit se trouvait un arrière-bâtiment et que celui-ci a été supprimé ;
6. Considérant toutefois que celui-ci faisait moins de 100m² et que sa suppression ne nécessite pas de permis d'urbanisme, d'après l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;
7. Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée est étendue, de sorte qu'elle couvre la cour anglaise, sans que cela ne pose de problème particulier en ce qu'aucune pièce de vie ne se trouve en sous-sol ;
8. Considérant qu'un escalier extérieur est aménagé entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage en partie arrière contre le mur mitoyen droit, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond ;
9. Considérant toutefois que l'escalier est construit contre un mur et qu'il se termine en coude, de sorte qu'il ne génère aucune vue intrusive vers les parcelles voisines, et que dès lors la dérogation est acceptable ;
10. Considérant qu'une rehausse est présente au 3^{ème} étage en façade arrière, que toutefois celle-ci ne fait pas partie de l'objet de la présente demande ;

INTÉRIEUR :

11. Considérant qu'un mur porteur est ouvert au rez-de-chaussée afin d'agrandir le séjour ;
12. Considérant que la baie arrière est largement ouverte au rez-de-chaussée ;
13. Considérant qu'un mur porteur est ouvert au 1^{er} étage afin d'ouvrir la cuisine sur le séjour ;
14. Considérant que de faux plafonds sont installés, que c'est fort dommage considérant la qualité patrimoniale des plafonds d'origine, mais que pour autant cet acte n'est pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

EXTÉRIEUR :

15. Considérant que le profil du jardin est modifié, et que ceci ne nécessite pas de permis d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;
16. Considérant que le jardin reste conforme aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
17. Considérant que des panneaux photovoltaïques et des fenêtres de toits sont placés et sont non visibles, et qu'ils ne nécessitent donc pas de permis d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;

FAÇADE :

18. Considérant que les cintrages des châssis des deux lucarnes en façade avant ont été supprimés, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RRU, mais que pour autant l'impact est infime et que dès lors la dérogation est acceptable ;
19. Considérant toutefois que le reste de la façade avant comporte des incohérences entre la situation de fait et la situation dessinée sur les plans et qu'il a été décidé en séance que la façade avant sera mise en conformité dans une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;
20. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'exclure la façade avant de la présente demande (à l'exclusion des deux lucarnes) ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION D'**exclure la façade avant de la présente demande de permis d'urbanisme (à l'exclusion des deux lucarnes).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (Remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;

Abstention(s) : -

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*