

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Milcamps 83 - 85

OBJET :

dans deux maisons unifamiliales, percer le mur mitoyen afin de relier les deux bâtiments, effectuer des travaux structurels intérieurs, étendre le logement du n°83 dans une partie du n°85, aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 3) et mettre en conformité la construction d'une annexe au 1er étage (n°83) et 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 04/05/2021 au 18/05/2021

REACTIONS :

2

La Commission entend :

Le demandeur

Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- cette division se fera au détriment de la qualité de l'habitat dans le quartier et cette pratique, en particulier pour les belles maisons, doit cesser car elle augmente la pression sur les infrastructures (déchets, parking, égouts...) et renforce l'inflation sur les prix de l'immobilier,
- le formulaire de demande ne contient pas l'objet précis de la demande de permis et la note explicative est lacunaire. De plus, la comparaison des plans ne permet pas d'appréhender précisément les aménagements devant faire l'objet d'une mise en conformité et semble indiquer une volonté de camoufler l'existence d'une terrasse en bois sur le pourtour de la piscine,
- de profondes transformations ont été réalisées en zone de cours et jardin sans autorisation, dont certaines (destruction du mur mitoyen et du cabanon) ont impliqué la solution d'un problème de stabilité, ne pouvant dès lors bénéficier d'aucune exonération en matière de permis,
- force est de constater que la surface imperméable augmentera d'une dizaine de m² et que le demandeur semble confondre « perméabilité » et « surface de pleine terre »,
- il est douteux de considérer que les logements projetés seront des studios au vu de l'aménagement prévu,
- l'accès aux locaux vélos/poussettes, compteurs et ordures sera très malaisé voire, pour les deux premiers, uniquement possible pour les occupants du logement situé au n° 83,
- les deux « espaces enfants » prévus au sous-sol pour le logement du n° 83 s'apparentent en réalité à de véritables pièces de vie,
- contrairement à ce qui est mentionné, l'espace salon-cuisine du logement au 1^{er} étage semble disposer de moins de 25 m² de superficie, ce qui n'est pas conforme à la réglementation,
- les lucarnes prévues pour le logement aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ne permettent pas d'atteindre le seuil minimum en termes de surface d'éclairage et les douches, de par leur localisation là où la hauteur sous plafond atteint son niveau le plus bas, semblent tout à fait inutilisables,
- au vu du nombre de dérogations, ce projet doit être purement et simplement refusé,
- les infractions réalisées doivent être sanctionnées par une amende,
- cette demande doit être, au minimum, substantiellement revue en ce qui concerne les interventions en zone de cours et jardins, l'accessibilité des espaces communs au profit de tous les occupants et l'aménagement des logements en respect avec la réglementation ;

1) Considérant que le projet vise à, dans deux maisons unifamiliales :

Avenue Milcamps 83 Avenue Milcamps 85 - page 1 de 4

- percer le mur mitoyen afin de relier les deux bâtiments,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - étendre le logement du n°83 dans une partie du n°85,
 - aménager un logement supplémentaire (passer de 2 à 3) et modifier la répartition des logements sur ces deux parcelles en dérogation à l’art. 17 du Titre II du RRU et à l’art. 13 du titre II du RCU (local vélo non-conforme), à l’art. 3 du titre II du RCU (normes minimales de superficie) et à l’art. 3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie);
 - mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe au 1er étage (n°83) ;
 - l'aménagement de la zone de cours et jardins (piscine, escaliers, ...),
- 2) Vu la situation régulière du bien n°83 à savoir une maison unifamiliale ;
- 3) Vu la situation régulière du bien n°85 à savoir une maison unifamiliale ;
- 4) Vu le permis d’urbanisme du 8 avril 2003 visant à démolir l’auvent et reconstruire en lieu et place une annexe vitrée en extension de l’habitation unifamiliale et aménager une terrasse sur la toiture plate (maison n°83) ;
- 5) Vu le refus de permis d’urbanisme du 10 mars 2020 visant à 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...) dans deux maisons unifamiliales ;

DEMOLITION

- 6) Considérant que le projet nécessite la démolition des cheminées existantes mais que ces modifications facilitent le réaménagement des espaces intérieurs;
- 7) Considérant que le pigeonnier en fond de parcelle est démoli afin d’augmenter la superficie perméable de la zone de cours et jardins ;

VOLUME/STRUCTURE

- 8) Considérant que contrairement à la demande précédente, il n’y a pas de nouvelle annexe au niveau du rez-de-chaussée du n°85;
- 9) Considérant cependant que par rapport à la situation licite reprise dans le permis d’urbanisme du 8 avril 2003 concernant le n°83, une annexe est ajoutée au +1 (bureau) en lieu et place d’une terrasse, qu’au vu des photos, celle-ci semble pouvoir s’inscrire dans les gabarits autorisables par le RRU mais que les plans sont lacunaires sur ce point (pas de coupe, pas d’indication sur les matériaux, baie de fenêtres, etc.), et que les aménagements du n°83 sont explicitement non concernés dans la demande selon le demandeur;
- 10) Considérant qu’il y a lieu d’apporter des précisions sur celle-ci ou de la supprimer de la demande en modifiant les plans par la situation licite ;
- 11) Considérant qu’une marquise en fer forgé (suspendue) est prévue et qu’elle participe aux aménagements de la zone de cours et jardins ;

LES LOGEMENTS

- 12) Considérant que la nouvelle demande comprend une « maison unifamiliale » 4 chambres avec jardin, un appartement une chambre (au niv. +1 du n°85) et un appartement deux chambres (au niv. +2 et +3 du n°85);
- 13) Considérant que l’entrée de la maison n°83 est inchangée et permet d’accéder au logement familial ;
- 14) Considérant qu’il offre de très bonnes qualités d’habitabilité et qu’il a la jouissance du jardin ;
- 15) Considérant que l’accès aux deux autres logements se fait par l’entrée du n°85 :
- 16) Considérant que le sas d’entrée de l’appartement 1 chambre nuit aux qualités spatiales de son séjour ;
- 17) Considérant que le séjour n’est conforme que si on comptabilise la superficie du bureau mais que l’espace de ce dernier ne participe que peu au séjour (passage pas assez large) ;
- 18) Considérant qu’il en ressort que le séjour n’est pas très qualitatif ;
- 19) Considérant que l’espace sanitaire est morcelé en proposant une douche séparée du lavabo se situant dans la chambre, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
- 20) Considérant qu’il y a lieu de prévoir une véritable salle de douche ;

- 21) Considérant que la pièce centrale est morcelée mais qu'au vu des photos intérieures, la situation de la maison est fortement dégradée et que les plafonds d'origine ont été supprimés ;
- 22) Considérant que le réaménagement sans le respect des pièces existantes ne nuira pas à la conservation des décors intérieurs et est autorisable ;
- 23) Considérant que le séjour du duplex est quant à lui plus confortable ;
- 24) Considérant par que les salles de douches sont étriquées et ce pour les deux chambres ;
- 25) Considérant que la deuxième chambre présente un déficit de superficie dû à l'installation d'un escalier menant au grenier qui prend énormément de place ;
- 26) Considérant qu'il y a lieu de supprimer cet escalier afin d'améliorer l'habitabilité de la petite chambre ;

PARTIES COMMUNES

- 27) Considérant qu'un local vélos est prévu au niveau du demi sous-sol du n°85, qu'il se doit d'être accessible par l'ensemble des occupants mais qu'il n'a pas une superficie en adéquation avec le nombre de logements ;
- 28) Considérant dès lors qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 29) Considérant que le local compteurs doit également rester accessible à l'ensemble des habitants ;
- 30) Considérant que les trois logements disposent d'un espace de rangement privatif (une cave, un local ou un grenier) ;

GESTION DE L'EAU

- 31) Considérant qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 1.500 litres est prévue ;
- 32) Considérant que l'ensemble des toitures plates sont aménagées en toitures vertes ;
- 33) Considérant que les terrasses sont réalisées de telle sorte que l'eau puisse s'infiltrer dans le sol ;
- 34) Considérant que l'ensemble de ces dispositifs permettent d'intégrer la gestion des eaux pluviales in situ ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 35) Considérant que le pigeonnier est supprimé, la superficie terrasse réduite et leur mise en œuvre (laisse filtrer l'eau de pluie) et qu'une superficie perméable suffisante est maintenant ;
- 36) Considérant que les plans sont lacunaires par rapport aux zones imperméabilisées et ne spécifient pas les matériaux des abords de la terrasse ;
- 37) Considérant qu'au vu des photos de la demande, l'article 39 (Aménagement de la zone de cour et jardin) du Titre I du RCU ne semble pas être respecté et qu'il y a lieu de respecter cette disposition réglementaire ;

FACADES AVANT

- 38) Considérant que la seule modification apportée aux façades avant est la suppression des cheminées ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Supprimer les abords de la piscine de manière à respecter l'article 39 du Titre I du RCU ;
- Au n°85,
 - Pour le logement du 1^{er} étage, revoir les aménagements en supprimant le sas d'entrée et en prévoyant une véritable salle de douche ;
 - Pour le duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, réduire l'emprise de l'escalier donnant accès au grenier afin d'améliorer l'habitabilité de la petite chambre ;
 - Proposer des salles de douches dans les deux chambres d'une superficie plus importante ;
 - Prévoir un local vélos accessible à l'ensemble des habitants, augmenter ses dimensions (en supprimant la partie bureau au sous-sol) pour permettre le placement de vélos en adéquation avec le nombre d'unité de logements dans l'immeuble ;
 - Garder un accès aux compteurs accessible à l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
- Au n°83,
 - Supprimer l'annotation bureau au niveau du 1^{er} étage et revenir à une terrasse telle que dans la situation licite ou apporter des précisions sur cette annexe en modifiant les plans.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (normes minimales de superficie) ;
- dérogation à l'art. 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (local vélo) ;
- dérogation à l'art. 3 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (normes minimales de superficie) ;

— dérogation à l’art. 13 du titre II du Règlement Communal d’Urbanisme (local vélo).

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*