

RÉGION DE BRUXELLES - CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL - BOITSFORT

Place Antoine Gilson, 1
Tél. 02 / 674.74.32

1170 BRUXELLES
Fax 02 / 674.74.25



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE WATERMAAL - BOSVOORDE

Antoine Gilsonplein, 1
Tel. 02 / 674.74.32

1170 BRUSSEL
Fax 02 / 674.74.25

**Avis de la Commission de Concertation du :
Advies van de Overlegcommissie van:**

14/01/2025

Monsieur David LEISTERH, Président
et ouvre la séance

Mijnheer David LEISTERH Voorzitter,
en opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :
Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

David LEISTERH – Bourgmestre en charge de l'Etat Civil, du Personnel, du SIPPT, du SEMJA,
de la Tutelle CPAS, des Gardiens de la Paix/Sanctions administratives communale et de
l'Urbanisme/ Aménagement du territoire

représentants du **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale** :
vertegenwoordigers van het **Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** :

BUP : Direction Urbanisme -
BUP : DPC. -
Bruxelles Environnement :

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue Charle-Albert, 9

Objet de la demande :

Démolir un ancien abri vélo, construire un nouvel abri vélo et un nouveau préau pour le Collège Saint-Hubert

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

Application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres)

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

Avis de la Commission :

AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel- Bruxelles Environnement :

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

Vu la situation partielle de la demande en zone de servitude au pourtour des bois (60m) au plan régional d'affectation du sol ;

Vu que le bâtiment est inscrit à l'inventaire légal le 19 aout 2024 ;

Vu l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature, notamment son chapitre 5 et plus particulièrement son article 63 mentionnant la distance de 60 m autour de sites Natura 2000 définissant la zone à considérer pour l'élaboration d'une Evaluation Appropriée des Incidences ;

Considérant que la demande vise à démolir un ancien abri vélo, construire un nouvel abri vélo et un nouveau préau pour le Collège Saint-Hubert ;

Procédure :

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique à Watermael-Boitsfort du 9/12/2024 au 23/12/2024 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 16 al. 2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux situés dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres à partir de la limite du bois ou de la forêt en zone de servitude au pourtour des bois et forêts ;
- Application de l'article 188/7 du COBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 12 ;

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

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : - Acte et travaux sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Qu'une réclamation a été introduite lors de l'enquête publique et porte principalement sur :

- L'installation du local vélo dans une zone de pleine terre ;
- La nécessité de réaliser l'abri vélo de manière à ce que la petite faune puisse passer ;
- Le préau en polycarbonate qui risque de produire beaucoup de bruit lors des épisodes pluvieux ;

Description du site

Considérant que la parcelle concernée est située à proximité du périmètre Natura 2000 ZSC I appelé « La Forêt de Soignes et ses lisières, les domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » ; que plus précisément, le projet est localisé à l'intersection de deux stations Natura 2000 ;

Considérant qu'en situation existante, l'ensemble du site est constitué du pôle scolaire secondaire du Collège Saint-Hubert ;

Projet

Considérant que la demande porte sur la démolition d'un abri vélo, la reconstruction d'un nouvel abri vélos et la construction d'un nouveau préau sur le site du Collège Saint Hubert ;

Abri vélo

Considérant que le projet vise à encourager l'accessibilité en vélos aux élèves, en proposant un abri vélo qualitatif, fonctionnel et suffisamment grand pour répondre à l'affluence toujours croissante ;

Considérant qu'il y a un abri de vélo existant de 45 m² qui se trouve en zone de recul ; que cette superficie n'est pas suffisante pour répondre à la demande ;

Considérant que l'abri vélo existant bloque la vue sur le monument (Château Charle-Albert) et site (Abords immédiats du château Charle-Albert) classés depuis l'espace public ;

Considérant qu'il est pertinent de gérer le chantier de démolition de la dalle en béton de l'abri à vélos existant de manière à préserver et protéger les arbres voisins ;

Considérant que le demandeur a tenté de trouver un nouvel emplacement pour l'abri vélos qui ne bloque pas la vue sur le château classé et qui minimise l'impact sur la faune et la flore présentes sur le site ;

Considérant qu'il y a une différence de hauteur entre le niveau de la rue et la parcelle en question ; que par conséquent, pour l'emplacement d'un abri vélo, il était important de trouver un endroit avec un accès aisé et préexistant depuis la voirie publique, ceci afin d'éviter des travaux de terrain importants compte tenu de la proximité de la zone Natura 2000 ;

Considérant que le projet prévoit d'installer l'abri vélo à côté de la salle de sport dans une zone déjà partiellement minéralisée ;

Considérant que le nouvel abri vélo aura une superficie de 60 m² ; qu'il se composera d'une structure en métal de teinte noire avec un bardage en bois ajouré et d'une toiture végétalisée (extensive) ;

Considérant que le projet déroge au Titre I art. 12 du RRU étant donné que l'abri vélo sera implanté en zone de cours et jardins ; que compte tenu des particularités du site (différences de niveau, proximité de la zone Natura 2000, proximité d'un monument et d'un site classés) et du fait que le bâtiment du Collège Saint Hubert est inscrit à l'inventaire légal, il n'est pas évident de trouver un emplacement adéquat pour l'abri vélo ;

Considérant que l'abri vélo est nécessaire pour répondre à la demande croissante et pour encourager les modes de transport actifs ; que l'abri vélo sera implanté dans une zone déjà largement minéralisée avec un accès aisé depuis la voirie ; que la partie en plein terre consiste en un talus engazonné ; que le projet prévoit une toiture verte pour l'abri vélo qui permettra à la nouvelle structure de bien s'intégrer dans son environnement; que, compte tenu de ce qui précède, la dérogation est accordée ;

Considérant que l'abri vélo se trouve en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts du PRAS ; que cette zone détermine une zone non aedificandi sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois ou de la forêt ; que cette zone peut être limitée à 30 mètres si les actes et travaux présentent des caractéristiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes et si les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre le bois et forêts et le tissu urbain existant ; que cela s'applique au projet actuel ; qu'il s'agit d'une construction légère qui s'intègre bien dans le contexte bâti et végétal ;

Considérant que le projet prévoit également la plantation d'une nouvelle haie en bordure du périmètre du projet le long du nouvel abri pour vélos ; que l'évaluation appropriée des incidences indique qu'il est important de prévoir des espèces indigènes recommandées par les autorités compétentes (Bruxelles Environnement) à planter sur la toiture verte extensive (avec substrat acide) ainsi que dans la haie (minimum 3 espèces distinctes) ;

Considérant que la note explicative indique qu'il est nécessaire de prévoir l'abri vélo en site propre, afin de garantir la sécurité et la protection contre le vol ; qu'un portail double de ton noir et une clôture de ton noir seront mis en place à l'entrée de l'abri vélo pour assurer la sécurité ; que les clôtures doivent être perméables à la petite faune terrestre suivant les recommandations de Bruxelles Environnement ;

Préau

Considérant que le projet prévoit également un préau dans la cour formée par les bâtiments A et B, afin de répondre à un besoin de pouvoir abriter les élèves durant les périodes de récréations pluvieuses ; que le nouveau préau se développera sur 170m² ;

Considérant que la cour dans cette zone sera rénovée tout en maintenant le réseau d'égouttage tel qu'il est ;

Considérant que le préau sera installé contre le bâtiment principal sur une surface déjà minéralisée et qu'il ne sera pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que la construction envisagée consiste en une toiture en polycarbonate avec une structure en acier de teinte anthracite ;

Considérant que le toit en polycarbonate peut entraîner des nuisances sonores en cas de fortes pluies; qu'en outre, le matériau peut également surchauffer l'espace situé sous le préau; que ni le matériau ni la forme du toit du préau ne s'intègrent à l'architecture du bâtiment principal ; que le préau ne s'intègre pas non plus dans l'environnement boisé et verdoyant et que le polycarbonate n'est pas le matériau approprié en termes d'entretien dans un tel environnement ; que compte tenu de ce qui précède, il convient de modifier la toiture du préau ;

Considérant que la nouvelle couverture de la surface nécessite de mettre en œuvre une meilleure gestion des eaux pluviales ; qu'il est nécessaire de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (récupération, réutilisation, infiltration sur site) ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Luminosité

Considérant que le projet ne prévoit pas de modifier les installations lumineuses existantes malgré les impacts négatifs relevés dans l'EAI ;

Considérant que la pollution lumineuse est défavorable au développement de la biodiversité : elle perturbe le cycle biologique de la faune (et de l'humain) et crée des barrières au maillage écologique ;

Considérant les recommandations de l'EAI sur l'amélioration des luminaires et particulièrement sur les mats éclairants les terrains de sports ;

Considérant qu'il faut éviter d'éliminer des corridors écologiques et pour ce faire, prévoir des éclairages de couleur ambre à rouge (couleur d'éclairage < 2200K), sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;

Générale

Considérant que les travaux prévus sont nécessaires au bon fonctionnement de l'école ;

Considérant que le projet prévoit de stimuler les méthodes de déplacement actif ;

Considérant que le nouvel abri vélo est une construction contemporaine légère, qui s'intègre dans son environnement grâce à la toiture végétalisée ;

Considérant que, moyennant quelques modifications, le préau forme un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et s'intégrera dans son environnement ;

Considérant que l'évaluation appropriée conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire au sens de l'article 64, §2 de l'ordonnance « nature », mais que afin de garantir l'intégrité du site protégé, il y a lieu d'intégrer toutes les mesures d'atténuation (cf. évaluation appropriée pp. 47 - 54) à la réalisation du projet ;

Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable sous conditions :

- Gérer le chantier de démolition de la dalle en béton de l'abri à vélos existant de manière à préserver et protéger les arbres voisins ;
 - Modifier la toiture du préau afin d'éviter les nuisances sonores et la surchauffe éventuelle et afin d'assurer une meilleure intégration de celui-ci avec le bâtiment existant et le cadre naturel environnant ;
 - Modifier le projet afin d'appliquer une gestion intégrée des eaux pluviales du préau (récupération, réutilisation, infiltration sur site) ;
 - Les nouvelles plantations (toitures végétales et haies) devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;
 - Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelle, etc.) et adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la (petite) faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres ;
 - Afin de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé voisin au sens de l'ordonnance nature, intégrer l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 47-54), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, à la réalisation du projet ;
-

2. Rue des Pierres Rouges, 31

Objet de la demande :

transformer et étendre un immeuble de 2 logements existants et créer un nouveau logement dans un atelier à l'intérieur de la parcelle

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'flots)

Avis de la Commission :

REPORT dans l'attente d'une étude d'ensoleillement permettant d'évaluer l'impact du projet dans le contexte bâti.

3. Rue Auguste Beernaert, 10

Objet de la demande :

transformer, étendre une maison unifamiliale et aménager une terrasse incluse dans le versant avant du toit

Motif de la CC :

Dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Avis de la Commission :

UNANIEM ADVIES (gegeven in aanwezigheid van de afgevaardigde ambtenaar van het bestuur van stedenbouw) : Gemeente – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie van het Cultureel Erfgoed- Leefmilieu Brussel

Gezien het goed gelegen is in een gebieden van woongebieden met residentieel karakter, van erfdienstbaarheden langs de randen van bossen en wouden, van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en zoals nadien gewijzigd;

Gezien het goed eveneens gelegen is in de kring van het BBP zone 2 genaamd "Bezemhoek goedgekeurd" bij besluit van de BBHR van 01/10/2015 ;

Gezien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BBHR van 21/11/2006);

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een halfvrijstaande eengezinswoning uit 1927, bestaande uit drie niveaus, waaronder een tuinverdieping, met een gevel - 1+G+1+hellend dak;

Overwegende dat de vergunning 22.510 die betrekking heeft op de verbouwing van het dak en de uitbreiding van de woning, verleend op 01/07/1985, niet volledig volgens de plannen werd uitgevoerd;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen, uitbreiden van een ééngezinswoning en het aanleggen van een terras in de dakhelling aan de straatkant betreft;

Overwegende dat het meer bepaald gaat over:

- De uitbreiding van de woning door het verhogen van het dak, vooral aan de achterzijde, en de herinrichting van de binnenruimten;
- De aanleg van een terras geïntegreerd in de voorzijde van het dak evenals op het platte dak van de bestaande aanbouw aan de achterzijde;
- De installatie van verticaal schrijnwerk tussen de aansluiting van het dak en de achtergevel over de volledige breedte;
- De wijziging van het schrijnwerk aan de voorgevel en de installatie van uitvalschermen evenals een pergola met planten als zonwering;
- Het vervangen van de bestaande pvc-goot door een houten goot in witte verf;
- De aanleg van een lichtkoepel die een bank vormt in de achteruitbouwstrook;
- De aanleg van een erker die toegang geeft tot de tuin en een nieuw terras;
- De isolatie van de woning door de vloer van binnenuit, de isolatie van de achtergevel langs buiten, de isolatie van de voorgevel en het niveau -1 langs de binnenzijde, de isolatie van de hellende daken en de platte daken, evenals de isolatie van de gemene muren van de achterbouw in overeenstemming met de directe burens;
- De installatie van semi-intensieve groene daken op de platte daken;
- De installatie van zonnepanelen op de voor- en achterdaken;
- De installatie van een regenwaterput onder het terras aan de tuinzijde;

Overwegende dat het projectvoorstel een eengezinswoning blijft met drie slaapkamers, twee badkamers en een bureau, waaraan twee werkruimtes/ateliers worden toegevoegd;

Overwegende de verbetering van de comfort- en bewoningseisen van de woning;

Gezien de bekendmaking aan de buurhuizen n° 8 en n°12 (bijlage II), evenals de ondertekende plannen voor akkoord;

Gezien de bekendmaking aan de naburige eigenaar (bijlage II);

Overwegende dat het dossier werd voorgelegd aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:

- Bijzondere bepaling 1.5.2° van het GBP: wijziging van stedenbouwkundige kenmerken;
- Afwijking van een BBP: toepassing van art. 126§11 (voorschrift 3.1.4 – grootte en soort dak); (voorschrift 4.2.4 - schrijnwerk en openingen);
- SRO op vraag van een BBP - Art. 188/7 van het BWRO: (voorschrift 4.4.1.1 – Gebouw met erfgoedwaarde);
- Afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de achteruitbouwstrook)

Gezien dat er geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbaar onderzoek lopend van 09/12/2024 tot 23/12/2024;

Uitbreiding van het huis/ wijziging van het dak:

Overwegende dat het huidige dak een hellend dak van rode pannen is, dat op het niveau van de nok en de gootlijn is uitgelijnd met dat van de buur op nummer 12, waarmee ze een geheel vormen;

Overwegende dat de dakvlakken asymmetrisch zijn en dat het achterste dakvlak op een lager niveau ligt;

Overwegende dat het project de herinrichting van de binnenruimten en het herstellen van volume door de verhoging van het dak voorziet, vooral aan de tuinzijde, dat zich zal uitlijnen met dat van de buur op nummer 08;

Overwegende dat de verhoging voldoet aan de voorschriften van het GSV wat betreft volume, aangezien het nieuwe nokniveau ongeveer 0,5 m lager ligt dan dat van de hoogste buur op nummer 08 en ongeveer 2,35 m afstand heeft van de laagste buur op nummer 12;

Overwegende dat het verzoek voorziet in het plaatsen van rode dakpannen, zoals in de bestaande situatie, voorgeschreven door het BBP;

Overwegende dat deze verhoging het mogelijk maakt de oppervlakte van de tuinkamer op de eerste verdieping te vergroten (van 7m² naar 12m²) met een plafondhoogte van 2,5m en op de tweede verdieping het mogelijk maakt een bureau en een badkamer in te richten met een nokhoogte van 3,43m;

Overwegende dat de wijziging van het dakvolume een aanzienlijke verbetering van het thermisch comfort en de bewoonbaarheid van de woning mogelijk maakt;

Terrassen: Aanleg van een terras in de voorste dakhelling

Overwegende dat het project ook de aanleg van terrassen voorziet, waarvan één in de voorste dakhelling, een andere op het platte dak van de bestaande achterbouw en een derde op het verhoogde tuinniveau van ongeveer 1,5m;

Overwegende dat de twee platte daken op de verdiepingen kamers bevatten en voorzien zullen worden van semi-extensieve groendaken;

Overwegende dat de afmetingen van het terras op de achterbouw minimaal zijn (1,80m op 2,40m) en dat het terras zich op 1,90m van de mandelige grens bevindt en terugligt ten opzichte van de gevel;

Overwegende dat het terras/ groendak ter hoogte van de voorste dakhelling zich over de volledige breedte van de gevel uitstrekt en een diepte van ongeveer 3,5m heeft;

Overwegende echter dat de aanleg van het terras op het dak afwijkt van artikel 3.1.4. van het BBP, aangezien deze alleen zijn toegestaan aan de achterzijde van de gevel en geïntegreerd in het volume onder het dak;

Overwegende dat artikel 4.4.1.1 van het BBP specificeert dat voor gebouwen van groot erfgoedwaarde, de gevels en daken die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte zoveel mogelijk behouden moeten blijven en indien nodig gerestaureerd (hersteld) moeten worden;

Overwegende dat het terras niet goed geïntegreerd is in het volume van het dak, de omliggende stedelijke omgeving, maar ook de wijk van de Bezemhoek;

Overwegende echter dat de woning aan de achterzijde niet beschikt over voldoende zonlicht om ten volle van de tuin en een buitenruimte te genieten, gezien de oriëntatie en de beboste omgeving;

Overwegende dat het geplande terras een aanvulling vormt op een schrijfatelier ingericht onder het dak en het mogelijk maakt dat deze ruimte optimaal van zonlicht en natuurlijk licht te laten profiteren;

Overwegende dat het nodig is om het terras aan de voorzijde te integreren in het volume van het dak;

Overwegende dat het geplande terras terug ligt ten opzichte van de gevel en weinig zichtbaar zal zijn vanuit de openbare ruimte;

Overwegende dat het echter aangewezen is om de borstwering naar achteren te verplaatsen en te plaatsen op de grens van het terras met het groendak zodat deze zo onopvallend mogelijk is en zodat het groendak ontoegankelijk blijft;

Overwegende de afwijking van de voorschriften van het BBP betreffende daken (voorschrift 3.1.4) aanvaardbaar is, mits enkele aanpassingen;

Overwegende dat, gezien de configuratie van de locatie, de aangevraagde afwijking geen afbreuk doet aan de essentiële gegevens van het BBP;

Verhoging van de voorgevel:

Overwegende dat de voorgevel met ongeveer 56 cm wordt verhoogd;

Overwegende dat deze verhoging van de voorgevel afwijkt van artikel 3.1.3. van het BBP, aangezien voor renovatiewerkzaamheden en verbouwingen van bestaande woningen de bestaande afmetingen behouden moeten blijven, d.w.z. dat de gootlijn moet overeenkomen met de wettelijke situatie;

Overwegende dat deze verhoging minimaal is, dat het kwalitatieve binnenruimtes mogelijk maakt; dat de voorgevel afgewerkt is in wit pleisterwerk (met een metselwerkprofiel; dat deze afwerking gemakkelijk kan worden gereproduceerd;

Overwegende dat de bestaande PVC-gootlijn zal worden vervangen door een houten gootlijn (wit geverfd), die visueel zal lijken op de oude metselwerkgoetlijn;

Overwegende dat de afwijking van de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan betreffende de afmetingen (voorschrift 3.1.3) minimaal is en dus aanvaardbaar is;

Aansluiting achtergevel dak:

Overwegende dat de aansluiting tussen de achtergevel en het dak zal worden uitgevoerd met verticaal schrijnwerk dat zich over de volledige breedte van de achtergevel uitstrekt; de verticale delen zijn uitgerust met opengaande delen;

Overwegende dat het gebouw zich op meer dan 100m bevindt van de Natura 2000 gebieden station IA4 "Vijvers van Bosvoorde, Internationale school en Vuurkeiendomein

" en station IA5 " het Vorsterieplateau »;

Overwegende dat het ingediende project geen significante impact zal hebben op de genoemde zones; dat het echter noodzakelijk zal zijn om de lichtvervuiling zoveel mogelijk te beperken door, indien nodig, buitenverlichting te kiezen waarvan de lichtprojectie naar beneden gericht is en niet naar boven, zodat de betrokken habitats in de Natura 2000 gebieden niet worden verstoord;

Overwegende dat het noodzakelijk is de beglaasde openingen te beperken en deze te reduceren tot de normen van bewoonbaarheid van het GSV in termen van licht;

Overwegende dat een goot met omkasting in gele/roze tint is voorzien aan de onderzijde van het verticaal schrijnwerk;

Binneninrichting/ behoud:

Overwegende dat het project voorziet in het behoud van de kolommen in de leefruimtes op de begane grond, evenals de lichtkoepel waarvan de vorm zal worden aangepast, tussen de niveaus -01 en 00;

Overwegende dat de trap tussen de niveaus -01 en 00 open zal zijn, met een direct uitzicht op de tuin;

Overwegende dat de trap tussen de niveaus 00 en 01 zal worden verplaatst om zijn oorspronkelijke positie aan de achterkant van de gevel terug te vinden;

Overwegende dat het project de comfort- en bewoonbaarheidsomstandigheden van de woning verbetert;

Voorgevel:

Overwegende dat de voorgevel houten schrijnwerk heeft in lichtgele tint, een witte pleisterafwerking met metselwerkprofiel en plint sokkel van blauwe steen;

Overwegende dat de ramen bovenlichten bevatten met kleine roedeverdelingen;

Overwegende dat de voordeur een gebogen bovenlicht heeft en is voorzien van een glazen gedeelte met roedeverdelingen;

Overwegende dat de gevel een geheel vormt met het aangrenzende huis aan de rechterkant, gelegen op nummer 12;

Overwegende dat het project voorziet in het vervangen van het schrijnwerk door houten ramen in twee kleuren: roze voor opgaande delen en donkergroen voor de vaste stijlen;

Overwegende dat het project voorziet in het vervangen van de voordeur door een glazen deur, met behoud van het gebogen vaste bovenlicht;

Overwegende dat op de eerste verdieping het project voorziet in het plaatsen van vaste bovenlichten op het onderste deel van de ramen, waarvan één gebogen is voor het raam dat uitlijnt met het gebogen raam op de begane grond, evenals draaiende ramen in het bovenste deel;

Overwegende dat het noodzakelijk is om details te verstrekken over de plaatsing van ventilatieroosters geïntegreerd in het raamwerk;

Overwegende dat de ramen zullen worden voorzien van uitklapbare/uitschuifbare zonwering, evenals op de begane grond een pergolastructuur met planten die zonwering zal bieden;

Overwegende dat het materiaal dat het best aansluit bij het energiebesparings- en duurzame ontwikkelingsbeleid hout is, afkomstig uit bosbouw die duurzame bosbeheerpraktijken respecteert;

Overwegende dat de voorgestelde ramen niet representatief zijn voor de omliggende woningen in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch of verfraaiend belang;

Overwegende dat bovendien bepaling 4.4.1.1 van het bijzonder bestemmingsplan bepaalt dat elke wijziging aan een gebouw met erfgoedwaarde die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, moet worden onderworpen aan bijzondere publiciteitsmaatregelen;

Overwegende dat het BBP bepaalt dat voor gebouwen met erfgoedwaarde, gevels en daken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, zoveel mogelijk behouden moeten blijven en indien nodig gerestaureerd (hersteld) moeten worden;

Overwegende dat het project afwijkt van artikel 4.2.4 van het BBP, aangezien de ramen en de deur in materiaal en uitstraling moeten worden hersteld volgens het raamwerk van de ramen aan de hoek van de Bezemhoek;

Overwegende dat de voorziene wijzigingen aan de voorgevel het architecturale karakter van het gebouw kunnen schaden en niet goed geïntegreerd zijn in de omliggende bebouwing;

Overwegende dat het noodzakelijk is om waakzaam te blijven voor het behoud van de samenhang om te voorkomen dat de architecturale expressie van het gebouw, dat door het BBP als erfgoedwaarde is erkend, banaliseert;

Overwegende dat de afwijking van de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan betreffende schrijnwerk (bepaling 4.2.4) daarom niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het essentieel is de voorgevel, het dak en het kleine erfgoed zoveel mogelijk te behouden om de architecturale waarde van de woning te bewaren;

Overwegende dat het essentieel is een voordeur voorzien die conform is aan het BBP (volle houten deur met bovenlicht);

Overwegende dat het project het buitenschrijnwerk op de eerste verdieping aan de straatzijde moet aanpassen overeenkomstig met het stedenbouwkundig karakter van de omgeving;

Inrichting in de achteruitbouwstrook/ lichtkoepel:

Overwegende dat de plannen van 1985 een Engelse koer toestaan die niet is uitgevoerd;

Overwegende dat de huidige opening een kelderraam heeft van dezelfde breedte als het raam op de begane grond, met een hoogte van 0,5 m;

Overwegende dat de huidige woonruimte onvoldoende daglicht ontvangt, ondanks het kelderraam tussen het niveau -01 en 00;

Overwegende dat het project voorziet in de aanleg van een lichtkoepel in de achteruitbouwstrook over een diepte van 1,25 m;

Overwegende dat deze constructie in de achteruitbouwstrook afwijkt van artikel 11 van titel I van het GSV, aangezien in deze zone geen bouwwerken zijn toegelaten, behalve deze die bij de toegang tot het gebouw horen, zoals brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten;

Overwegende dat de aanleg van de lichtkoepel een aanzienlijke verbetering biedt voor de werkplaats op het tuin-niveau, wat betreft de lichtinval;

Overwegende dat de vergunning van 1985 de bouw van een volume van 2,90 m bij 1,50 m toestond;

Overwegende dat het volume van de voorgestelde lichtkoepel niet toegankelijk is en discretere afmetingen heeft dan het volume dat in 1985 werd voorgesteld;

Overwegende dat de aanleg van de lichtkoepel discreet is, niet toegankelijk is en de kwaliteit van de woonruimtes op het tuin-niveau verbetert;

Overwegende dat het project ook de aanleg van een terras voorziet door een tafel en bank te plaatsen, die bestaat uit de muurbedekking van de lichtkoepel;

Overwegende dat deze inrichting in de achteruitbouwstrook ook afwijkt van het GSV en het BBP;

Overwegende dat het noodzakelijk is een klassieke muurdeksteen in blauwe steen te plaatsen, die de oorspronkelijke materialen van de plint respecteert;

Overwegende de aanwezigheid van een haag van ongeveer 2 m hoog in de achteruitbouwstrook;

Overwegende dat deze in strijd is met de voorschriften van het BBP, die bepaalt dat de lijn die de openbare weg van de achteruitbouwstrook scheidt, op de grond moet worden gemarkeerd door een haag van maximaal 1 m hoog, of door een muurtje van hetzelfde materiaal als de voorgevel van 0,6 m, al dan niet aangevuld met een haag van maximaal 1 m;

Overwegende dat de achteruitbouwstrook bijdraagt aan de verfraaiing van het stadslandschap en dat het noodzakelijk is om de visuele perspectieven vanaf de openbare ruimte te behouden;

Overwegende dat de hoogte van de muurtjes en haag beperkt moet worden tot 1 m;

Overwegende dat de afwijking van artikel 11 van titel I van het GSV met betrekking tot bouwwerken in de achteruitbouwstrook aanvaardbaar is, op voorwaarde van bepaalde aanpassingen, zoals het verwijderen van de bank en het plaatsen van een klassieke muurdeksteen in blauwe steen, evenals de beperking van de hoogte van de haag;

Achtergevel bow-window / tuin :

Overwegende dat de plannen van 1985 een overdekt terras van 2,30 m diep toestaan dat niet is gerealiseerd;

Overwegende dat het project een toegang tot de tuin voorziet via een bow-window, schuin geplaatst zodat de uitgang naar de tuin gericht is, met een diepte van 0,79 m;

Overwegende dat deze diepte lager is dan de toegestane diepte volgens de vergunning van 1985;

Overwegende dat deze opstelling ook meer licht in de leefruimtes zal brengen;

Overwegende dat het smalle glazen gedeelte van het bow-window doorschijnend is;

Overwegende dat het nieuwe terras zich 0,6 m lager bevindt dan het binnenniveau van het tuin-niveau (evenals ten opzichte van het terras dat werd toegestaan door de vergunning van 1985), en dat het ongeveer 1,50 m boven de tuin uitsteekt;

Overwegende dat het terras op palen zal worden gebouwd, met een roosterbedekking die het regenwater laat doorsijpelen en licht doorlaat;

Overwegende dat het nieuwe terras directe zichtlijnen naar de tuinen van de buren (nummers 8 en 12) zal genereren; dat een voorafgaand akkoord van de buren is verkregen volgens de documenten die bij de vergunningsaanvraag zijn ingediend, om de bestaande gemeenschappelijke muren niet met 1,15 m te verhogen en het verlies van licht te vermijden;

Overwegende dat het een burgerlijk probleem betreft; dat een stedenbouwkundige vergunning onderworpen is aan het recht van derden; dat het desalniettemin wel belangrijk is te benadrukken dat de aanvrager het formele akkoord van de buren moet verkrijgen (erfdienstbaarheid van lichten en zichten) vóór de uitvoering van de werken, overeenkomstig artikel 3.1 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

EPB / Waterbeheer / Zonnepanelen :

Overwegende dat het project ook gericht is op het verbeteren van de thermische isolatie van de woning door het isoleren van de vloer, isoleren van de buitengevel langs buiten, isoleren van de voorgevel en het niveau -1 langs binnen, isoleren van de hellende daken en de platte daken, evenals het isoleren van de gemeenschappelijke muren van de achterbouw in overeenstemming met de directe buren;

Overwegende dat het project voorziet in de installatie van een regenwaterput met een capaciteit van 2000 m³ onder het tuinterras;

Overwegende dat het Waterbeheerplan 2016-2021 gericht is op het bevorderen van een beter beheer van regenwater op het perceel;

Overwegende dat het noodzakelijk is om de volumes regenwater die het perceel verlaten te verminderen en zoveel mogelijk water aan de natuur terug te geven door infiltratie, verdamping of afvoer met lage debieten;

Overwegende dat de plaatsing van de regenwaterput en van semi-intensieve groene daken zou bijdragen aan een beter geïntegreerd beheer van regenwater;

Overwegende dat het project ook voorziet in de plaatsing van zonnepanelen op beide hellende dakvlakken van het gebouw;

Overwegende dat deze ingrepen bijdragen aan de verbetering van het comfort en de woonbaarheid van de woning;

Overwegende dat het dossier onderworpen is aan special regelen van openbaarmaking voor wijzigingen in de urbanistische kenmerken, in toepassing van de bijzondere bepaling 1.5.2° van het GBP;

Overwegende dat de binneninrichtingen voldoen aan de bewoningsnormen van de regionale stedenbouwkundige regelgeving (titel II);

Overwegende dat artikel 192 van het BWRO de bevoegde autoriteit toestaat om uitvoeringstermijnen op te leggen voor bepaalde werkzaamheden;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES onder volgende VOORWAARDE:

- Een voordeur voorzien die conform is aan het BBP (volle houten deur met bovenlicht);
- Het schrijnwerk op de eerste verdieping aan de straatzijde aanpassen zodat het overeenkomt met het stedenbouwkundig karakter van de omgeving;
- Details verstrekken over de plaatsing van ventilatieroosters geïntegreerd in het raamwerk;
- Het terras aan de voorzijde integreren in het volume van het dak;
- De achterste glazen band, tussen de aansluiting van de gevel en het achterdakvlak, beperken en deze aanpassen aan de lichtnormen van de GSV;
- In de achteruitbouwstrook een klassieke muurkap in blauwe steen plaatsen (in plaats van de bank op de muur van de lichtkoepel) en de hoogte van de haag beperken tot 1 meter;
- Zoveel mogelijk de lichtvervuiling beperken door, indien nodig, buitenverlichting te kiezen waarvan de lichtprojectie naar beneden gericht is en niet naar boven, om de habitats in de Natura 2000-gebieden niet te verstoren;
- Hout kiezen voor de nieuwe ramen en het terras dat afkomstig is uit een bosbouw die een duurzame bosbeheerpraktijk respecteert;
- Krachtens artikel 192 van het BWRO, de esthetische vegetale afwerking van het plat dak van de uitbreiding binnen een termijn van 3 maanden na het einde van de ruwbouw verwezenlijken;
- Krachtens artikel 192 van het BWRO, de lichtkleurige minutieuze afwerking van de gewijzigde mandelige muren binnen een termijn van één jaar na het einde van de ruwbouw verwezenlijken;

Gelet dat in overeenstemming met artikel 126§7 van het BWRO (wijziging van kracht op 1 september 2019) het unaniem gunstig advies door de Overlegcommissie gegeven in aanwezigheid van de afgevaardigde ambtenaar van het bestuur van stedenbouw, als eensluidend advies geldt. 17PU1951519_avis CC _2018_19_25920540 - PU/31974-24 - Auguste Beernaertstraat 10 Pagina 8 op 8

De afwijkingen met betrekking tot de voorschriften van BBP en GSV, van toepassing op het terras op het dak, de wijzigingen aan de voorgevel en de aanleg van de lichtkoepel, worden toegestaan mits enkele aanpassingen voor de motieven vermeld in het advies van de overlegcommissie.

De gewijzigde plannen, die beantwoorden aan bovenvermelde voorwaarden, moeten onderworpen worden aan de voorafgaandelijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen alvorens de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.

4. Avenue des Lucioles, 31

Objet de la demande :

rénover une petite maison 4 façades, installer une nouvelle toiture et un chiens assis, isoler les façades et créer une extension en façade arrière

Motif de la CC :

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Avis de la Commission :

**AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :
Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine
Culturel- Bruxelles Environnement :**

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 concerne une maison unifamiliale 4 façades, de gabarit rez + toiture à versants, construite en 1954 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et d'agrandir la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La création d'une extension en façade arrière ;
- L'agrandissement du rez-1 ;
- La transformation des chiens assis ;
- L'isolation par l'extérieur des 4 façades et de la toiture ;
- Le remplacement des châssis ;
- La réorganisation des espaces intérieur de l'habitation ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU concernant la largeur de la nouvelle lucarne prévue dans le versant latéral gauche de l'immeuble ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 09/12/2024 au 23/12/2024 ;

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, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Agrandissement du sous-sol :

Considérant que l'habitation dispose d'un sous-sol construit sur la moitié de la surface totale du bâtiment ; que celui-ci est aménagé en deux caves ;

Considérant que le projet prévoit de l'étendre sur toute la surface de l'immeuble ;

Considérant que le sous-sol sera aménagé en une salle de jeux/yoga ; un local technique et une cave ;

Considérant que la partie local technique/cave sera complètement séparée de celle aménagée en salle de jeux/yoga ;

Considérant que l'agrandissement du sous-sol permet d'aménager une pièce de vie spacieuse et en lien direct avec le jardin ;

Considérant cependant que la hauteur sous-plafond de cette salle de jeux déroge aux dispositions de l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle sera inférieure à 2,50 m ;

Considérant qu'au vu de la configuration du sous-sol, le niveau du plancher de la partie aménagée en salle de jeux peut être adaptée afin d'atteindre une hauteur sous-plafond de 2,50 m, conformément aux dispositions de l'art.4 du Titre II du RRU ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'adapter la hauteur sous-plafond de la salle de jeux/yoga à 2,50 m ;

La réalisation d'une extension et d'un deuxième escalier :

Considérant que l'escalier menant à la cave et au local technique reste inchangé ; que la salle de jeux/yoga disposera d'un nouvel escalier installé dans une extension projetée sur deux niveaux à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'une extension de gabarit rez-1 + rez-de-chaussée ; que celle-ci dispose d'un toit plat d'une hauteur légèrement inférieur des corniches de la toiture principale ;

Considérant que la profondeur de ladite extension sera portée à 1,54 m ; que sa largeur de 5,90 m occupera environ 83% de la façade arrière du corps principal de l'immeuble ;

Considérant qu'elle sera dotée de trois grandes baies vitrées et revêtues d'un enduit sur isolant de teinte blanche ;

Considérant que l'extension et son escalier permettent un lien direct avec les pièces de vie aménagées au rez-de-chaussée ;

Considérant que ces modifications garantissent un aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet par conséquence, d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant dès lors que ladite extension améliore l'habitabilité de l'immeuble sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Le réaménagement des combles et la transformation des lucarnes :

Considérant que le rez+1 aménagé en 3 chambres et une salle de bain et disposant de deux lucarnes existantes dans les deux versants du toit sera réorganisé ; que le nombre de chambres reste inchangé ;

Considérant que le réaménagement des chambres implique la transformation et l'agrandissement des lucarnes existantes ;

Considérant que la lucarne existante dans le versant est de la toiture sera légèrement agrandie ;

Considérant que sa largeur sera portée à 4,81 m, conforme aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la largeur intérieure de cette lucarne atteint 3,87 m, ce qui permet le réaménagement de la salle de bain existante en une chambre de 9,18 m² à d'une hauteur sous plafond de 2,57 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, alignée au plan que la façade au-dessus de la corniche, sera munie de deux châssis d'une largeur d'environ 2,95 m ;

Considérant que ce châssis occupe environ 76 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la lucarne sise dans le versant ouest du toit sera élargie à 8,90 m, soit sur la quasi-totalité de la largeur de la façade ouest ;

Considérant que la lucarne déroge aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur totale de la façade ;

Considérant que la largeur intérieure de cette lucarne atteint 7,90 m, ce qui permet l'aménagement de deux chambres de 14,06 m² et 11,89 m² à une hauteur sous plafond de 2,57 m, conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Considérant que la face avant de la lucarne, alignée au plan que la façade au-dessus de la corniche, sera munie de deux châssis d'une largeur d'environ 2,95 m ;

Considérant que ces châssis occupent environ 66 % de la largeur extérieure de la lucarne permettant de disposer d'une vue directe et horizontale vers l'extérieur telle que prévue à l'art 11 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant cependant qu'au vu de ses proportions et son alignement avec le plan de la façade, la lucarne s'apparente à une rehausse de façade ;

Considérant, en outre, que la disproportion de sa volumétrie par rapport à celle de la toiture porte atteinte à l'équilibre visuel de cet élément caractéristique de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est dès lors refusée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir en lieu et place de la lucarne projetée, deux lucarnes séparées et disposant d'un châssis plus large afin de garantir une intégration discrète et proportionnée de celles-ci, sans porter atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant, par ailleurs, que le zinc gris foncé prévu pour le revêtement des lucarnes leur confère un aspect visuellement dominant et disproportionné par rapport à la toiture et au reste de l'immeuble ;

Considérant de plus que les finitions de teinte foncée 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 dès lors qu'il y convient de prévoir pour les lucarnes une finition plus claire, en zinc blanc ou gris clair, afin de garantir une intégration discrète et un aspect moins massif des lucarnes ;

Isolation des façades et placement de nouveaux châssis :

Considérant que les 4 façades ainsi que la toiture seront isolées par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger le mur contre les intempéries et d'améliorer les conditions de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande répond aux objectifs d'économies des énergies fossiles et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tout en respectant le bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que les tuiles de la toiture restent identiques aux originales ;

Considérant que le projet prévoit une finition en crépi sur isolant de ton blanc, identique à la teinte existante de l'immeuble ;

Considérant cependant que l'enduit sur isolant participe à l'appauvrissement des façades constituées de briques ; qu'il conviendrait de préserver cette caractéristique représentative de l'expression architecturale de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir en lieu et place du crépi, des briquettes sur isolant de teinte blanche ;

Considérant toutefois que ces travaux impliqueront certaines modifications de la façade principale ;

Considérant que les murs avec fruit surmontés de corbeaux et le porche d'entrée seront supprimés ; que ce dernier sera remplacé par une porte d'entrée dotée d'un linteau cintré ;

Considérant qu'il s'agit toutefois de supprimer des éléments représentatifs du style architectural de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de la cohérence d'ensemble afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale de l'immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le remplacement du porche par une porte d'entrée est essentiel à l'optimisation de l'espace intérieur au niveau du hall d'entrée ;

Considérant que la suppression des corbeaux et des murs avec fruit n'est cependant pas tout à fait indispensable pour réaliser les travaux d'isolation des façades ; qu'il y a lieu dès lors de soit reproduire leur forme ;

Considérant par ailleurs qu'un soubassement en pierre bleue ou similaire est prévu sur les 4 façades de l'immeuble ; que la hauteur du soubassement en façades latérales et arrière s'intègre discrètement à la volumétrie ;

Considérant que la porte d'entrée et les châssis de la façade principale seront en bois de ton gris anthracite ;

Considérant que les nouveaux châssis seront en PVC de ton gris anthracite ; que les plans introduits n'apportent aucune précision concernant le matériau et la couleur des grandes baies vitrées prévues sur la façade de l'extension ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble ; que respecter le matériau d'origine, c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant de plus que l'utilisation du PVC est contraire à la politique de développement durable poursuivie par le Plan communal de développement (CC 04/07/2006) visant notamment à encourager la mise en œuvre de matériaux de haute qualité environnementale ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

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 DE :

- **Ajuster la hauteur sous-plafond de la salle de jeux/yoga à 2,50 m ;**
- **Prévoir en lieu et place de la grande lucarne projetée, deux lucarnes disposant d'un châssis plus large afin de garantir une meilleure cohérence d'ensemble ;**
- **Prévoir une finition des lucarnes de teinte claire (gris clair ou blanc) ;**
- **Reproduire les 4 murs avec fruit, présentes sur les façades avant et arrière de l'immeuble ;**
- **Prévoir en lieu et place du crépi, des briquettes sur isolant de teinte blanche ;**
- **Prévoir des châssis en bois pour toutes les façades visibles depuis l'espace public ;**
- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**

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 de l'art.6 du Titre I du RRU concernant la largeur de la lucarne et de l'art.4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous-plafond de la salle de jeux sont refusées pour les motifs et aux 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.

5. Avenue du Bois de la Cambre, 8

Objet de la demande :

construire une maison unifamiliale

Motif de la CC :

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)

Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Avis de la Commission :

Considérant que les documents consultables en ligne concernaient l'ancienne version du projet et que les riverains n'ont pu prendre connaissance de la nouvelle version ;

Considérant qu'il y a lieu de réorganiser les mesures particulières de publicité ;

REPORT dans l'attente de l'organisation d'une nouvelle enquête publique.
