

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:**

25/08/2026

Madame Charlotte COLLET, Présidente
ouvre la séance

Charlotte COLLET Voorzitter,
opent de zitting

Sont présents :

Zijn aanwezig :

représentants la **Commune de Watermael-Boitsfort** :

Vertegenwoordigers van de **Gemeente Watermaal-Bosvoorde** :

Charlotte COLLET – Echevine en charge de l'Urbanisme/Aménagement du territoire et des
Espaces verts

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 : Alexa GUFFENS
DCE. : Anna NOEL
Leefmilieu Brussel: Marie FOSSET

1. Avenue des Longicornes, 11

Objet de la demande :

transformer une maison unifamiliale

Motif de la CC :

application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien 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- 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 novembre 2006) ;

Vu l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, publiée au Moniteur belge du 21 mai 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;

Considérant que la demande concerne une petite parcelle d'environ 90 m² comportant une maison d'habitation mitoyenne, implantée en recul par rapport à l'alignement, présentant un gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + toiture à versants, construite en 1938 à la suite de la délivrance d'un permis de bâtir le 11 décembre 1936 visant la construction de deux habitations jumelles ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier sur Irismonument depuis le 19 août 2024 ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'amélioration énergétique de l'habitation, notamment par :
 - La rehausse de 13 cm de la toiture en vue de la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ;
 - L'isolation des façades par l'extérieur, avec mise en œuvre d'un crépi sur la façade arrière et d'un parement en briquettes et crépi sur la façade avant, afin de reproduire l'aspect de la situation existante ;
- La création de deux lucarnes, l'une sur le versant avant et l'autre sur le versant arrière, avec joues en zinc de teinte gris foncé ;
- Le remplacement des corniches en PVC par des panneaux en fibres-ciment de ton gris ;
- Le remplacement des menuiseries en PVC par des menuiseries en PVC structuré de teinte vert d'eau ;

- La réorganisation des espaces du rez-de-chaussée ;
- La création d'une terrasse ajourée en bois, posée sur une structure perméable ;

Isolation de la toiture et des façades

Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de nombreuses habitations construites le long de l'avenue des Longicornes au cours de la première moitié du XXe siècle et présentant des caractéristiques architecturales similaires et particulièrement homogènes ;

Considérant que le bien est situé à l'angle de la rue et présente deux fronts bâtis différents, assurant la liaison entre les deux tronçons de l'avenue des Longicornes ;

Considérant que les façades sont principalement composées d'un enduit granuleux blanc, ponctué de bandeaux en briquettes de ton rouge, centrés au niveau des châssis ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une isolation thermique performante du logement unifamilial, portant tant sur les façades et la toiture que sur le remplacement des châssis ;

Considérant que le bien existant, construit dans les années 1930, présente une performance énergétique limitée ;

Considérant qu'il y a lieu d'encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants et que la demande participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et aux objectifs de développement durable ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des façades avant et arrière ainsi que de la toiture à versants, afin d'assurer une continuité de l'enveloppe isolante et de limiter les ponts thermiques ;

Considérant que la rehausse de la toiture, limitée à 13 cm, ne dépasse pas la hauteur du bâtiment voisin le plus haut et que le revêtement en tuiles rouges est maintenu conformément à la situation existante de droit ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de la cheminée existante située sur le versant arrière de la toiture ;

Considérant que la façade avant sera isolée par l'extérieur et recevra un parement en briquettes ainsi qu'un enduit blanc afin de retrouver l'aspect de la situation existante ;

Considérant toutefois que l'enduit existant présente une granulométrie particulière, également présente sur les façades des immeubles voisins ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver cette granulométrie afin de préserver l'aspect homogène et caractéristique de l'ensemble bâti ;

Considérant que le projet prévoit, pour la façade arrière actuellement réalisée en briques rouges, la mise en œuvre d'un enduit blanc sur isolant ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolation extérieure des façades est de 15 cm ;

Considérant que les modifications apportées aux façades restent limitées et que, pour la façade avant, les matériaux et l'aspect projetés visent à maintenir les caractéristiques de la situation existante ;

Considérant que l'habitation jumelle située au n° 13 pourra également faire l'objet, à terme, d'une isolation par l'extérieur, ce qui permettra de réduire la perception de la différence d'épaisseur au niveau de la mitoyenneté ;

Considérant que ces travaux d'isolation permettront d'améliorer significativement la performance énergétique de l'habitation ;

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

Considérant par conséquent que moyennant certaines adaptations en ce qui concerne la granulométrie, ces transformations améliorent les conditions de confort thermique et d'habitabilité du logement sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Nouvelles lucarnes

Considérant que le programme de la demande de permis d'urbanisme porte sur une maison unifamiliale comprenant cinq chambres ;

Considérant que la troisième chambre, située à l'arrière du premier étage, ne dispose que d'une superficie d'environ 5 m², soit une superficie inférieure aux 9 m² prescrits par l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que cette troisième chambre est actuellement utilisée comme dressing et que les quatrième et cinquième chambre présentent une habitabilité limitée en raison de la configuration actuelle de la toiture à versants ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager les espaces des combles par la création de deux lucarnes, dont celle située en façade avant est alignée sur les grandes baies vitrées et celle située à l'arrière est centrée sur le versant de toiture, afin d'améliorer l'habitabilité des deux chambres ;

Considérant que ces aménagements permettent d'améliorer sensiblement la situation existante et de créer deux chambres d'environ 12 m² et 14 m², ainsi qu'un noyau sanitaire répondant aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant toutefois que la pièce de 5 m² ne permet pas de constituer une chambre offrant des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Considérant qu'il serait préférable de prévoir, pour la troisième chambre, une pièce à usage de bureau ou de dressing ;

Considérant toutefois que l'implantation des lucarnes dans le plan des façades augmente le gabarit perceptible de la maison depuis la rue et depuis l'intérieur de l'îlot, particulièrement dense ;

Considérant qu'un léger recul des lucarnes par rapport au plan des façades, permettant de laisser apparaître quelques rangées de tuiles sous leur face verticale, ainsi que la réalisation d'une toiture rampante en tuiles en façade avant, permettraient une meilleure intégration de ces éléments dans le volume de la toiture et réduiraient leur impact visuel depuis l'espace public et les jardins voisins ;

Considérant en outre qu'aucun élément de couronnement ne vient actuellement terminer les lucarnes projetées ;

Considérant par ailleurs que la majorité des immeubles de la rue ne disposent pas de lucarnes tandis que certains immeubles présentent des lucarnes aux dimensions sensiblement plus raisonnables ;

Considérant que les lucarnes projetées sont prévues avec un revêtement en zinc coloré de teinte gris foncé ;

Considérant toutefois que ce type de lucarne et ce matériau sont absents des caractéristiques architecturales du quartier ;

Considérant que cette proposition ne s'intègre dès lors pas suffisamment harmonieusement aux caractéristiques architecturales des habitations avoisinantes ;

Considérant également qu'il y a lieu de limiter, dans la mesure du possible, l'utilisation de surfaces et de matériaux de teinte sombre susceptibles d'accumuler davantage la chaleur et de privilégier, lorsque cela est compatible avec les caractéristiques architecturales du bâti, des matériaux présentant un albédo plus élevé et une faible capacité d'accumulation de chaleur ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aspect et la volumétrie des lucarnes, notamment en prévoyant un retrait par rapport au plan de la façade, un débord de corniche permettant leur couronnement ainsi qu'une toiture rampante en tuiles en façade avant, et de revoir les matériaux de finition afin d'assurer une meilleure intégration au bâti existant ;

Modification des menuiseries

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries existantes en PVC blanc par des menuiseries en PVC structuré de teinte vert d'eau ;

Considérant que la porte d'entrée et la corniche de la maison sont également actuellement réalisées en PVC blanc ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la corniche en PVC par des panneaux en fibres-ciment de ton gris ;

Considérant que l'utilisation du PVC dévalorise l'aspect esthétique et architectural de l'immeuble, inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier ;

Considérant toutefois que le permis de régularisation délivré en 2022 sous la référence PU/31598-22 présente une situation de droit qui n'est pas conforme aux documents graphiques joints à la présente demande ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de fournir des documents graphiques conformes à la situation de droit ;

Considérant que le permis délivré en 2022 prévoit un retour à la situation d'origine lors du prochain remplacement des menuiseries, à savoir une porte d'entrée respectant le dessin d'origine ainsi que des châssis et une corniche en bois peint en blanc ;

Considérant que le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts constitue, par ailleurs, un matériau particulièrement approprié au regard des objectifs d'économie d'énergie et de développement durable ;

Considérant également que les châssis d'origine des grandes baies du rez-de-chaussée et du premier étage présentent une division quadripartite ;

Considérant que de nombreuses maisons de la rue disposent encore de châssis présentant une division quadripartite, notamment les deux habitations mitoyennes ;

Considérant que le respect du matériau d'origine participe à la conservation du langage architectural de l'époque de construction et que la division des châssis contribue à la composition et à l'esthétique des façades au même titre que les autres éléments qui les composent ;

Considérant qu'il convient dès lors d'être particulièrement attentif à la préservation de ces détails architecturaux afin d'éviter une banalisation de l'expression architecturale, y compris pour les immeubles ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection patrimoniale ;

Considérant dès lors que la proposition de modification des menuiseries permet de retrouver la modénature d'origine de la façade avant, sous réserve du respect des matériaux et divisions d'origine ;

Considérant que la teinte proposée, à savoir le vert d'eau, apparaît sur les dessins d'origine de l'habitation et est également présente sur plusieurs maisons avoisinantes ;

Considérant que cette teinte permet ainsi de retrouver l'expression colorée d'origine de la façade ;

Considérant qu'il y a dès lors également lieu de prévoir la corniche en bois dans la même teinte vert d'eau ;

Considérant que le respect du matériau et des caractéristiques d'origine contribue à préserver le langage architectural de l'époque de construction ;

Réorganisation des espaces intérieurs et nouvelle terrasse

Considérant que l'intérieur des bureaux ne présente pas de détails patrimoniaux particuliers ;

Considérant que le projet prévoit une réorganisation des espaces intérieurs, notamment au rez-de-chaussée ;

Considérant que la création d'espaces de vie découverts comprenant le salon, la salle à manger et la cuisine améliore la lisibilité et la fonctionnalité des lieux ;

Considérant que la grande baie située en façade arrière sera abaissée jusqu'au niveau inférieur et qu'une nouvelle porte-fenêtre sera créée afin de permettre un accès direct au jardin et d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans les espaces de vie, tandis que la porte actuelle sera remplacée par un châssis ;

Considérant que l'habitation dispose d'un jardin d'environ 29 m² comprenant une partie gazonnée ainsi qu'une zone pavée de 90 cm de largeur le long de la façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une terrasse en bois ajourée et perméable d'environ 4,50 m sur 2,60 m, surélevée de 45 cm par rapport au niveau du jardin et directement accessible depuis les espaces de vie ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage une gestion des eaux pluviales au plus près de la source et à l'échelle de la parcelle ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de vérifier la faisabilité de l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales sous la terrasse projetée ;

Considérant que les transformations projetées permettent d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

Considérant par conséquent que les travaux, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse du dossier que les transformations projetées améliorent significativement les conditions d'habitabilité du logement tout en préservant les qualités urbanistiques et architecturales du bâti existant ;

Considérant que les aménagements intérieurs, à l'exception de la troisième chambre, sont conformes aux normes d'habitabilité des logements prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la Commission de concertation en raison de l'inscription du bien à l'inventaire légal du patrimoine immobilier, conformément à l'article 207, § 1er, alinéa 4 du CoBAT ;

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 :

- **Revoir les documents graphiques afin de les mettre en concordance avec la situation de droit, notamment celle résultant du permis de régularisation PU/31598-22 ;**
- **Pour la façade avant, revenir aux caractéristiques d'origine en prévoyant des menuiseries, une porte d'entrée et une corniche en bois, ainsi qu'une division quadripartite des grandes baies du rez-de-chaussée et du premier étage ;**

- Prévoir les lucarnes avant et arrière en recul par rapport au plan des façades, de manière à laisser apparaître quelques rangées de tuiles sous leur face verticale ;
- Revoir la volumétrie et l'aspect de la lucarne en façade avant, notamment en prévoyant un débord de corniche et une toiture rampante en tuiles, afin d'assurer une meilleure intégration au volume de la toiture ;
- Revoir les matériaux et les teintes de finition des lucarnes afin de les rapprocher des caractéristiques architecturales et des matériaux présents sur les constructions avoisinantes notamment en prévoyant des finitions de teinte claire ;
- Vérifier la faisabilité de l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales sous la nouvelle terrasse et, le cas échéant, en préciser les modalités sur les plans modifiés ;
- Prévoir, pour la façade avant, la même granulométrie d'enduit que celle de la situation existante afin de préserver l'aspect homogène des façades de l'ensemble bâti ;

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

2. Avenue Calypso, 5

Objet de la demande :

rénover une maison unifamiliale, modifier le volume de la toiture et aménager intérieur

Motif de la CC :

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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 subséquentement ;

Vu que le bien se situe également en zone d'habitat en ordre groupé dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) zone 7 "Wiener" A.G.R.B.C. 13.01.2011 ;

Vu que le bien est situé en zone légale de protection et à moins de 20 m du site classé : Couvent des Sœurs de l'Eucharistie A.G. 19.07.2007 ;

Vu l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, publiée au Moniteur Belge du 21 mai 2013 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments ;

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

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale construite en 1959, présentant un gabarit rez + 2 + toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de rénover une maison unifamiliale, de modifier le volume de la toiture et de réaménager les espaces intérieurs ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- L'isolation et l'augmentation du volume de la toiture, principalement à l'arrière, afin de permettre l'aménagement de deux chambres supplémentaires ;
- L'aménagement d'un escalier permettant l'accès aux combles ;
- Le réaménagement des chambres au deuxième étage ainsi que des pièces d'eau ;
- L'agrandissement des baies en façade arrière par la création de portes-fenêtres et la mise en place de garde-corps ;
- La suppression de l'escalier extérieur donnant accès au jardin depuis la cuisine ;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis en pvc par des menuiseries en aluminium thermolaqué ;

Isolation et modification de la toiture :

Considérant que l'habitation présente une toiture principale à versants ainsi qu'une toiture plate au niveau des annexes arrière ;

Considérant que les combles existants ne sont pas aménagés et présentent une habitabilité limitée en raison de la configuration actuelle de la toiture à versants ;

Considérant que l'objet principal de la demande consiste à augmenter le volume de la toiture afin de permettre l'aménagement de deux chambres supplémentaires ;

Considérant que la toiture sera isolée et réaménagée, avec maintien du niveau du faîte et conservation du matériau de couverture existant, à savoir des tuiles rouges ;

Considérant que la toiture est rehaussée au niveau de la façade arrière et s'aligne sur le profil mitoyen du n° 7, correspondant au profil le plus haut ;

Considérant que cette rehausse ne dépasse pas de plus de 3 m le profil mitoyen du n° 3 ;

Considérant que le niveau de la corniche côté rue est maintenu et que la nouvelle corniche côté jardin est implantée au même niveau que celle côté rue ;

Considérant que des fenêtres de type Velux sont ajoutées dans les versants de toiture afin de garantir les surfaces minimales d'éclairage naturel des espaces de vie aménagés sous combles ;

Considérant que la reconfiguration de l'étage permet la création de deux chambres sous combles d'environ 14 m² et 15 m² respectivement ;

Considérant que cette nouvelle organisation permet d'adapter le logement aux besoins d'un ménage familial ;

Considérant que la transformation de la toiture vise à optimiser l'utilisation des combles et à améliorer durablement les conditions d'habitabilité du logement ;

Considérant que le parement en briques de la façade arrière sera complété, soit au moyen de briques de récupération, soit au moyen de briques similaires à l'existant, afin d'assurer une intégration cohérente de la partie modifiée ;

Considérant que, pour permettre ces aménagements, la cage d'escalier est prolongée jusqu'aux combles ;

Considérant que cette intervention, par son implantation, contribue à l'amélioration de l'habitabilité des combles sans porter atteinte à la lecture des façades visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'isolation de la toiture et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment participent à l'amélioration de sa performance énergétique et s'inscrivent dans les objectifs régionaux de réduction des consommations énergétiques ;

Aménagement des espaces intérieurs :

Considérant que le programme de la demande de permis d'urbanisme reste celui d'une maison unifamiliale et que le nombre de chambres passe de trois à quatre ;

Considérant que le rez-de-chaussée reste inchangé ;

Considérant que le premier étage est décroïsonné au niveau des pièces de vie, améliorant ainsi la lisibilité et la fonctionnalité des espaces ;

Considérant qu'au deuxième étage, l'ajout du nouvel escalier implique la suppression de la plus petite chambre, d'une superficie d'environ 6 m² ;

Considérant que l'agrandissement de la baie de la chambre existante au deuxième étage, ainsi que celle au 1^{er} étage côté jardin, permettent d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie et de répondre aux prescriptions du RRU ;

Considérant que la division de la salle de bain en deux pièces d'eau permet d'améliorer la fonctionnalité et la commodité du logement pour le ménage ;

Modification des menuiseries :

Considérant que la situation existante présente, en façade avant, des menuiseries en PVC de teinte blanche aux étages et des menuiseries en bois peintes en blanc au niveau du sous-sol, tandis que la façade arrière présente des menuiseries en bois de teinte foncée ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer l'ensemble des menuiseries par des châssis en aluminium thermolaqué de teinte blanche ;

Considérant que la situation de droit prévoit, au rez-de-chaussée et au premier étage, des bandeaux de châssis présentant cinq divisions ;

Considérant que la situation de fait présente actuellement un bandeau de châssis à six divisions au premier étage, qui daterait de la construction de l'immeuble et résulterait de la disposition des cloisonnements des chambres ;

Considérant que les aménagements liés à l'ajout de l'escalier permettent de modifier le cloisonnement intérieur et de reconstituer la division du bandeau de châssis en cinq parties, alignées sur celles du rez-de-chaussée, afin de revenir à la situation de droit ;

Considérant que l'utilisation de l'aluminium permet de bénéficier de montants plus fins, favorisant davantage d'apport de lumière naturelle et une expression plus légère des menuiseries ;

Considérant que cette intervention permet ainsi de rétablir une composition plus cohérente avec le caractère architectural de la façade et avec les caractéristiques des immeubles voisins ;

Agrandissement des baies en façade arrière :

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de certaines baies en façade arrière par la création de portes-fenêtres et la mise en place de garde-corps ;

Considérant que ces interventions visent notamment à améliorer l'éclairage naturel des espaces intérieurs et leur relation avec le jardin ;

Considérant que les interventions projetées en façade arrière, compte tenu de leur nature et de leur implantation, ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Suppression de l'escalier extérieur :

Considérant que l'escalier extérieur situé en façade arrière et donnant accès au jardin depuis la cuisine est supprimé ;

Considérant que l'accès au jardin est maintenu via l'espace cave/rangement situé au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette intervention permet de libérer la façade arrière tout en maintenant un accès au jardin depuis le logement ;

Zone de recul et cours et jardins :

Considérant que l'aménagement actuel de la zone de recul ne correspond pas à la situation de droit ;

Considérant que les documents graphiques de 1959 prévoient des bandes engazonnées, des bandes de roulement ainsi qu'un accès principal pavé ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver l'aménagement de la zone de recul conforme à la situation de droit, notamment en rétablissant les bandes engazonnées et les bandes de roulement telles que représentées sur les documents graphiques d'origine ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage une gestion des eaux pluviales au plus près de la source et à l'échelle de la parcelle ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de vérifier la faisabilité de l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant que les transformations projetées permettent d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

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

Considérant que le projet soumis est conforme au PPAS ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet respecte les dispositions du CoBRACE ;

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

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la Commission de concertation en raison de la proximité du site classé et de la situation du bien en zone légale de protection ;

Vu le courrier de la CRMS du 30 juillet 2026 précisant qu'elle ne rendra pas d'avis sur la demande de permis et que la procédure peut néanmoins se poursuivre sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un avis rendu hors délai, conformément à l'article 126, § 3 du CoBAT ;

Considérant que les modifications d'aspect et de volumétrie sont mineures et ne portent pas atteinte aux perspectives depuis et sur l'ensemble classé ;

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

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

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- **Revoir l'aménagement de la zone de recul afin de revenir à la situation de droit, notamment en rétablissant les bandes engazonnées et les bandes de roulement conformément aux documents graphiques de 1959 ;**
- **Vérifier la faisabilité de l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales et, le cas échéant, en préciser l'implantation et les modalités sur les plans modifiés ;**
- **En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser, dans l'année suivant l'achèvement du gros œuvre, une finition soignée de teinte claire sur les parties des murs mitoyens qui auront été modifiées dans le cadre des travaux ;**

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