

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 28/09/2023 - REEXAMEN

DEMANDEUR :**LIEU :**

Avenue Paul Deschanel 19

OBJET :

dans un immeuble comprenant 12 logements, sur la toiture, construire un volume (cabanon) et un auvent, placer un garde-corps, agrandir une terrasse et supprimer les cheminées

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE :

dans le périmètre de protection d'un bien classé : la totalité de l'immeuble sis avenue Paul Deschanel 20 - Classement comme monument, Arrêté du 06/05/2021

ENQUETE :

du 25/08/2023 au 08/09/2023

REACTIONS :

1

La Commission entend : -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

Copropriété :

- L'immeuble en question est une copropriété ;
- Les travaux envisagés nécessitent l'accord préalable de la copropriété (majorité des trois quarts) et des modifications à l'acte de base, mais ces démarches n'ont pas encore été entreprises ;
- Aucune discussion n'a eu lieu entre les parties concernées quant aux modifications à apporter à l'acte de base ;

Points Techniques :

- Des questions et commentaires sont soulevés concernant le projet de construction d'un cabanon sur le toit et l'installation de nouvelles fenêtres de toit ;
- Le caractère amovible du cabanon est remis en question, en raison de la nécessité d'une grue pour sa manutention ;
- La taille du cabanon (12,58m²) suscite des interrogations quant à son utilisation future ;
- L'emplacement du cabanon entraîne la condamnation de la fenêtre de toit existante, nécessitant l'installation de nouvelles fenêtres et des modifications structurelles ;
- Les plans sont jugés peu réalistes ;
- Les matériaux et la visualisation du cabanon ne sont pas clairement présentés ;
- Des inquiétudes sont exprimées concernant les nuisances acoustiques potentielles, la gestion des eaux de pluie et l'entretien de la toiture ;
- La résistance de la toiture actuelle à la rehausse est remise en question ;
- Des interrogations subsistent sur la signification de certains éléments dans les plans, les garde-corps et les cheminées ;

Panneaux solaires :

- L'installation de panneaux solaires sur la toiture est envisagée, mais la décision est reportée en vue de se renseigner sur le principe de communautés d'énergie en réponse à la crise énergétique ;

1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à logements multiples, sur la toiture :

- construire un volume (cabanon) et un auvent, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- placer un garde-corps, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- agrandir la terrasse existante,
- supprimer les cheminées ;

HISTORIQUE

- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 mai 1923 en vue de « construire une maison » ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 17 juillet 1964 en vue de « transformer l'immeuble » ;
- 4) Vu le permis de bâtir du 23 mai 1975 en vue de « transformer l'immeuble » ;
- 5) Vu le permis de bâtir du 13 juin 2006 en vue de « placer un garde-corps sur la toiture plate, aménager une terrasse sur la toiture plate au dernier étage de l'immeuble et placer un lanterneau » ;
- 6) Considérant que ce permis n'a pas été réalisé dans son ensemble ; qu'une partie seulement de la terrasse a été réalisée sur le côté droit de la toiture ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 1 juillet 2014 visant à « modifier le nombre et la répartition des logements (passer de 12 à 13), effectuer des transformations structurelles intérieures, fermer des balcons en façade arrière et créer un escalier d'accès du rez vers le jardin dans un immeuble de rapport » (non archivé) ;
- 8) Vu l'avis de la CRMS du 29 juin 2023 ;
- 9) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 21 septembre 2023 ;

SITUATION LICITE

- 10) Considérant qu'en situation licite, une terrasse est aménagée sur le côté droit de la toiture plate de l'immeuble ; que cette terrasse est reliée au logement au 5^{ème} étage (côté droit) qui en a la jouissance privée ;

SITUATION PROJETEE

- 11) Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé ;
- 12) Considérant que la présente demande vise étendre la terrasse existante située sur la toiture de l'immeuble et à placer le garde-corps en fonction ;
- 13) Considérant qu'un nouveau volume (cabanon) (+/- 14m²) en extension au logement au 5^{ème} étage est construit sur la toiture ; qu'un auvent (+/- 11m²) est placé à l'arrière du volume projeté ;
- 14) Considérant que le cabanon projeté est accolé au cabanon technique existant ; que le cabanon existant abrite la machinerie de l'ascenseur ainsi que l'escalier d'accès à la toiture ;
- 15) Considérant que les volumes projetés (cabanon, auvent et garde-corps) dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur du fait qu'ils représentent le gabarit le plus haut ;
- 16) Considérant que la dénomination « cabanon » est peu précise quant à l'utilisation qu'il sera faite de ce local, que la création d'un espace habitable indépendant du logement n'est pas souhaitable mais qu'un espace de rangement type cabanon de jardin pourrait être envisageable ;
- 17) Considérant en effet, que cela facilitera le rangement du mobilier de la terrasse déjà accordée précédemment et le protégera des intempéries ;
- 18) Considérant que la superficie proposée pour le cabanon est disproportionnée pour un espace de rangement et qu'il y a lieu de réduire la hauteur et la profondeur du volume du cabanon projeté au niveau du cabanon existant et de limiter la superficie du local à maximum 9m² ;
- 19) Considérant que l'ajout d'un auvent au volume du cabanon n'est pas indispensable et que du mobilier démontable ou repliable (parasol, tente solaire, ...) peut répondre à cette fonction si besoin ;
- 20) Considérant que la demande prévoit également de remplacer la fenêtre de toit existante par une verrière inclinée (1,2m sur 4,42m), à droite du volume projeté (cabanon), que cette modification améliore davantage l'éclairage dans les pièces de vie du logement au 5^{ème} étage à droite ;
- 21) Considérant que la demande prévoit également de supprimer les souches de cheminée en toiture ;
- 22) Considérant que l'exécution de l'éventuel permis d'urbanisme dépend apparemment de l'accord de l'ACP et que cela relève du droit civil ;

ENVIRONNEMENT

- 23) Considérant que des panneaux solaires sont prévus sur la toiture de l'immeuble ; qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, qu'ils sont dès lors exemptés de permis d'urbanisme suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022, dit de « minime importance » ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- supprimer l'auvent,
- réduire la hauteur et la profondeur de construction du cabanon projetée au niveau du cabanon existant, limiter la superficie du local à 9m² maximum et indiquer « local non habitable » sur le volume projeté,
- indiquer « hors demande » sur la partie gauche de la toiture non concernée par la présente demande.

La dérogation suivante est accordée :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*