

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:**

**26/11/2024**

Madame Marie-Noëlle STASSART, Présidente  
ouvre la séance

Mevrouw Marie-Noëlle STASSART Voorzitter,  
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

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

Marie-Noëlle STASSART – Échevine de l'Urbanisme, de la voirie, de la Mobilité et de  
l'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. -

Stedenbouw Directie : Karolien BOGAERTS  
DCE. : Anna NOEL

# 1. Avenue de la Fauconnerie, 75

## **Objet de la demande :**

rehausser la maison unifamiliale pour créer 2 chambres, une salle-de-douche et un WC, stabiliser l'annexe existante et isoler par l'extérieur les façades avant et arrière

## **Motif de la CC :**

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

Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)

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

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

## **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 :**

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 la situation du bien dans la zone légale de protection et à moins de 20 m du bien classé : les cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" (AG du 15/02/2001) ;

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1934, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés sous toiture à deux versants ;

Considérant qu'une extension d'un niveau a été ajoutée à l'arrière du bien ;

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- Au sous-sol, de deux caves et d'une toilette ;
- Au rez-de-chaussée, de la cuisine et la salle à manger dans le corps principal, du salon dans l'annexe arrière ;
- À l'étage, d'une chambre parentale de 11,65 m<sup>2</sup>, d'une deuxième chambre de 7,60 m<sup>2</sup> et d'une salle de bain avec toilette ;
- Dans les combles, d'un bureau ;

Considérant qu'il s'agit de modifier la toiture du bien pour créer deux chambres, une salle de douche et une toilette, de rénover l'annexe existante et d'isoler par l'extérieur les façades à rue et arrière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le remplacement de la toiture existante par une toiture à la Mansart ;
- Le changement de l'ensemble des menuiseries existantes et l'isolation par l'extérieur des façades du bien ;

Considérant que le projet s'accompagne également de travaux de stabilisation de l'extension arrière au niveau du mur entre séjour et salle à manger et d'un remplacement de la dalle au niveau de la salle à manger et de l'extension ;

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

- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation 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) ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/10/2024 au 12/11/2024 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'isolation extérieure prévue (15 cm) de l'extension arrière accentue le dépassement de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde, et dépasse de ce fait la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction mitoyenne (titre I, art. 3) en ce que l'isolation extérieure prévue (12 cm) de la façade à rue implique un dépassement de la façade projetée par rapport à l'alignement avec les deux biens mitoyens ;

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 ;

## **MOTIVATIONS :**

### **1. Le remplacement de la toiture existante par une toiture à la Mansart :**

Considérant que la toiture actuelle du bien est constituée par deux pans à 45 degrés avec une lucarne dans le versant avant ;

Considérant que la présente demande prévoit de démolir cette toiture pour créer un étage supplémentaire sous toiture avec brisis et toiture plate végétalisée ;

Considérant que ce type de toiture est largement présent dans le voisinage immédiat du bien ;

Considérant que cette toiture est en léger recul (15 cm) par rapport au plan des façades des niveaux inférieurs avec des brisis inclinés à 95 degrés ;

Considérant que le faitage de la toiture proposée est inférieur de 36 cm par rapport à la toiture existante ;

Considérant que l'habillage de la structure sera en zinc prépatiné de ton clair ;

Considérant que la liaison entre les façades des niveaux inférieurs et le dernier niveau créé se fera par des chéneaux dans le même matériau ;

Considérant que le zinc est un matériau peu présent dans le voisinage immédiat du bien faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant cependant qu'il correspond à l'expression d'une architecture plus contemporaine du bien et s'intègre harmonieusement avec la teinte gris clair choisie pour les briquettes posées en façades ; que l'aspect esthétique de la façade à rue participe ainsi d'une rénovation architecturale respectant l'architecture du bien en l'intégrant de façon contemporaine dans le contexte bâti avoisinant ;

Considérant la création de deux baies de mêmes dimensions (1,82 m de large par 2,18 m de hauteur), l'une à l'avant, l'autre à l'arrière de cette toiture ;

Considérant que ces baies se développent à la verticale, en légère saillie par rapport à l'inclinaison de la toiture ;

Considérant que l'encadrement de ces baies sera également en zinc prépatiné de ton clair ;

Considérant qu'en façade à rue comme en façade arrière, elles s'alignent sur les menuiseries des étages inférieurs du corps principal de l'habitation ;

Considérant que les divisions reprennent la largeur des baies inférieures existantes, que le châssis ouvrant reprend, lui, largeur et hauteur ;

Considérant que leur matériau est le bois de couleur naturelle ; que le linteau est constitué d'un panneau en bois naturel accueillant un caisson en aluminium anodisé pour un volet de type screen ;

Considérant que les façades concernées par cette intervention sont orientées Nord-Ouest et Sud-Est et impactées par les rayons du soleil engendrant des surchauffes dans l'habitation ;

Considérant que ce type d'installation permet de jouer un rôle d'isolant thermique contre les grandes chaleurs, en améliorant les conditions de confort et d'habitabilité des logements et en s'intégrant discrètement dans le paysage urbain, sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant qu'il s'agit d'une solution durable et respectueuse de l'environnement évitant l'installation d'appareils de climatisation contribuant au réchauffement climatique ;

Considérant dès lors, 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 que la création de cette toiture à la Mansart permet de créer deux chambres de 10,01 m<sup>2</sup> et 10,83 m<sup>2</sup>, une salle de douche et une toilette ;

Considérant que l'habitation compte ainsi une chambre supplémentaire ; que le nombre de chambres de l'habitation passe ainsi de deux à trois ; que le bureau actuellement sous les combles est installé au premier niveau ;

Considérant que la hauteur sous-plafond de ces espaces est de 2,50 m ; que leur superficie nette éclairante est de 3,60 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces deux chambres sont conformes aux prescriptions du titre II du RRU en termes d'habitabilité des locaux habitables ;

Considérant que ces aménagements intérieurs améliorent l'habitabilité du bien en proposant des espaces de nuit aux dimensions adéquates, en superficie et en hauteur sous-plafond, tout en profitant d'une vue directe vers l'extérieur et en bénéficiant d'un éclairage naturel abondant ;

## **2. Le changement de l'ensemble des menuiseries existantes et l'isolation par l'extérieur des façades du bien :**

### **Menuiseries :**

Considérant que les menuiseries actuelles diffèrent de la situation de droit du bien établie par le permis 23.830 octroyé le 03/06/1991 lors de la création de l'extension arrière en ce que :

- Les impostes des trois châssis ont été supprimées ;
- La porte d'entrée a été réalisée en bois avec reliefs et imposte vitrée ;

Considérant que la présente demande propose un remplacement de l'ensemble des menuiseries des deux façades du bien ;

Considérant que les châssis projetés respectent les dimensions et les divisions des châssis existants ;

Considérant que seule la porte d'entrée sera réalisée différemment, avec un seul panneau de bois sans imposte ; que ce dessin correspond à l'esthétique plus contemporaine souhaitée par les demandeurs ;

Considérant que ces menuiseries seront réalisées en bois de ton naturel ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

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 également que la teinte naturelle du bois mis en œuvre s'harmonise avantageusement avec la teinte gris clair des briquettes prévues en façades ;

Considérant que ces modifications respectent les caractéristiques typologiques de l'immeuble et le langage architectural de l'époque de sa construction ;

### **Isolation :**

Considérant que la façade à rue actuelle est en brique de ton rouge avec soubassement en cimentage de ton gris clair ;

Considérant que la façade arrière, au niveau de l'extension et de l'étage, est en brique de ton rouge à brun ;

Considérant que la façade à rue sera isolée par l'extérieur avec un isolant de 12 cm d'épaisseur ; qu'elle dépasse d'autant les façades des deux biens voisins ; que ce dépassement est minime ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière, corps principal et extension, sera isolée avec un isolant de 15 cm d'épaisseur ; que le dépassement de plus de 3 m en profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde est augmenté d'autant ;

Considérant que l'isolant de ces deux façades sera revêtu de briquettes de ton gris clair ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur permet à la fois de protéger les façades contre les intempéries et d'améliorer la performance énergétique de l'habitation ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser les actes et travaux participant à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration des conditions de confort thermique des logements ;

Considérant que le projet participe aux économies d'énergie encouragées par la politique de développement durable ; que cette intervention est à privilégier au regard des enjeux climatiques ;

Considérant, cependant, que la façade à rue présente des éléments d'ornement qui anime celle-ci dans le paysage urbain ;

Considérant, qu'il conviendrait, dès lors, de s'inspirer du calepinage de la brique en façade à rue et de prévoir un soubassement dans une teinte plus soutenue afin de conserver l'animation de de la façade dans le paysage urbain ;

Considérant de ce fait que les dérogations aux articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne), 4 (profondeur de la construction), et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont minimales et dès lors, acceptables moyennant certaines adaptations ;

### **CONCLUSION :**

Considérant que la composition architecturale du projet présenté, avec l'alignement et les dimensions similaires des menuiseries des deux façades du bien, le choix d'un bois de ton naturel, de briquettes de ton gris clair et d'un zinc prépatiné de ton clair pour la toiture, témoigne d'un respect de l'architecture originelle du bien ;

Considérant que le projet proposé s'intègre ainsi discrètement dans le paysage urbain et sans porter atteinte aux vues depuis et vers le site du bien classé : les cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" ;

Considérant que le projet soumis améliore les conditions d'habitabilité et de confort thermique du logement ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

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 que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :**

- **S'inspirer du calepinage de la brique en façade à rue et de prévoir un soubassement dans une teinte plus soutenue afin de conserver l'animation de de la façade dans le paysage urbain ;**
- **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 esthétique végétale de la toiture plate du bien dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 aux articles 3 (implantation d'une construction), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont acceptées 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 (et à l'avis SIAMU) avant délivrance du permis d'urbanisme.***

---

## 2. Rue de la Herse, 49

### **Objet de la demande :**

rénover une maison unifamiliale

### **Motif de la CC :**

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

### **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:**

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite au début du XXème siècle, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de rénover cette maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La restructuration des espaces de vie au rez-de-chaussée, avec la création d'une large baie en façade arrière de l'annexe ;
- Le remplacement des menuiseries en façade à rue ;

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 ;

Considérant la configuration particulière du bien en ce que l'accès principal à l'habitation se fait par la rue de la Herse, avec une zone de recul étroite (3,80 m) de plus de 20 m de profondeur côté Sud ; que du côté Nord, en limite de propriété, une annexe d'un niveau présente un deuxième accès donnant sur un passage arrière commun aux différents biens voisins et accessible depuis la rue François Ruytinx ;

Considérant que cet accès secondaire à l'arrière du terrain fait l'objet d'un droit de passage commun vers le Karrenberg de 2 m de large sur la parcelle voisine (n°323V2) ;

Considérant que l'habitation se compose actuellement :

- D'un sous-sol de 12,25 m<sup>2</sup> ;
- D'un rez-de-chaussée, avec un séjour côté Nord et une salle à manger côté Sud, séparés par la circulation verticale, et, dans l'extension, une cuisine éclairée, en retrait de la façade, qui est, elle, occupée par un petit hall d'accès secondaire, une douche et une toilette ;
- À l'étage, une chambre de 12,90 m<sup>2</sup> côté Nord, une salle de bain côté Sud ;
- Et deux petites chambres de 6,00 et 7,80 m<sup>2</sup> sous les combles ;

## **MOTIVATIONS :**

### **1. La restructuration des espaces de vie au rez-de-chaussée et la création d'une baie en façade arrière de l'annexe :**

Considérant que la restructuration intérieure consiste en la démolition du mur de refend séparant le séjour de la salle à manger, le long de l'escalier existant ;

Considérant que cet escalier menant à l'étage est remplacé ;

Considérant que, dans l'extension, la suppression de la douche en façade arrière permet d'élargir le passage entre la cuisine et le hall de 0,76 m à 2,00 m ;

Considérant que l'accès arrière est également modifié, avec le remplacement de la porte existante par une nouvelle baie se composant d'un châssis fixe et d'une porte vitrée ; que les dimensions de cet ensemble menuisé sont de 2,00 m de large par 2,50 m de hauteur ;

Considérant que cet ensemble sera réalisé en aluminium de ton rouge, en harmonie avec la teinte de la façade de l'annexe ;

Considérant que ces travaux structurels permettent de décroisonner les espaces de vie du séjour, de la salle à manger, de la cuisine et du sas arrière de l'habitation et accentuent l'effet traversant de ces pièces à vivre ;

Considérant que cela améliore la fluidité et l'éclairage naturel de ces différents espaces ;

### **2. Le remplacement des menuiseries en façade à rue :**

#### **Châssis et porte d'entrée :**

Considérant que la présente demande envisage le changement des deux châssis et de la porte d'entrée en façade à rue ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries existant actuellement a été modifié sans autorisation et diffère de la situation du bien établie par le permis d'urbanisme le 28/12/1901 (réf.138) octroyé pour la construction d'un ensemble de quatre maisons mitoyennes ;

Considérant que les petits-bois des châssis ont été supprimés et les deux vantaux des impostes remplacés par un élément fixe ; que la porte composée de panneaux pleins en relief a été remplacée par une porte avec deux éléments vitrés verticaux ;

Considérant que la présente demande prévoit deux châssis respectant la division en deux ouvrants avec une imposte sur toute la largeur de la baie, et une porte d'entrée entièrement vitrée amenant un éclairage naturel supplémentaire dans le hall d'accès arrière ;

Considérant que les dimensions et le matériau originel sont respectés ; que ces menuiseries seront en bois de ton naturel ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

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 également que la teinte naturelle du bois mis en œuvre s'harmonise avantageusement avec la teinte gris foncé de l'enduit de la façade ;

Considérant que ces modifications respectent les caractéristiques typologiques de l'immeuble et le langage architectural de l'époque de sa construction ;



**Stores extérieurs :**

Considérant la pose de stores extérieurs en textile de ton gris ;

Considérant que leurs boîtiers placés en applique sur les linteaux existants seront en aluminium de ton gris de dimensions 10 cm par 10 cm ;

Considérant qu'une protection solaire se justifie en ce qu'elle permettra d'éviter les surchauffes dues à l'orientation de la façade exposée plein Sud ;

Considérant que ce type d'installation permet de jouer un rôle d'isolant thermique contre les grandes chaleurs, en améliorant les conditions de confort et d'habitabilité des logements et en s'intégrant discrètement dans le paysage urbain, sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant qu'il s'agit d'une solution durable et respectueuse de l'environnement évitant l'installation d'appareils de climatisation contribuant au réchauffement climatique ;

Considérant que le placement de caissons à volet ou store extérieurs dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble et constitue un précédent ; que ceux-ci devraient être placés à l'intérieur afin de ne pas obturer en partie le châssis ;

Considérant que la demande est conforme au RRU ;

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

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 :**

- **Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;**
- **Placer le caisson du store à l'intérieur afin de ne pas obturer en partie le châssis ;**

***Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.***

---

### 3. Rue des Sangliers, 9

**Objet de la demande :**

créer deux lucarnes, l'une dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière de la toiture, remplacer la cheminée, construire une extension côté jardin et isoler la façade arrière

**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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

***Avis de la Commission :***

***REPORT dans l'attente :***

- d'une étude d'ensoleillement prenant en compte les dimensions réelles des jardins voisins et la présence de panneaux solaires dans le versant arrière du toit voisin;
- d'une coupe projetée figurant les haies séparatives au niveau de la terrasse projetée ;

---

**4. Avenue des Courtilières, 10**

**Objet de la demande :**

régulariser l'installation d'une clôture anti fugue de 2 m de haut

**Motif de la CC :**

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

***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 :**

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) ;

Vu le permis d'environnement PE2024/641 octroyé le 23/09/2024 autorisant la détention de huit animaux ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite en 1955, de gabarit rez-de-chaussée + un étage sous toiture à deux versants ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la pose d'une clôture anti fugue de 2 m de haut sur les 2/3 de la profondeur de la zone de cours et jardins dans le but d'empêcher la fuite des animaux détenus par la demanderesse ;

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

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

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/10/2024 au 12/11/2024 ;

**MOTIVATIONS :**

Considérant que le permis d'environnement PE2024/641 délivré précise que « toutes les précautions utiles doivent être prises afin d'éviter toute fuite accidentelle d'animaux » ;

Considérant que la clôture mise en place répond à ces obligations ;

Considérant que la zone de cours et jardins du bien a une superficie de 118,30 m<sup>2</sup>, avec une largeur moyenne de 6,20 m et une profondeur d'environ 19,00 m ;

Considérant que la zone clôturée se situe à l'avant de cette zone, sur les deux tiers environ de la profondeur du terrain, soit une distance inférieure ou égale à 15 m ;

Considérant que la clôture est positionnée à l'intérieur du jardin, contre les haies mitoyennes, et en retrait par rapport au fond du jardin ; que l'espace résiduel en fond de jardin est laissé libre de toute clôture au minimum au niveau des haies mitoyennes ;

Considérant que cet espace est volontairement laissé libre pour permettre le passage de la petite faune ;

Considérant que la clôture est constituée d'un treillis métallique de type « Plasitor » d'une hauteur de 2 m avec bavolets inclinés à 45° sur 40 cm vers l'intérieur du terrain ;

Considérant que la teinte de l'ensemble de ces aménagements est le noir RAL9005 ;

Considérant que Bruxelles Environnement (réglementation protection de la nature) conseille de laisser une ouverture de 10 cm minimum au bas des haies ou des barrières pour permettre le passage de la petite faune, sauf s'il y a des animaux domestiques dans le jardin ;

Considérant que la fiche info « Clôtures favorables au passage de la faune » (Bruxelles Environnement 01/06/2019) préconise la création d'une ouverture de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m ;

Considérant que la longueur totale de ce dispositif est de 36 m, sur une profondeur d'environ 2x15 m le long des haies mitoyennes, pour une largeur d'environ 6 m ;

Considérant qu'ainsi, ladite clôture respecte les recommandations concernant la présence d'ouvertures destinées au passage de la petite faune ;

Considérant que la structure porteuse de ce treillis est composée par des poteaux de coin de 60 mm sur fondation béton et de poteaux intermédiaires de 48 mm ;

Considérant que les mailles de ce treillis sont de dimensions 5 cm par 5 cm ;

Considérant qu'au vu des observations faites par la demanderesse, ces dimensions sont suffisantes pour permettre le passage de la petite faune ;

Considérant que ce dispositif est complété par un filet anti-fugue sur toute la largeur de la façade, au droit de l'auvent existant ; que le maillage et l'installation de ce filet ne constitue pas de risque d'accrochage pour l'avifaune ;

Considérant de plus que l'ensemble de ce dispositif, treillis métallique, bavolets et filet, n'entravent pas l'entretien des haies mitoyennes ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

## **AVIS FAVORABLE**

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.

---

## 5. Clos des Chênes, 11

### **Objet de la demande :**

régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière et transformer une maison existante

### **Motif de la CC :**

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 - hauteur)

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

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

### **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:**

Vu la situation de la demande en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), de servitudes au pourtour des bois et forêts et 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) ;

Vu l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature ;

Considérant que la demande se situe dans la zone spéciale de conservation (ZSCI) de la Forêt de Soignes avec ses lisières, les domaines boisés avoisinants (station IA1 « Forêt de Soignes ») ;

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement du 20/11/2024 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de gabarit rez+2+toiture à 3 versants, de type 3 façades, construite en 1953 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière et transformer une maison existante ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une terrasse à l'arrière du bel étage et d'une coursive longeant la façade latérale ;
- L'abattage de 12 arbres ;
- La transformation des trois façades et la pose de nouveaux garde-corps ;
- Le réagencement des espaces intérieurs ;
- L'aménagement des combles en une salle de jeux ;
- La régularisation :
  - D'une lucarne construire dans le versant arrière du toit ;
  - D'une terrasse aménagée en surplomb dans la zone de cours et jardins ;

- Des châssis et portes d'entrée et de garage ;

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- Dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 28/10/2024 au 12/11/2024 ;

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 ;

### **Réagencement des espaces intérieurs et remplacement des menuiseries :**

Considérant que le garage existant de droit a été aménagé en une buanderie et un local de rangement ; que la demande porte sur le réaménagement du garage conformément à la situation de droit et l'aménagement d'un bureau dans la pièce sise à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme en ce qu'il s'agit de travaux d'intérieur non structurels et permettant de remettre le garage dans son état de droit ;

Considérant cependant que la porte de garage existante en PVC ne correspond pas à la situation de droit ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont également été remplacés par des châssis en PVC, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

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, en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

Considérant que les divisions de la porte de garage participent à la dynamique et à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux et ornementaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

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 toutefois que le remplacement systématique des châssis et portes est source de déchets inutiles ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir lors de leur prochain remplacement, des menuiseries en bois de ton blanc et dotées de divisions identiques aux originales ;

Considérant que les pièces de vie seront réaménagées par l'ouverture de la cuisine sur le salon ; que l'aménagement projeté améliore l'habitabilité et le confort de ces pièces principales ;

Considérant que la salle de bain du 2<sup>ème</sup> étage sera agrandie ; que son accès sera modifié ;

Considérant que les combles disposant d'une lucarne seront aménagés en une salle de jeux de 24,65 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'aménagement des combles a impliqué le prolongement de l'escalier existant ;

Considérant qu'une fenêtre de toit sera installée dans le versant latéral du toit afin d'éclairer davantage cette cage d'escalier ;

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

Considérant que les baies et les châssis de la façade avant, du côté de la porte d'entrée, seront déplacés au-dessus de cette porte ;

Considérant que leurs dimensions d'origines seront maintenues ; que suite aux déclarations faites par mail par Mr Volcher, l'auteur des plans, une série de briques provenant d'un chantier voisin a été récupérée en vue de conserver le revêtement en briques existant ;

Considérant que les travaux de mise en place d'un revêtement en enduit blanc sur les façades de l'immeuble ont été annulés ;

Considérant que l'ensemble des garde-corps sera remplacé par des nouveaux métallique de ton noir, respectant les normes de sécurité ;

Considérant que les transformations proposées en façade avant s'intègrent discrètement au paysage urbain du Clos des Chênes, voir améliorent la cohérence des différents composant de cette façade ;

Vu les discordances relevées entre la note explicative et les plans ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter la note explicative conformément au projet ;

#### **La construction d'une terrasse et d'une coursive sur pilotis :**

Considérant que le projet porte sur la construction d'une terrasse à l'arrière du bel étage ; que celle-ci sera liée à une coursive longeant la façade latérale ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse en bois sur pilotis ; que sa profondeur sera portée à 3 m sur une largeur de 4,24 m ;

Considérant que la profondeur totale de l'immeuble sera portée à 12,60 m ; que cette réalisation déroge aux dispositions de l'art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m la profondeur et la hauteur du profil mitoyen sis au n°9 ;

Considérant que cette terrasse sera accessible depuis les pièces de vie aménagées au bel étage et disposera d'un garde-corps métallique de ton noir ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs d'agrandir les ouvertures de baies existant en façade latérale et arrière du bel étage et d'installer :

- En façade latérale : une grande baie vitrée de 2,18 m de largeur ;
- A l'angle Sud-Ouest : une baie vitrée d'angle de 3,16 m de largeur en façade latérale et 2,49 m de largeur en façade arrière ;

Considérant que ces nouvelles baies vitrées dotées de châssis en aluminium de ton blanc permettent d'aménager des pièces de vie principales plus lumineuses et ouvertes sur la terrasse projetée et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que cette terrasse permet de bénéficier d'un espace extérieur d'agrément en liaison directe avec les pièces de vie, sans porter atteinte aux qualités verdoyante et

résidentielle de l'intérieur d'îlot ; que les dérogations sollicitées en matière de hauteur et de profondeur sont dès lors acceptées ;

Considérant que cette terrasse sera liée à une coursive de 0,90 m de largeur, longeant la façade latérale du bien ; que cet aménagement permet un accès direct aux pièces de vie depuis la façade latérale et une circulation extérieure autour de celles-ci ;

Considérant toutefois que l'utilisation de cette coursive pourrait générer des nuisances sonores portant atteinte à la zone boisée de la forêt de Soignes et potentiellement à l'avifaune et aux chiroptères ;

Considérant par ailleurs que ladite coursive, visible depuis l'espace public, sera implantée sur pilotis en zone latérale, zone prévue pour les aménagements visant au développement de la flore ;

Considérant également qu'elle constitue un élément étranger aux caractéristiques architecturales de l'ensemble des maisons sises au Clos des Chênes et, par conséquent, un précédent préjudiciable au Clos des Chênes ;

Considérant de plus le nombre important de terrasses pour une seule habitation unifamiliale sise dans la zone Natura 2000 ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas réaliser la coursive, de limiter la largeur de la terrasse projetée au niveau de la façade arrière de l'immeuble et d'installer des garde-corps devant les baies vitrées prévues en façade latérale ;

#### **La régularisation d'une autre terrasse aménagée dans le jardin et d'une lucarne réalisée à l'arrière du toit :**

Considérant qu'une terrasse a été aménagée dans la zone de cours et jardins sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une terrasse construite en surplomb sur des pilotis en bois ;

Considérant que la vue satellite de 1977 sert d'élément de preuve et démontrant clairement l'existence de cette terrasse ;

Considérant qu'une lucarne a également été construite dans le versant arrière de la toiture, en vue d'aménager les combles, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré ;

Considérant que la vue satellite de 1987 sert d'élément de preuve démontrant clairement l'existence de cette lucarne ;

Considérant que la réalisation de la terrasse et de la lucarne est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que ces actes et travaux peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes à la réglementation en vigueur actuellement ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement à évaluation de leurs incidences en vertu du CoBAT ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que ces aménagements ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

Considérant dès lors que la régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

Considérant par ailleurs que la lucarne arrière dispose d'un balcon d'environ 4,15 m<sup>2</sup> ; que son utilisation conforme au code civil impliquera l'installation d'un brise-vues du côté du bien sis au n°9 ;

Considérant qu'au vu de son emplacement, ce balcon constitue le toit le plus haut de l'intérieur d'îlot ; que cette situation constitue un précédent préjudiciable pouvant engendrer des nuisances acoustiques et des vues plongeantes et intrusives sur les biens voisins ;

Considérant également que l'utilisation de ce balcon pourrait générer des nuisances sonores et lumineuses portant atteinte à la zones boisées de la forêt de Soignes, potentiellement occupées par l'avifaune ou les chiroptères ;

Considérant de plus qu'au vu du nombre de terrasses prévu pour une habitation unifamiliale sise dans la zone Natura 2000 ; il convient de supprimer ce balcon et d'installer un garde-corps devant la baie vitrée de la lucarne ;

### **L'abattage de 12 arbres :**

Considérant que la demande porte sur l'abattage de 12 arbres :

- 2 épicéas ;
- 2 cyprès de Lawson ;
- 1 bouleau ;
- 7 ifs ;
- Vu le rapport de Willy VAN DE VELDE, Garde Forestier, du 25/09/24 ;

Considérant que l'un des épicéas est en concurrence directe avec son voisin, un bouleau ;

Considérant que la parcelle située en lisière de forêt de Soignes est de petite taille ;

Considérant dès lors que les abords sont très boisés ;

Considérant que la parcelle elle-même est également très couverte ;

Considérant que, contrairement au bouleau, l'épicéa n'est pas en station en forêt de Soignes et présente très peu d'intérêt écologique ;

Considérant que l'autre épicéa est situé à forte proximité de la bâtisse et ses branches sont à portée de celle-ci ;

Considérant par ailleurs que les sécheresses répétées nuisent fortement à cette espèce qui tend à disparaître de la région ;

Considérant que, de par la forte concurrence présente sur le site, ces deux sujets se retrouvent avec un houppier fort en hauteur, posant un risque de prise au vent et de brisure de troncs ;

Considérant que M. Van de Velde fait état d'épicéas tout proches morts sur pied ayant été récemment abattus en raison de présence du scolyte ;

Considérant que les cyprès montrent tout deux des signes de dépérissement ;

Considérant par ailleurs que leur port n'est pas idéal structurellement, l'un penche fortement vers la voirie, l'autre, plus bas, est en « S » ;

Considérant que le bouleau montre des signes de faiblesse, en ce compris de la microphilie ;



Considérant que celui-ci n'a pas été suivi dans le temps, une taille pour dégager quelque peu la terrasse causerait des plaies trop importantes ;

Considérant que les ifs sont les vestiges d'une haie non-suivie qui a filé en hauteur ;

Considérant que bien que les ifs soient des arbres très plastiques, ceux-ci ont trop poussé que pour pouvoir être rabattus de sorte à retrouver leur rôle de haie ;

Considérant dès lors que l'abattage est justifié pour des raisons de bon aménagement des lieux et de sécurité ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de reconstituer un décor végétal afin de participer au maintien du cadre de verdure, à la qualité du paysage urbain et à la mise en valeur du patrimoine architectural ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme en son article 12 du titre I spécifie que : l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol spécifie en sa prescription générale 0.6 que : dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales en intérieur d'îlot ;

Considérant également qu'il y a lieu de contribuer à la réalisation du maillage vert ;

Considérant que des observations de Lucanes Cerf-volants ont été observés dans cette zone ;

Considérant les déclarations émises en séance par la demanderesse en ce que la haie de if pourrait être rabattue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de :

- Rabattra la haie de if ou de replanter une haie d'arbustes capables de croître à l'ombre en lieu et place de la haie d'ifs ou constituer et conserver, en guise de clôture, une fascine composée de branchages et de bois mort ;
- Replanter au moins 1 arbre feuillu de 3ème grandeur et d'essence indigène ou naturalisé dans le fond de la parcelle dans l'année suivant l'abattage ;
- Utiliser le bois de coupe du bouleau pour édifier un refuge à Lucanes (type pyramide à lucanes – fiche disponible sur le site [renature.brussels](http://renature.brussels)) ou, s'il est démontré que cela n'est pas faisable ou intéressant, conserver sur le site un andain de bois mort ;
- Considérant qu'il est conseillé de se référer à la liste d'espèces végétales indigènes et conseillées établie par Bruxelles Environnement en 2017 ;

Considérant que l'abattage d'arbre intervenant durant la période de nidification peut être particulièrement dommageable à la biodiversité ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la biodiversité locale et de laisser des sections de bois coupé sur la parcelle ;

Considérant que moyennant certaines adaptations le projet tel que soumis n'aura pas d'impact significatif sur la zone Natura 2000 ;

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 :**

- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- Ne pas réaliser la coursive et de limiter la largeur de la terrasse au niveau de la façade arrière et installer des garde-corps devant les baies vitrées prévues en façade latérale ;
- Lever les discordances entre la note explicative et le projet ;
- Supprimer le balcon et installer un garde-corps devant la baie vitrée de la lucarne ;
- Éviter d'éclairer les zones boisées potentiellement occupées par l'avifaune ou les chiroptères ;
- Ne pas abattre pendant la période de reproduction de la faune arboricole qui s'étale du mois d'avril à la mi-août ;
- Rabattre la haie de if ou replanter une haie d'arbustes capables de croître à l'ombre en lieu et place de la haie d'ifs ou constituer et conserver, en guise de clôture, une fascine composée de branchages et de bois mort ;
- Replanter au moins 1 arbre feuillu de 3ème grandeur et d'essence indigène ou naturalisé dans le fond de la parcelle dans l'année suivant l'abattage ;
- Utiliser le bois de coupe du bouleau pour édifier un refuge à Lucanes (type pyramide à lucanes – fiche disponible sur le site renature.brussels) ou, s'il est démontré que cela n'est pas faisable ou intéressant, conserver sur le site un andain de bois mort ;
- Respecter les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes, à savoir, minimum 2m pour les hautes tiges et 0,5m pour les basses tiges ;
- Recontacter proactivement le service de l'Urbanisme une fois les replantations effectuées ;
- Utiliser des techniques respectueuses de l'environnement lors des différentes étapes de l'aménagement et d'entretien du jardin ;

**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 dérogations relatives aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (Titr I, art.4) et la hauteur (Titr I, art. 6) de la terrasse sont acceptées moyennant certaines adaptations, 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.**

---

**6. Rue des Garennes, 10**

### **Objet de la demande :**

régulariser l'annexe arrière et le remplacement des châssis

**Motif de la CC :**

Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**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 :**

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

Vu que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « ZONE 4 - SOUVERAIN OUEST », dans le quartier "de la rue de l'Hospice" (îlot 3), en zones de logement et d'annexe (A.E. du 18/03/1993) ;

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

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de gabarit rez+1+toit à versants construite entre 1900 et 1919 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'annexe arrière et le remplacement des châssis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'isolation de la façade arrière, visible depuis l'espace public, et la régularisation de :

- La transformation de l'annexe sise à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- Remplacement de la porte d'entrée et des châssis de la façade avant ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation en :

- Application de l'art. 207 §3 du COBAT pour monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que l'arrière du rez-de-chaussée de l'immeuble se composait en situation de droit d'une verrière longeant toute la largeur de la façade arrière sur une profondeur de 2 m et une remise de 2 m de largeur et d'une superficie d'environ 4 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces annexes ont eu plusieurs transformations jusqu'au moins 2004 selon les vues satellites ;

Considérant que la situation actuelle représente une annexe de 2,14 m de largeur sur 3,14 m de profondeur, disposant d'un toit plat et de deux baies vitrées ;

Considérant que cette annexe sise à l'arrière du rez-de-chaussée a permis d'aménager une cuisine de 6,32 m<sup>2</sup> et de constituer un aménagement en enfilade des pièces de vie ;

Considérant que cette annexe occupe moins de surface que les extensions d'origine ; que son implantation a permis de libérer plus d'espace dans la zone de cours et jardins ayant une superficie particulièrement restreinte ;

Considérant que l'extension permet l'aménagement de pièces de vie principales plus spacieuses, lumineuses et ouvertes sur le jardin et permet d'adapter les espaces de séjour aux besoins familiaux et standards d'habitabilité actuels ;

Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée et leur éclairage naturel ;

Considérant que l'annexe modifiée est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de la chambre principale, aménagée au 1<sup>er</sup> étage, a été réduite à 12,80 m<sup>2</sup> en vue d'aménager l'unique salle de bain et WC de l'habitation ;

Vu l'étroitesse de ladite habitation et sa superficie habitable inférieure à 30 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les aménagements intérieurs réalisés ont permis d'améliorer l'habitabilité du logement ;

Considérant que le projet porte également sur l'isolation par l'extérieur de la toiture ; que la hauteur de la toiture après la pose de l'isolant est conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (art.6) ; que les nouvelles tuiles sont identiques aux tuiles d'origine ;

Considérant dès lors que, conformément à l'art.21/1 de l'arrêté « minime importance », la pose, en toiture inclinée, d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires est dispensée de permis d'urbanisme en ce que :

- Les matériaux et teintes des couvertures de finition initiaux soient maintenus ;
- La pose n'entraîne pas une diminution de la superficie nette éclairante de la pièce régulièrement destinée au logement sous le toit ;
- Les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé ;

Considérant que la demande porte également sur l'isolation de la façade arrière visible depuis l'espace public ; qu'il s'agit de placer des panneaux isolants de 16 cm et de l'enduire d'un crépi de teinte claire ;

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 le crépi de teinte claire, similaire à la façade existante, s'accorde au langage architectural de l'immeuble ;

Considérant que la porte d'entrée a été remplacée par une porte en PVC de ton blanc ;

Considérant que les châssis de la façade à rue ont également été remplacés par des châssis en PVC blanc ;

Considérant que le PVC ne répond pas à ce critère en ce que ce matériau est polluant pour l'environnement depuis sa fabrication jusqu'à sa destruction ;

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 que respecter le matériau d'origine c'est respecter le langage architectural de l'époque de construction ;

Considérant de plus que le cintrage et la division des châssis participent à la dynamique et l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments les composants ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'être vigilant à la préservation de ces détails architecturaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, même des immeubles ne faisant pas l'objet de mesures de protection du patrimoine ;

Considérant toutefois que le remplacement systématique des châssis est source de déchets inutiles ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir lors de leur prochain remplacement, des châssis et une porte d'entrée en bois de ton blanc et dotés d'une imposte cintrée ;

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 :**

- **Prévoir pour la façade avant, une porte d'entrée et des châssis en bois peint en blanc et dotés d'une imposte cintrée ;**
- **Choisir de préférence pour les futures 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<sup>er</sup> 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.**

---

7. Avenue Léopold Wiener, 60

**Objet de la demande :**  
Rénover la piscine communale

**Motif de la CC :**  
Application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)  
Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

**Avis de la Commission :**

**REPORT dans l'attente d'une étude sur la gestion des eaux.**

---

