



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 22 février 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	17/PFD/180 0257/	The International School of Brussels	Kattenberg 19 Transformer avec modification du volume le gymnase de l'ISB-High school	X	Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

Vu la situation de la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol (A.G.R.B.C. 03/05/2001);

Vu la situation du bien dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol ZONE 2 dénommé " Etangs de Boitsfort " (A.E. 21/02/1989);

Considérant que la demande se situe à proximité du site classé des « Etangs de Boitsfort, du parc Tournay-Solvay et de l'Ecole internationale », A.G. 18/11/1993, comprenant le « Château Bischoffsheim » classé comme monument le 11/09/1992 et à proximité du site classé de la « Forêt de Soignes » (A.R. 02/12/1959)

Vu l'Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012 ;

Vu la situation de la demande à moins de 60m du site Natura 2000 ZSCI nommé « Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et vallée de la Woluwe » ;

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences (EAI) des plans et projets sur les sites Natura 2000, en application de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature et élaboré par le bureau d'études Aries Consultants en septembre 2021 ;

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement émis en date du 14/02/2022 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation et la modification du volume du gymnase situé sur le campus de l'ISB et plus précisément par :

En intérieur :

- La transformation de l'espace de ventilation en sous-sol en vestiaires ;
- Le déplacement au premier étage des bureaux situés actuellement au rez-de-chaussée pour permettre l'aménagement de nouveaux vestiaires et sanitaires accessibles aux PMR ;

En extérieur :

- La construction d'une cage d'ascenseur extérieur pour PMR

- La réalisation d'une rampe d'accès PMR
- L'isolation des façades Nord et Ouest et placement d'un bardage en bois ;
- Percement de plusieurs ouvertures au premier étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;

Considérant qu'une lettre de réclamations et observations, a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Vu que ces réclamations et observations portent principalement sur :

- les précautions à prendre afin d'éviter toutes nuisances sur la zone : ouvertures vitrées munies de marquage, occultation des vitres le soir, conditions contraignantes à imposer à l'entrepreneur durant le chantier.

Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 31/01/2022 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que, plus précisément;

- l'accès à l'ascenseur n'est pas conforme ;
- la porte d'accès ne peut pas empiéter sur l'aire de rotation devant l'ascenseur ;
- les deux portes à franchir pour rejoindre l'ascenseur ne sont pas desservies par une aire de rotation ;
- de plus, l'accès au sommet de l'escalier s'avère dangereux ;
- la porte menant au couloir des vestiaires ne permet pas un accès à la poignée et ne présente pas une aire de rotation de 150 cm de part et d'autre ;

Considérant que les modifications du bâtiment sont proposées pour optimiser son fonctionnement interne ; que ces modifications concernent d'une part la construction d'une cage d'ascenseur extérieure pour PMR, d'une rampe d'accès PMR et d'un espace sanitaire PMR et d'autre part la réaffectation de l'espace de ventilation (en sous-sol) en local des vestiaires ;

Considérant que le réaménagement des vestiaires existants permet de prévoir une seconde voie de secours ;

Considérant que l'espace bureau au rez-de-chaussée est déplacé à l'étage ; que les nouveaux vestiaires sont situés au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions de confort des usagers et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le placement d'un bardage sur isolant en lieu et place d'un bardage métallique améliore l'aspect des façades visibles depuis le château en ce que ce matériau s'intègre plus harmonieusement à l'environnement naturel de la zone considérée;

Considérant que ce bardage sera traité par sel d'imprégnation sans chrome efficace à titre préventif notamment contre les insectes, termites et champignons ;

Considérant que les modifications du bâtiment ne sont pas visibles du domaine public ;

Considérant que les adaptations sont nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de la salle de sport;

Considérant qu'il faut veiller à ce que les travaux n'aient pas d'effets négatifs sur le milieu naturel environnant ;

Considérant que les ouvertures projetées au premier étage en vue de permettre un éclairage naturel du futur espace bureaux se situent en face du site Natura 2000 ;

Considérant que la zone considérée est sensible et soumise à forte pression anthropique ;

Considérant que l'évaluation appropriée conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire et que le dossier inclut des mesures d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance « nature » (cf. évaluation appropriée pp. 43 - 46);

Considérant qu'afin de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé, l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 43 - 46), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, devront être intégrées dans le permis ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions afin de ne pas perturber les habitats protégés;
Considérant dès lors, que les baies de fenêtres devront être pourvues de motifs permettant de limiter les risques de collision pour l'avifaune ;

Considérant qu'une occultation des vitres s'impose le soir et qu'il y aura lieu de munir les baies de stores occultant ;

Considérant également qu'il serait favorable à la faune d'étudier la faisabilité d'intégrer des gîtes pour chauve-souris et oiseaux dans le bardage prévu ;

Considérant qu'il y aura lieu d'appliquer toutes les mesures d'atténuation pour diminuer les effets en phase chantier et en phase d'exploitation prévues dans l'EAI ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- rendre le projet conforme à l'avis AccessAndGo et donc aux exigences du RRU, Titres IV et VII, ou le cas échéant de demander/expliquer les dérogations;
- Intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 43 - 46), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, dans le permis ;
- Faire valider le plan d'installation de chantier par Bruxelles Environnement ;
- Utiliser les aires de stockage proposées dans l'EAI ;
- Utiliser l'accès chantier proposé dans l'EAI ;
- Utiliser des plaques de roulage et délimiter physiquement les zones de manœuvres des engins pour éviter toute compaction des sols naturels ;
- Stationner les véhicules sur les surfaces déjà endurcies pour éviter les pertes d'hydrocarbures ;
- Ne pas réaliser d'abattages en saison de nidification (1/04 – 15/08) ;
- Intégrer des gîtes pour chauves-souris et oiseaux dans le bardage prévu ;
- Soumettre à BE la solution proposée pour éviter les collisions d'oiseaux avec les vitrages (EAI, p. 45) ;
- Soumettre à BE la solution proposée pour la gestion de l'éclairage intérieur et la fermeture des stores proposée dans l'EAI ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries et le bardage, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie
mardi 22 février 2022
AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
2	09:20	17/PFU/181 1647/	SOUVERAIN 25 Monsieur De Snoeck Frank	Boulevard du Souverain 25 Modifier le permis existant du 04/08/2021	X	<p>application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)</p> <p>31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m² en zone administrative) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (complexe hôtelier de plus de 100 chambres)</p> <p>28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet</p>

						<p>déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe</p>
--	--	--	--	--	--	--

Vu la situation de la demande en zones de parcs, zones administratives et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu la situation de la demande à l'Inventaire du patrimoine naturel, visant la découverte et la sauvegarde du patrimoine naturel bruxellois ;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 23/05/2017 inscrivant sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de l'immeuble principal de l'ancien siège de la Royale Belge sis boulevard du Souverain n°25 et comme site une partie de son parc; (AGRBC 23/05/2019) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le permis d'urbanisme réf.17/pFU/1769123 du 04/08/2021 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Modifications liées aux affectations :

- Extension des espaces dédiés à l'établissement hôtelier et consécutivement diminution des espaces à vocation commerciale et de bureau, situés au niveau +1 ;
- Inversement, restaurant du rez-de-chaussée à reprendre dans les affectations commerciales et non plus dans celles relatives à l'établissement hôtelier ;
- Modifications des affectations au niveau -1;
- Modifications de l'enveloppe extérieure :
- Modification des portes d'accès au rez-de-chaussée (tourniquets et portes de secours) ;
- Relocalisation et augmentation du nombre de portes de secours au niveau du socle et de l'étage +2 ;
- Modification du type de lanterneaux au-dessus du club de sports au niveau +2 ;

- Modification structurelles et/ou organisationnelles intérieures :

- Augmentation de l'occupation et de la surface du restaurant ;
- Maintien de l'ouverture existante dans le socle entre le lobby d'entrée et le niveau -1 ;
- Maintien de l'ouverture existante dans le socle entre le niveau du rez-de-chaussée et le premier étage, côté grand étang ;
- Suppression de l'escalier dans le socle entre le niveau du rez-de-chaussée et le premier étage, côté grand étang ;
- Modification du couloir entre le restaurant et le couloir menant à l'atrium ;
- Modification des murs et portes de contour de l'atrium (rez-de-chaussée, premier et deuxième étage) ;

- Réduction du nombre de chambres d'hôtel sans modification de la surface totale occupée par elles ;
 - Modification du compartimentage des étages +9 et +10 ;
 - Diminution des locaux techniques local technique existant au niveau -2 ;
 - Création d'une zone de stockage au niveau -1 reliée au restaurant via un nouvel escalier ;
 - Modification de la piscine intérieure ;
 - Réorganisation de l'étage technique au niveau +11 ;
 - Modification de la nature des nouvelles colonnes dans l'atrium ;
 - Modification du petit bassin extérieur ;
- Modifications des abords :
- Agrandissement de la terrasse surplombant les douves ;
 - Modification de l'entrée destinée aux cyclistes.

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m² en zone administrative)
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- Application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence :
 - 22) (complexe hôtelier de plus de 100 chambres)
 - 28) modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation
 - 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m

Vu les réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 03/01/2022 au 01/02/2022 à Watermael-Boitsfort et Auderghem;

Considérant que 2 lettres de réclamations ont été introduites dans le cadre de cette enquête publique;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- L'augmentation de la capacité du restaurant de 300 à 400 personnes qui pourrait générer une fréquentation accrue, des mouvements accrus, une fréquence d'évènements accrue et avoir de ce fait une incidence sur la faune et la flore particulièrement en soirée et le manque d'informations sur le type de restaurant, ses heures d'ouverture et les conséquences sur la mobilité du quartier
- La sonorisation de l'aquagym ;
- L'augmentation de la taille de la terrasse du restaurant qui a un impact paysager sur l'étang

Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants:

- application de l'art. 207 §1. al 4 du COBAT titre V Patrimoine: Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art.235) ;
- 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;

Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande de permis :

Vu l'avis conforme de CRMS du 21/12/2021;

Vu l'avis de Astrid de 21/12/2021;

Vu l'avis de SIAMU de 24/01/2022;

Vu que AccessAndGO n'a pas encore émis un avis ;

Vu l'avis de la Commune d'Auderghem ;

Vu que le rapport d'incidences a été déclaré complet;

Description du site :

Considérant que ce terrain de +/- 10 ha situé dans la couronne verte de la Région Bruxelloise fut choisi par la société d'assurance La Royale Belge pour y construire son nouveau siège, à l'instar de Glaverbel et plus tard de la compagnie CBR (Cimenterie Belge) qui s'implanteront également dans la zone ; qu'imaginé par les architectes Pierre Dufau et René Stapels et les paysagistes Jean Delogne et Claude Rebold, le projet est composé de 2 bâtiments monolithiques reliés entre eux par une passerelle et implanté dans un parc ; que l'architecture des bâtiments, figure du modernisme, fut inspirée du siège John Deere dessiné par l'architecte Eero Saarinen ; que l'imposant immeuble en croix implanté sur un vaste socle vitré, construit entre 1967 et 1970, est composé d'une ossature en acier et acier Corten et de dalles de béton ; que les vitrages de teinte orangée et l'acier Corten se reflètent dans les plans d'eau entourant l'immeuble ; qu'après la fusion entre la Royale Belge et Axa Belgium en 1999, l'immeuble continuera d'être occupé par Axa jusqu'en 2017 et n'a plus été occupé depuis lors ;

Historique

Considérant que la présente demande modifie le permis (17/PFU/1769123, qui est octroyé par le fonctionnaire délégué le 4 août 2021) ;

Considérant que ce permis comprenait les éléments suivants : Réhabiliter le site de l'ancien siège de la Royale Belge, puis AXA (bureau R+11) en bureaux (20.835 m²), commerce (club sportif de 4.382,2 m²), hôtel de 212 chambres avec centre de congrès et espace de restauration (13.956,9 m²), en ce compris la création d'une nouvelle circulation verticale; rénover les façades; aménager les abords dont l'abattage de 37 arbres, la création de frayères le long de l'étang, la construction d'une piscine et d'une pataugeoire extérieure; maintien des 443 emplacements de parking en sous-sol et création de 280 emplacements de vélos ;

Considérant que les modifications qui sont sollicitées dans la demande actuelle demeurent mineures ; qu'elles concernent notamment des modifications d'affectations, de l'enveloppe extérieure, des abords, ainsi que des modifications structurelles et/ou organisationnelles intérieures ;

Considérant que le site dispose d'un permis d'environnement classe 1A ayant pour référence 1.697.174, prolongé le 23/12/2019 et dûment adapté le 20 décembre 2020, au terme d'une procédure de notification prévue à l'article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 0 ; que les modifications apportées au projet dans le cadre de la présente demande n'entraîneront pas une aggravation substantielle des nuisances ou inconvénients générés par les installations classées autorisées par ce permis ;

Projet

Considérant que les modifications sont principalement sollicitées en raison des desiderata des futurs occupants ; que ces modifications demeurent mineures à l'échelle du projet et sont les suivantes :

1. Modifications liées aux affectations

Considérant que la commercialisation des espaces nécessite des ajustements dans la localisation des espaces alloués aux différentes fonctions ; que dans l'ensemble, les proportions liées aux différentes affectations demeureront semblables ;

Considérant que la demande ne prévoit pas d'intégrer de nouvelles fonctions ou de supprimer celles autorisées ; qu'il s'agit donc uniquement de variations de surfaces au sein des affectations déjà autorisées ;

Affectation hôtelière étendue et diminution des affectations commerciales et de bureau, au niveau +1

Considérant que le restaurant, repris initialement comme accessoire à l'hôtel, devient, dans le cadre de la demande, une activité indépendante et est donc à reprendre comme surface commerciale ; que sa capacité est augmentée de 120 places, passant ainsi de 300 à 420 ;

Considérant qu'il s'agit d'un restaurant de type Food court, qu'il ne s'agit pas de salle de fête , ni d'évènements ;

Affectation hôtelière étendue et diminution des affectations commerciales et de bureau

Considérant que au niveau +1, la surface affectée à l'établissement hôtelier est augmentée en lien avec la diminution des surfaces de bureaux et de commerce (club de sports) ; qu'en effet, la partie wellness du club de sports, y compris la piscine intérieure, est détachée de la fonction commerciale et intégrée à l'hôtel ; que l'hôtel voit son nombre de chambres réduit de 212 à 180 unités ;

Modifications des affectations au niveau -1

Considérant que la zone affectée au restaurant (commerce) est de 463,5 m² ; que cette zone est reliée au restaurant par un escalier et un monte-charge ;

2. Modifications de l'enveloppe extérieure

Modification des Menuiseries des entrées principales d'accès du bâtiment

Considérant que suite aux exigences du SIAMU par rapport à la reconversion du bâtiment et à ses nouveaux usages, il est nécessaire d'avoir 7 unités de passage pour les deux portes d'entrée principales ; que la situation proposée est donc 1 tourniquet central et 2 double portes ; qu' à l'origine, il s'agissait de 2 tourniquets et 3 simples ouvrants ;

Considérant que le modèle de châssis actuellement proposé est un cadre inox brossé avec des larges vitres ; que la menuiserie sera assez robuste afin de répondre aux sollicitations (usage intensif, performances thermiques, sortie de secours, etc.) ;

Considérant qu'il s'agit de la même logique constructive qu'à l'origine, la même largeur totale et l'emploi de matériau semblable ;

Modifications des menuiseries des entrées secondaires d'accès au socle (RDC en façade côté terrasse sur douve et au R+1 en façade côté parc)

Considérant que le nombre de portes servant d'issues de secours doit être augmenté due à la modification de capacité d'occupation du socle ; que le parti pris est de matérialiser les portes par une menuiserie en aluminium finition inox brossé de même largeur que les parties fixes qu'elles remplacent ; qu' en façades SO et NE, des portes sont ajoutées au RDC et au +2 (entre 1 à 3 portes en plus par zone) ;

Modification du type de lanterneaux au-dessus du club de sports au niveau +2

Considérant que le nouveau modèle de lanterneaux est une forme pyramidale sur plan carré en polycarbonate ; que ce qui correspond davantage à la situation d'origine que ce qui avait été proposé dans la précédente demande ;

3. Modifications structurelles et/ou organisationnelles intérieures

Maintien de l'ouverture et des escaliers dans le socle de l'entrée et ajout d'un desk d'accueil

Considérant qu'à l'origine et toujours présents en situation existante, des escaliers et escalators desservait le sous-sol depuis le lobby de l'entrée ; que le PU délivré supprimait l'ensemble de ces circulations pour créer un espace d'attente au rez-de-chaussée en décaissé ; que la demande actuelle prévoit de conserver les escaliers et de supprimer uniquement les escalators qui seront remplacés par un desk d'accueil, sorte de passerelle au centre des escaliers desservants le niveau - 1 ;

Considérant que cette intervention conservant davantage tant les matériaux présents que la logique du fonctionnement d'origine du bâtiment (accessibilité aux sous-sols) tout en s'intégrant adéquatement à son contexte actuel (matériaux, formes, usages, etc.) ;

Création d'ouvertures dans la paroi en marbre du hall vers le nouvel espace restaurant

Considérant que le mur de séparation entre le restaurant et le hall d'entrée sera désormais ouvert de larges baies pour permettre une meilleure visibilité de l'espace restaurant nouvellement créée ; que le traitement architectural des ouvertures sera identique à celui qui sera réalisé de l'autre côté du hall ; que cette intervention est acceptable, mais il est souhaitable que les parois de marbre démontées soient convenablement conservées sur site ;

Modification du matériau utilisé pour les nouvelles colonnes de l'atrium

Considérant que les colonnes de l'atrium nouvellement créées, prévues initialement en acier, seront finalement réalisées en béton ; qu'il s'agit du même matériau que les colonnes existantes mais avec une finition lisse plutôt qu'en béton lavé pour s'en différencier ; que les colonnes rappellent la forme et la matière des colonnes existantes ;

Modification de la piscine intérieure

Considérant que la piscine intérieure est agrandie par rapport à celle reprise dans le permis obtenu ; que la demande actuelle prévoit également un bassin d'agrément complémentaire (type jacuzzi) ; que le bassin de nage a une profondeur de 1m20, la profondeur du jacuzzi est de 1m ; que ces modifications nécessitent une adaptation structurelle et une réorganisation de l'implantation des places de parcage du parking C ;

Réorganisation de l'étage technique au niveau +11

Considérant que l'optimisation des techniques et l'approfondissement des études ont conduit à une réorganisation des espaces techniques en toiture ; que cette modification est sans conséquence sur l'aspect du bâtiment puis qu'il s'agit d'une réorganisation dans un même espace et une modification du compartimentage ; que l'avis CRMS indique que cette installation technique et son intégration dans l'architecture existante doivent être davantage documentées tout en y associant la DPC qui devra approuver les détails d'exécution et de mise en œuvre pour garantir qu'ils ne modifieront pas la perception des espaces significatifs ;

Modification du petit bassin extérieur

Considérant que la pataugeoire devient un petit bassin dédié exclusivement aux activités sportives aquatiques (de type « aqua-gym ») avec une surface d'eau identique à la pataugeoire précédemment autorisée ; Que la profondeur du petit bassin est de 1m05 ;

Démontage de l'escalier et stockage en sous-sol

Considérant que la demande actuelle indique que l'escalier d'origine démonté sera placé dans la trémie existante (côté grand étang) à la place d'un escalier supprimé ; que néanmoins depuis la dépose de cette demande de PU, il n'est malheureusement plus possible de le placer à cet endroit, car l'escalier est trop volumineux pour l'usage des bureaux en ces locaux ; qu'il est donc prévu de démonter l'escalier d'origine et de le stocker dans les sous-sols du bâtiment, en attendant un usage futur ; qu'il est nécessaire de démonter l'escalier très soigneusement (numérotation, propreté des découpes, etc.) ainsi que son stockage dans de bonnes conditions afin qu'il puisse, le cas échéant, être remonté et réutilisé ;

4. Modifications des abords

Agrandissement de la terrasse surplombant les douves

Considérant que suite à l'exploitation de l'espace Horeca au RDC, la terrasse sur les douves voit sa surface augmentée significativement ; que la surface passant de 270 m² dans la demande de PU initiale à 463 m² ; qu'une porte supplémentaire d'accès à la terrasse a été ajoutée (liée aux impositions SIAMU) ; que l'agrandissement de la terrasse ne peut se faire au dépens des qualités paysagères du site ; que la CRMS demande de revoir l'emprise à la baisse pour que la future terrasse ne déborde pas davantage au-dessus du plan d'eau, en capitalisant uniquement sur les espaces situés à l'arrière ; que de cette manière, l'agrandissement de la terrasse ne nuira pas à l'intérêt paysager de l'étang (miroir d'eau) et n'aura pas d'impact sur la restitution des jeux d'eau demandée par la CRMS dans son avis conforme précédent ;

Modification de l'entrée destinée aux cyclistes

Considérant qu'une barrière de protection pour les vélos est ajoutée en façade SO près de l'accès au parking vélos ; que cette protection de la façade vitrée est constituée de profilés en acier Corten, et ce dans le même langage architectural que les différents garde-corps présents dans le permis obtenu ; que cette proposition ne perturbe pas la lisibilité de la façade et améliore le confort des usagers ;

Mobilité :

Considérant que la note d'évaluation des incidences indique que les modifications apportées aux affectations induisent une évolution des flux, principalement en lien avec l'augmentation de la capacité du restaurant, la réduction du nombre de chambres d'hôtel et la réduction de la surface affectée aux bureaux ; que globalement, le nombre total de déplacements en semaine au cours d'une journée augmente de 45 tous modes confondus, ce qui représente une augmentation de 0,9% ; que cela équivaut à une augmentation des flux de véhicules motorisés de 0,4% ; que l'augmentation n'est pas considérée comme de nature à générer des incidences significatives supplémentaires en matière de mobilité ;

Considérant que la note d'évaluation des incidences mentionne également que l'augmentation du nombre de places au sein du restaurant, la réduction du nombre de chambres d'hôtel et de la surface de bureau induit une évolution croisée des besoins en matière de stationnement ; que globalement, le parking prévu reste correctement dimensionné pour absorber la demande de l'ensemble des fonctions en semaine et pendant le weekend ;

Considérant que l'espace de stationnement pour les vélos reste correctement dimensionné compte tenu des besoins du projet ; que la réorganisation du parking permet de rassembler les emplacements vélos au même endroit ; que cela permet de limiter la circulation des cyclistes au sein du parking et d'améliorer ainsi leur sécurité ;

De manière générale :

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions; Que le projet concoure au respect des dispositions de cet article;

Considérant que les ajustements proposés ont un impact minimal sur le concept, le fonctionnement et le caractère architectural du bâtiment et de ses alentours ;

Considérant que les modifications ne changent pas la nature du permis déjà octroyé ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux

Considérant que la modification du permis d'urbanisme initial 17/PFU/1769123 entraîne l'imposition de nouvelles charges d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur propose d'attribuer ces charges suivant l'article 10 de l'arrêté à la réalisation et à l'entretien de la mise à ciel ouvert du cours d'eau « la Woluwe » sur l'ensemble de son trajet situé sur le terrain ; et la soulte pour la commune de Watermael-Boitsfort ;

Considérant qu'il convient de confirmer l'affectation de ces charges à :

- la réalisation de la mise à ciel ouvert du cours d'eau « la Woluwe » sur l'ensemble de son trajet situé sur le site ;
- la réalisation d'un trottoir le long de Tenreuken

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS UNANIME DE :

- Effectuer un démontage soigneux des plaques de marbre du hall d'entrée et les conserver dans de bonnes conditions sur le site, afin qu'ils puissent, le cas échéant, être remontés et réutilisés.
- Effectuer un démontage soigneux de l'escalier du rez-de-chaussée et le conserver dans de bonnes conditions sur le site, afin qu'il puisse, le cas échéant, être remonté et réutilisé.
- Revoir le projet d'agrandissement à la baisse de la terrasse sur la douve avant pour que la celle-ci ne nuise pas à l'intérêt paysager de l'étang (miroir d'eau).
- Respecter l'avis de la CRMS du 21/12/2021;
- Respecter l'avis d' Astrid du 21/12/2021;
- Respecter l'avis SIAMU du 24/01/2022 ;
- Attribuer principalement la charge d'urbanisme à la réalisation de la mise à ciel ouvert du cours d'eau « la Woluwe » sur l'ensemble de son trajet situé sur le site ;
- Attribuer la soulte de la charge d'urbanisme à la réalisation d'un trottoir le long de Tenreuken



Réunion de la Commission de Concertation

Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 22 février 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
3	10:00	17/PFD/180 0855/	AMBASSADE DE LA REPUBLIQUE DE COREE Monsieur Jo SUNG WOOK	Chaussée de La Hulpe 173 - 175 installer un écran vidéo extérieur devant l'ambassade de Corée	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Attendu que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le projet est situé dans le PPAS Zone 6, d'aménagement Chaussée de la Hulpe en zone de recul ;

Attendu que la demande vise à installer un écran vidéo extérieur devant l'ambassade de Corée pour célébrer le 120e anniversaire des relations diplomatiques entre la République de Corée et le Royaume de Belgique;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/01/2022 au 17/01/2022 et a donné lieu à Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants:

- Application de la prescription générale 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone administrative;
- Application de la prescription particulière 21 (ZICHEE) du PRAS : modifications visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application de l'article 126, §11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 11 : zones de recul aménagée en jardinet ;
- Dérogation à l'article 126, §11 du COBAT: art. 19 du PPAS ;

Qu' une réclamation écrite porte principalement sur :

- L'écran est dangereux pour les conducteurs et n'est pas visible pour les piétons ;
- La consommation ;
- La localisation en ZICHEE ;
- Le projet n'est pas conforme au RRU et PPAS ;

Situation du site :

Considérant que le projet se situe dans la Chaussée de La Hulpe 173-175, à l'avant de la parcelle, devant l'ambassade de Corée;

Historique :

Considérant qu'en date du 11/05/2021, le demandeur a introduit une première demande de permis à durée limitée (17/PFD/1780736) pour l'installation d'un écran vidéo extérieur devant l'ambassade de la république de Corée qui est octroyée le 13/08/2021 ;

Projet :

Considérant que l'écran vidéo sera installé devant l'ambassade de Corée pour célébrer le 120e anniversaire des relations diplomatiques entre la République de Corée et le Royaume de Belgique; Que la situation sanitaire actuelle est le raison que l'Ambassade a choisi de communiquer sur cet évènement en mettant un écran led à l'avant de sa parcelle ; Que l'objectif étant de rendre accessible ce contenu depuis l'espace public; Que les vidéos projetées seront créées par des artistes coréens qui ont collaboré à la célébration de cet événement;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort a disposé d'une autorisation de trois mois pour cette installation à compter du 15 mars 2021 ;

Considérant que la structure est tubulaire en acier galvanisé avec une hauteur de 5m90;

Considérant que l'écran LED est 500cm x 300cm;

Considérant que les horaires des projections sont du lundi au vendredi de 8h30 à 18h00;

Considérant que la consommation moyenne de l'écran est 2500W ;

Considérant que le projet est en dérogation à l'article 11 du Titre I; Que le projet est aussi en dérogation à l'article 19 du PPAS en ce que l'écran vidéo est installé dans la zone de recul; Que cette dérogation est acceptable car il s'agit d'un permis d'urbanisme à durée limitée ; Que l'installation n'est pas ancrée dans le sol et mobile ;

Considérant que le demandeur est en train de planifier d'intégrer l'écran au bâtiment afin de rendre le projet en harmonie avec la ville ; que l'ambassade souhaiterait demander un permis d'urbanisme à durée limitée en attendant de pouvoir concrétiser le projet d'intégrer cet écran à son bâtiment dans un futur proche ;

De manière générale :

Considérant que cet évènement est temporaire, que les horaires des projections sont du lundi au vendredi de 8h30 à 18h00 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis de d'urbanisme à durée limitée; Que la durée maximale du permis est 1 an pour les placements d'installation à caractère social, culturel, récréatif ou événementiel, à l'exception des dispositifs de publicité et d'enseignes;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE la Direction de l'Urbanisme , de la Direction du Patrimoine Culturel :

- L'installation devra être retirée après la période déterminée de 1 an après la délivrance du permis.

URBAN – Direction de l'Urbanisme

URBAN – Direction du Patrimoine Culturel



Madame BOGAERTS

Madame NOËL

Vu la situation de la demande en zones administratives et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol zone 6 PLATEAU DE BOITSFORT » (A.R. 08/02/1989) en zone de recul ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit de prolonger d'un an l'installation d'un écran vidéo extérieur devant l'ambassade de Corée dans le cadre des célébrations du 120^{ème} anniversaire des relations diplomatiques entre la République de Corée et le Royaume de Belgique ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le placement d'une structure de 5,20m de largeur sur 5,90m de hauteur supportant un écran LED

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- art. 126§11 dérogation à un PPAS (zone de recul)

Vu la lettre de réclamations introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- Le caractère peu lisible des vidéos projetées en raison d'une localisation inadéquate en bordure de voirie ;
- Le danger que constitue un panneau lumineux pour les usagers de la voirie ;
- Le caractère néfaste d'un panneau lumineux pour la faune ;
- La consommation en énergie de ce type de panneau ;
- La massivité du dispositif et son impact visuel peu qualitatif en ZICHEE dans un environnement où plusieurs bâtiments sont de qualité ou protégés à proximité de la forêt de Soignes ;
- L'incompatibilité du dispositif avec le RRU ;
- Le précédent que cette installation pourrait constituer ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul (titre I, art. 11) en ce que les zones de recul sont aménagées en jardinet et en zone de pleine terre et ne comportent pas de constructions ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions de l'article 19 du PPAS en ce que l'écran vidéo est installé dans la zone de recul ;

Vu le permis à durée limitée (17/PFD/1780736) jusqu'au 31/12/2021 pour l'installation d'un écran vidéo extérieur devant l'ambassade de la république de Corée délivré par le Fonctionnaire délégué le 13/08/2021 ;

Considérant que la situation sanitaire était la raison pour laquelle l'Ambassade avait choisi d'installer un dispositif visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'il s'agissait d'un évènement culturel commémoratif à durée limitée ;

Considérant que cet évènement devait être temporaire et se terminer le 31/12/2021 ;

Considérant que les dérogations sollicitées étaient acceptables dans ce cadre limité ;

Considérant que les conditions sanitaires ont évolué ;

Considérant que les images animées délivrées dans les panneaux LCD sont plus perturbantes pour les conducteurs de véhicules, que dès lors ce type de dispositif a une influence sur l'attention des conducteurs et partant sur la sécurité des usagers de la voirie ;

Considérant que cette installation est en outre localisée le long d'un axe structurant fréquenté ;

Considérant que les rythmes naturels, notamment des chauves-souris présentes à proximité, sont affectés par la luminosité importante dégagée par l'écran ;

Considérant que la luminosité de ce panneau n'est pas compatible avec un environnement vert et avec la proximité de la zone Natura 2000 de la forêt de Soignes ;

Considérant que cette installation n'est pas compatible avec la qualité architecturale et paysagère des lieux protégée par les dispositions du PPAS qui prévoient un cadre vert pour les zones de recul ;

Considérant dès lors que le maintien de cette installation est de nature à perturber les usagers, la faune et la flore des lieux et porter atteinte aux qualités paysagère et architecturale des lieux ;

Considérant par ailleurs que ce panneau lumineux est énergivore alors qu'il convient de limiter la consommation d'énergie d'une manière générale ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de zone de recul (titre I, art. 11) et au PPAS zone 6 « Plateau de Boitsfort » (art. 19) en matière de zone de recul ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet porte atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE majoritaire de la Commune et de Bruxelles-Environnement et demande la remise en état des lieux



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 22 février 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
4	10:20	PU/31347- 21	Monsieur DECLERCQ et Madame WEYNE	Avenue des Ortolans 48 transformer et étendre une maison unifamiliale	X	application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale trois façades, de gabarit *rez + 1 + toiture*, construite en 1932, en recul de l'alignement, en contrehaut de la voirie ;

Considérant que cette maison a subi plusieurs transformations au fil du temps, comme la construction d'une extension à toiture plate, à l'avant des rez-de-chaussée et 1^{er} étage en 1945, et la construction d'un garage enterré entre l'alignement et l'extension précédemment réalisée ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et étendre une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de l'annexe existante de fait à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- La construction d'une nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée, légèrement plus profonde, à toiture plate et partiellement surmontée d'une terrasse ;
- La réalisation d'une lucarne supplémentaire, dans le versant arrière de la toiture ;
- La construction d'un volume de toiture à deux pans avec croupe au-dessus de l'extension avant à toiture plate, réalisée en 1945, avec une lucarne dans son versant latéral gauche ;

- La modification de plusieurs percements en façades de ladite extension de 1945 et la création de nouveaux percements, également dans le volume d'origine de la maison ;
- L'isolation de la toiture de la maison, avec rehausse de son faîte de 20 cm ;
- Le remplacement des châssis existants, par des châssis en bois peint en bleu-vert ;
- Le remplacement de la porte de garage pour retrouver le dessin de la porte d'origine, placée en 1963 ;
- Le percement de certaines baies intérieures, afin de rationaliser la circulation intérieure du logement ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que le programme du projet consiste en un logement unifamilial rénové à quatre chambres, deux salles de bain, un bureau et une buanderie ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera occupé par les pièces de vie principale ; que le 1^{er} étage accueillera la chambre parentale, une salle de bain, un bureau et une buanderie ; que le niveau des combles disposera de trois chambres et une salle de douche ;

Considérant qu'un grenier trouvera encore place dans la partie supérieure des combles ; que le logement dispose également de caves assez spacieuses en sous-sol, à l'arrière de l'important garage ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que la note explicative annexée à la demande de permis d'urbanisme précise que les éléments intérieurs d'origine seront conservés au maximum, lorsque cela est techniquement possible ;

Considérant que le reportage photographique intérieur fourni permet de constater la présence de moulures, consoles et portes intérieures avec vitrage martelé faisant partie du patrimoine à protéger et conserver ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'isolation de la toiture, engendrant une rehausse de 20 cm de son faîte, dépasse des deux profils voisins et en ce que la réalisation d'un volume de toiture, au-dessus de l'annexe existante à l'avant des rez-de-chaussée et 1^{er} étage, dépasse également des deux profils voisins ;

Considérant que les deux constructions voisines sont également des maisons trois façades, dont la zone de retrait latéral est en mitoyenneté avec la parcelle objet de la demande ;

Considérant que la maison est construite en contrehaut de la voirie et en recul d'environ 17,75 m de l'alignement ;

Considérant dès lors que la rehausse du niveau de toiture lié à l'isolation de sa toiture ne sera pratiquement pas visible depuis l'espace public ;

Considérant en outre que ce volet du projet répond aux objectifs d'isolation des logements poursuivis par la Région de Bruxelles-Capitale et participe à la réduction des gaz à effet de serre ;

Considérant que le nouveau volume de toiture, au-dessus de l'annexe avant de la maison, abritera une chambre supplémentaire et sera munie d'une nouvelle lucarne dans le versant latéral gauche de la nouvelle toiture ;

Considérant que le projet permet de créer un seul volume de toiture à pentes multiples sur le volume existant de gabarit rez + 1 ;

Considérant que la nouvelle toiture comportera deux pans et une croupe en façade avant ; que la toiture existante du volume initial de la maison comporte également deux pans et une croupe en façade latérale ;

Considérant que la faîte existant est parallèle à la voirie et que le faîte de la nouvelle toiture sera perpendiculaire à la voirie ;

Considérant que la nouvelle lucarne en toiture latérale gauche de la maison sera largement vitrée et munie d'un couronnement en bois peint dans la même teinte que les châssis (vert-bleu clair) ;

Considérant que la lucarne existante en toiture arrière sera rénovée et également munie d'un couronnement plus important ; que l'esthétique de la nouvelle lucarne arrière sera identique aux deux autres châssis ;

Considérant que cette homogénéisation de l'esthétique des lucarnes et de leurs châssis participe à l'uniformisation du bâti et sa mise en valeur ;

Considérant que l'homogénéisation de ce volume, muni de trois lucarnes au total, permet d'homogénéiser l'esthétique générale de la construction ;

Considérant que la réalisation de ce nouveau volume s'accompagne de la modification des percements en façades avant et latérale afin d'augmenter l'homogénéisation de l'ensemble du bâtiment ;

Considérant que les façades seront recouvertes d'un enduit de teinte sable clair et comporteront des bandeaux en briques rouges ; que ces mêmes briques rouges marqueront les linteaux de la majorité des baies ;

Considérant que les bandeaux et linteaux en briques rouges apporteront un certain relief aux façades de l'habitation, devenues actuellement particulièrement lisses et monotones ;

Considérant que les modifications de baies sont en accord avec les fonctions des différentes pièces de vie ;

Considérant que le rez-de-chaussée, accueillant les pièces de vie principale, bénéficiera d'un bon éclairage naturel grâce aux modifications de baies de fenêtres et à l'élargissement de certaines baies intérieures ;

Considérant que les percements projetés participent également à la rationalisation des espaces intérieurs et des circulations internes du logement ;

Considérant que la nouvelle extension à l'arrière du rez-de-chaussée accueillera la cuisine du logement, avec coin à manger ;

Considérant qu'elle vient s'adosser au mur de clôture mitoyen existant ;

Considérant que la nouvelle annexe nécessite une rehausse du mur mitoyen d'environ 1,80 m ; que son augmentation de profondeur est limitée à 1,56 m par rapport à la situation existante ;

Considérant que le nouveau volume arrière présentera un léger décrochage de sa façade latérale, par rapport à celle existante ;

Considérant que ce nouveau relief permet d'aligner sa corniche au plan de la façade latérale du corps de logis principal et de créer un relief supplémentaire le long de la façade latérale, d'un développement total de 19,64 m ;

Considérant que la façade arrière de la construction voisine de droite (n° 50) est implantée davantage en intérieur d'îlot que la façade arrière de la nouvelle annexe ;

Considérant que la toiture plate du 1^{er} étage sera partiellement recouverte d'une terrasse, accessible depuis la chambre parentale du logement ;

Considérant que la terrasse est implantée en retrait de 2,80 m de la limite mitoyenne de droite (vers le n° 50) et de plus de 3 m de la limite mitoyenne de gauche (vers le n° 46) ;

Considérant que l'environnement verdoyant, associé à l'implantation en retrait des limites de propriété et à l'accessibilité de la terrasse depuis la chambre parentale, permettent d'éviter les nuisances liées à l'utilisation de cette seconde terrasse ;

Considérant que la partie inaccessible de la nouvelle toiture plate sera pourvue d'une finition esthétique végétale ;

Considérant que ce type de toiture présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant en outre que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant également que la finition végétale de cette toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant par conséquent que les modifications de volume en toiture ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) est acceptable ;

Considérant que la porte de garage actuelle a été placée sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; que le projet prévoit son remplacement en vue de retrouver le dessin de celle placée en 1963, lors de la construction du garage ;

Considérant dès lors que la porte de garage sera munie de quatre vitrages dans sa partie supérieure ;

Considérant que ce volet du projet permet de mettre fin à une infraction urbanistique, telle que définie à l'article 300 du CoBAT ;

Considérant que le fond du garage sera cloisonné pour y aménager un local vélos ;

Considérant que les châssis projetés seront en bois peint en vert-bleu clair ; qu'ils seront pratiquement tous munis d'une imposte (excepté ceux des lucarnes et ceux en façade latérale au niveau des combles) ;

Considérant que leurs divisions permettent de disposer d'ouvrants maniables n'entravant pas l'habitabilité des pièces ;

Considérant que leurs impostes munies de petits-bois et leurs divisions s'accordent harmonieusement aux qualités architecturales du bien rénové et transformé ;

Considérant que l'important châssis éclairant le salon au rez-de-chaussée, en façade avant, disposera d'une imposte, sans petits-bois ;

Considérant que la division de ce châssis, en six parties, participe à la verticalité de la façade ; que la pose de petits-bois alourdirait inutilement son esthétique ;

Considérant que les matériaux proposés pour les transformations sollicitées, à savoir le bois, les briques rouges, les tuiles en terre cuite, sont de qualité et contribuent à la mise en valeur de la construction ;

Considérant par conséquent que les modifications esthétiques proposées participent à la mise en valeur du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier et s'intègre harmonieusement au bâti circonvoisin ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux et prévoit que l'autorité délivrante en impose pour les actes et travaux permettant de mettre fin à une infraction ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition végétale de la toiture plate de l'extension arrière du rez-de-chaussée dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser le remplacement de la porte de garage existante dans l'année suivant la notification du permis.

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – hauteur (titre I, art. 6) ont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

~~Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.~~



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie
mardi 22 février 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
5	10:50	PU/31370-21	Monsieur Damien VERHOEVEN et Madame Natasha NOLET DE BRAUWERE	avenue Emile Van Becelaere 119 rénover et transformer l'habitation, abattre 2 arbres et construire un abri multifonction	X	prescription 0.6. du PRAS : Actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots prescription 21. du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics en zichee art. 207 §1.a14 du COBAT : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une ancienne villa unifamiliale, construite en 1878-79 et étendue vers l'arrière en 1916, laissée à l'abandon depuis de nombreuses années ainsi que l'entièreté de la propriété

Considérant que la demande consiste principalement rénover l'habitation et ses dépendances, d'y apporter quelques transformations, construire un abri multifonction de 63m² et à abattre 2 arbres ;

Considérant que l'abri projeté, constitué d'un carport pour 2 véhicules et d'une remise attenante, est situé à l'intérieur de l'îlot et est soumis aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- la prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots

Considérant que 8 lettres approuvant le projet de rénovation et la construction du car-port en intérieur d'îlot ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24/01/2022 au 07/02/2022 ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'intégration du volume constitué par de la terrasse latérale existante ayant été couverte et fermée sur deux côtés par des châssis vitrés, au volume intérieur du rez-de-chaussée, en percant de 2 baies de communication dans le mur de façade latéral et refermant l'ouverture arrière par un châssis vitré supplémentaire, sans modification du volume existant de fait, afin d'y installer la salle à manger
- l'adaptation de la circulation au 1^{er} étage accompagné du percement d'une baie de porte dans un mur porteur
- l'adaptation de la toiture de l'extension réalisée en façade avant dans les années 60 par l'ajout d'un débord de toiture soutenu par des consoles en bois dans le même esprit que les débords de toiture existants
- la construction d'une lucarne dans le versant de toiture avant afin d'améliorer l'accessibilité et l'éclairage du grenier ;
- la démolition de deux cheminées en mauvais état ;
- la suppression de barreaux devant certaines fenêtres du rez-de-chaussée en façades latérales
- la restauration du balcon en façade latérale par placement d'un nouveau garde-corps en bois
- le remplacement de tous les châssis par des châssis double vitrage en bois de teinte vert foncé avec imposte à petit bois
- la suppression de tous les sur-châssis en aluminium placés dans les années 60
- la réalisation d'une allège de fenêtre maçonnée en remplacement du panneau bas de la porte-fenêtre existante en façade latérale Nord située au niveau du palier du 1^{er} étage;
- la rénovation du garage enterré situé au niveau de l'avenue Van Becelaere avec restitution d'une porte de garage identique à la porte d'origine
- la restauration de l'aménagement du talus du front d'avenue Van Becelaere, chemins, escaliers, murets et portillon en bois,
- la construction d'un car-port en bois pour deux voitures avec remise attenante en fond de parcelle
- L'abattage d'un épicéa (*picea abies*) et d'un sapin de Douglas (*pseudotsuga menziesii*);

Considérant que le dossier est également soumis à l'avis de la commission de concertation en vertu de la prescription 21 du PRAS et de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT

- actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement,;
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Vu la note explicative de 27 pages jointe au dossier développant les aspects historiques, juridiques et environnementaux du projet et en particulier les pages 12 à 22 relatives aux accès et garages existants et projetés

Considérant que l'habitation est située sur le haut d'une butte à plus de 10m du niveau de l'avenue

Considérant que l'accès principal à la propriété se fait par une servitude de passage pour véhicules et piétons d'une largeur de 3m, sur la parcelle située au n°39 de l'avenue des Noisetiers, laquelle étant issue de la division de la parcelle traversante d'origine ayant fait l'objet du permis de lotir délivré le 04/05/1970 dont les références sont : réf. rég. : 328/FL/38, réf com L35

Considérant que la construction de l'abri multifonction en intérieur de l'ilot est lié à l'accessibilité par l'arrière de la propriété et à la nécessité de rangement de véhicules automobiles, vélos et autre matériel de jardin et de loisir de plein air

Considérant que cet abri remplace un carport existant, situé à proximité, construit en 1953, qui sera démoli

Considérant que les voies d'accès empierrées existantes vers l'habitation et le carport existant permettent le stationnement de plusieurs véhicules en plein air et à proximité de l'habitation

Considérant que la surface actuellement minéralisée atteint 300 m²

Considérant que l'implantation proposée pour le nouveau carport limite la pénétration automobile au travers du jardin jusqu'à l'habitation et s'accompagne de la réduction significative de la minéralisation

Considérant que la parcelle est de grande dimension (1.941m²), que l'abri projeté est en bois, éloigné d'au moins 4m des limites mitoyennes, et discrètement intégré dans la végétation du jardin

Considérant dès lors que la construction de cet abri n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les nouveaux aménagements proposés des accès améliorent la qualité végétale et environnementale de l'intérieur de l'ilot;

Considérant que les arbres à abattre sont des résineux de grandes dimensions qui ont tous deux été étêtés et dont l'encombrement porte préjudice à la jouissance et du jardin et à son réaménagement

Considérant que l'épicéa est affaibli par l'attaque de scolytes et présente des risques de déracinement ou de déchirement en cas de grand vent

Considérant que le douglas se situe au milieu du jardin à proximité d'un grand chêne qui mériterait d'être mis en valeur et à qui bénéficiera cette éclaircie

Considérant que le réaménagement du jardin prévoit de maintenir l'écrin de verdure et de renforcer le caractère de refuge naturel qu'a pris celui-ci après des années d'abandon, en remplaçant les espèces arbustives exotiques tels que lauriers et aucuba par des plantations indigènes, favorisant la biodiversité

Considérant que les travaux projetés à l'habitation et aux constructions de la zone de recul rentrent dans le cadre de la restauration et la rénovation complète de celles-ci dans le respect de leur caractère d'origine

Considérant notamment que l'adaptation de la toiture de l'extension réalisée à l'étage en façade avant permet d'intégrer cette intervention malheureuse au reste de la construction

Considérant que le projet vise à rendre au bâti son lustre d'antan en intégrant des techniques et des installations actuelles respectueuses de l'environnement,

considérant en effet que le projet s'accompagne de :

- la remise en service de la citerne de 19.000 L d'eau de pluie avec création d'un circuit parallèle alimentant les toilettes et une machine à laver ;
- l'isolation de la toiture par l'intérieur et le placement d'une nouvelle chaudière performante ;
- le choix de matériaux écologiques ou à faible impact environnemental (peinture de façade, isolant minéral, bois) ;
- le placement d'une installation photovoltaïque sur les parties de toiture non visibles depuis la voie publique
- le placement d'une borne de rechargement pour véhicule électrique
- la diminution de la superficie minéralisée, ainsi que des espaces empruntés par les véhicules.

Considérant de plus, que le projet prévoit la conservation et remise en état d'un maximum de petit patrimoine intérieur intéressant (tabliers de cheminée, carrelages, boiseries, moulures...)

Considérant que la demande améliore des conditions d'habitabilité et de confort du logement ;

Considérant que la demande constitue un sauvetage d'un patrimoine typique des années 1900 témoignant des « campagnes » de Watermael-Boitsfort

Considérant toutefois que la couleur des enduits et colombages n'est pas spécifiée sur les plans et qu'il n'est pas précisé si les « rocailles », garde-corps en béton en forme de branches présents le long de l'escalier de la zone de recul, typiques de l'époque de construction de de la maison, sont maintenues et restaurées

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet respecte le bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE majoritaire, en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVES DE :

- préciser la couleur du revêtement de façades ;
- maintenir et restaurer les « rocailles », garde-corps en béton en forme de branches présents le long de l'escalier de la zone de recul ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Avis minoritaire de Bruxelles-Environnement :

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de protection de la ville verte de seconde couronne. La 2ème couronne de Bruxelles présente un tissu bâti « poreux » qui s'inscrit dans un environnement vert globalement de qualité. Il est essentiel que les processus de densification tiennent compte de cette qualité du cadre de vie en préservant le caractère vert de celui-ci ;

Considérant que dans le Plan régional nature adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016, le site est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois telle que validée par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que malgré les aménagements prévus pour compenser la réalisation du carport (limitation de la hauteur, récupération de l'eau de ruissellement, nichoirs) la démolition, reconstruction et augmentation de la superficie d'un garage (de 1 à 2 places de parkings) en intérieur d'îlot et dans la zone de cour et jardin n'est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la réalisation d'un nouveau carport en intérieur d'îlot et en zone de cour et jardin augmentera les nuisances sonores et vibratoires ;

Considérant l'existence d'un arbre remarquable (Châtaigné numéro 3856) sur la parcelle Avenue des Noisetiers 39 ;

Considérant que d'après les informations reprises dans Brugis la couronne de l'arbre est dans l'emprise de la servitude d'accès et que l'augmentation du charroi augmentera également le risque de tassement au niveau du système racinaire ;

Considérant l'existence de droit d'un emplacement de parking à front de voirie du côté de l'Avenue Émile Van Becelaere 119 ;

Considérant que cet emplacement pourrait être rénové afin de mieux correspondre aux besoins actuels ;

Avis favorable en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme, SOUS RESERVES DE :

Ne pas réaliser le carport pour deux emplacements de parking en intérieur d'îlot ;



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 22 février 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
6	11:10	PU/31318-21	Monsieur et Madame COUSIN Justine BUYSSCHZERT Charles	Avenue de Visé 90 diviser l'habitation en 4 appartements, rehausser et modifier la toiture, placer un enduit sur isolant en façade arrière	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) 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) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

REPORT dans l'attente d'un reportage photographique intérieur permettant d'évaluer notamment l'intérêt patrimonial des cheminées et d'une alternative esquissée visant à diminuer la densité projetée et l'impact volumétrique en toiture par l'ajout d'une lucarne en toiture respectant la largeur fixée au RRU Titre I art. 6 et à supprimer la terrasse au deuxième étage.

La diminution de la densité viserait à aménager :

- un studio au rez-de-chaussée;
- un duplex au 1er étage et 2ème étage;
- un duplex au 3ème et combles



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 22 février 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
7	11:40	PU/31384- 21	Monsieur Antonio FRAU	Clos des Chênes 84 Isoler et transformer une habitation unifamiliale	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande porte sur une habitation unifamiliale mitoyenne de gabarit « rez + 2 + toiture » datant des années 1950 ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler et de transformer l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition et la reconstruction de l'annexe située à l'arrière de l'habitation ;
- L'ouverture du rez-de-chaussée sur la nouvelle annexe ;
- Le remplacement des châssis en PVC par des châssis en aluminium ;
- L'agrandissement de la lucarne située dans le versant avant ;
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière est dispensée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 21, 15° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Vu l'avertissement aux propriétaires voisins (annexe II) ;

Considérant que la nouvelle annexe présentera des dimensions similaires à celles de l'annexe actuelle ; qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de hauteur (titre I, art. 6) ;

Considérant que l'importante surface vitrée de l'annexe et l'ouverture du rez-de-chaussée sur celle-ci permettront d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie principale ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que la toiture plate de l'annexe projetée sera inaccessible ; que la demande prévoit de la couvrir d'un revêtement en bois ;

Considérant qu'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales sera installé ; que les travaux projetés contribueront ainsi à la rétention des eaux pluviales ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en PVC blanc de la façade avant par des châssis en aluminium blanc ;

Considérant que l'aluminium nécessite une importante quantité d'énergie grise lors de sa fabrication ;

Considérant que le matériau répondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir, en façade avant, des châssis en bois plutôt que des châssis en aluminium ;

Considérant que la demande ne prévoit pas le remplacement de la porte de garage et de la corniche en PVC ;

Considérant que la situation de droit (permis d'urbanisme de 1952) prévoit une corniche et une porte de garage à vantaux en bois ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'habitation ; qu'il n'est pas souhaitable de régulariser cette situation de fait ;

Considérant qu'il conviendra de remplacer la porte de garage et la corniche en PVC par une porte de garage et une corniche en bois lors de leur prochain remplacement ;

Considérant que l'agrandissement la lucarne du versant avant permettra de porter la hauteur sous plafond à 2,20 m au niveau de la lucarne et d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre située dans les combles ;

Considérant que ses dimensions respectent les dispositions du RRU ;

Considérant qu'elle présentera un recul de 1,10 m par rapport à la façade avant ; qu'elle sera ainsi alignée sur les lucarnes des deux habitations voisines ;

Considérant que les lucarnes du voisinage disposent d'un débord de corniche soulignant l'horizontalité de la lucarne ; qu'il y a lieu de respecter cette caractéristique esthétique et urbanistique ;

Considérant l'amélioration de la performance énergétique du logement ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les travaux projetés ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en bois peint en blanc ;
- Choisir de préférence un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Remplacer la porte de garage et la corniche en PVC par une porte de garage et une corniche en bois lors de leur prochain remplacement ;
- Prévoir un débord de corniche d'au moins 15cm couronnant la lucarne projetée ;

- Détailler davantage la composition de la lucarne sur les différents plans de la demande ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1er septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.

~~**Attendu qu'en vertu de l'article 126§9 du CoBAT, lorsque la commission de concertation a émis un avis favorable, le Fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans le délai de 8 jours à compter de l'envoi du dossier avec l'avis du Collège, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis dans le délai de 45 jours prévu aux articles 126§9.**~~



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 22 février 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
8	12:45	PU/31358- 21	Monsieur et Madame DAUBY	Rue de l'Aronde 22 construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin et une lucarne dans le versant arrière d'une habitation unifamiliale existante	X	dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquentement ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale située dans un ancien lotissement réalisé dans les années 50 par un même constructeur, comprenant les rues de l'Aronde, du Busard, de la Bergerette de l'Eider et de l'Engoulevent formant un clos sans issue ;

Considérant que le quartier se compose d'habitations unifamiliales groupées situées en recul de la voirie dans un environnement verdoyant ;

Considérant que ces maisons présentent les mêmes caractéristiques typologiques et forment un ensemble homogène ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-jardin et une lucarne dans le versant arrière d'une habitation unifamiliale existante ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La construction d'une extension, à l'arrière du niveau de vie (rez-de-jardin), sur la limite mitoyenne de droite, d'une largeur d'environ 3,20 m, sur une profondeur de 2,76 m ;**
- **La réalisation d'une terrasse couverte, entre l'extension et la façade latérale de la maison, soit sur une largeur d'environ 3,35 m ;**
- **La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, d'une largeur de 5,30 m ;**

Considérant que le programme du projet, reste un logement unifamilial ; que le projet permet l'agencement d'une chambre et d'une salle de douche supplémentaires dans la partie arrière du niveau des combles ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – lucarnes) ;**

Vu qu'une lettre de réclamations a été introduite dans le cadre de l'enquête publique organisée du 25/01/2022 au 08/02/2022 ;

Vu que cette réclamation porte principalement sur les pertes de vues depuis l'habitation mitoyenne et les pertes d'ensoleillement et de valeur pour cette même habitation ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) en ce que sa largeur (5,30 m) dépasse les 2/3 du développement de la façade (4,32 m) de 1,02 m ;

Considérant que la largeur de la lucarne est calquée sur la largeur des baies de fenêtres existante dans la partie haute de la toiture ;

Considérant que la chambre prévue dans le grenier existant disposera d'une superficie de 13 m² ; qu'elle nécessite donc un éclairage naturel de minimum 2,60 m² ;

Considérant que la lucarne projetée serait à toiture rampante, identique à celle de l'importante lucarne existante en toiture avant ; que les châssis projetés seront placés au centre de l'épaisseur de sa face avant ;

Considérant que la hauteur sous plafond prévue sous la lucarne atteindra au minimum 2,64 m, participant à une meilleure habitabilité des combles ;

Considérant que de nombreuses constructions avoisinantes disposent d'importantes lucarnes ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant toutefois que la proportion de pleins de la lucarne accentue son aspect visuel depuis et vers les propriétés voisines, tout comme le manque de relief au niveau de ses châssis ;

Considérant par conséquent que la construction d'une lucarne n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant l'augmentation de sa partie vitrée et de l'ébrasement extérieur de ses châssis ;

Considérant que l'extension prévue à l'arrière du rez-de-jardin permet l'aménagement d'un coin déjeuner dans la cuisine, largement vitré vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse du niveau de vie sera portée à 11,71 m ; qu'il s'agit d'une profondeur de bâtisse raisonnable et s'intégrant aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que le projet permet l'aménagement de pièces de vie principale plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin ;

Considérant que l'extension projetée est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant le maintien d'un jardin de ville spacieux, d'une profondeur de pratiquement 13 m ;
Vu l'orientation nord-nord-ouest du jardin ;

Considérant que la construction voisine de gauche du projet (n° 20) présente un faite perpendiculaire à la voirie ;

Considérant que son gabarit est sensiblement supérieur à celui de la maison faisant l'objet de la demande (profondeur de bâtisse d'environ 12,25 m) ; que sa façade avant est implantée davantage en recul de l'alignement ;

Considérant dès lors que la rehausse du mur mitoyen projetée (1,16 m) n'engendrera pratiquement aucune perte d'ensoleillement pour le bien mitoyen ;

Considérant toutefois qu'aucune finition esthétique n'est prévue pour la nouvelle toiture plate ;

Considérant que les finitions de toiture foncées sont liées aux îlots de chaleurs urbains et sont susceptibles d'entraîner des perturbations au niveau du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant qu'en vertu de la prescription 0.6. du PRAS il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant également qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'une couverture végétale extensive de la toiture répondrait à ces objectifs

Considérant également que la couverture végétale extensive constitue un bon complément d'isolation thermique des constructions ;

Considérant en outre que ce type de toiture améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;

Considérant que la partie de la terrasse existante entre la nouvelle extension et la façade latérale serait couverte d'une pergola de teinte blanche ;

Considérant que cette structure s'aligne à la façade latérale de la maison ; qu'elle n'empiète donc pas dans la zone de retrait latéral de la parcelle ;

Considérant par conséquent que cette structure légère, conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du bien et du voisinage ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- Prévoir, pour la toiture plate de la nouvelle annexe, une toiture végétale extensive ;
- Prévoir, pour la rehausse du mur mitoyen, une finition soignée de teinte claire permettant de limiter les pertes de luminosité pour le logement voisin ;
- Augmenter la proportion de vitrages de la lucarne ;
- Prévoir, pour les châssis de la lucarne, un ébrasement extérieur identique à celui des châssis des étages inférieurs ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate dans les 3 mois de la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de la rehausse du mur mitoyen dans l'année qui suit la fin du gros œuvre ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

La dérogation relative aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la toiture – lucarne (titre I, art. 6) est accordée pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme.