REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/07/2026

Point n° 05 – 10h55

Demande de :	Permis d'urbanisme
Adresse du bien :	Clos de l'Oasis 16
Objet de la demande :	isoler les façades et la toiture, remplacer les châssis de fenêtres et de portes, améliorer la performance énergétique d'une maison unifamiliale.

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant.
PPAS : plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7F « OASIS » approuvé par arrêté royal en date du 15/12/1959, zone de construction d'habitation semi-ouverte, zone de recul, zone de cours et jardins.

Motif principal de l'enquête :
- **dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;**
- **application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas : Implantation, gabarit, esthétique) ;**
- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions).**

L'enquête publique se déroule **du 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :
Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;
Vu que le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7F « OASIS », approuvé par arrêté royal en date du 15/12/1959, situe le bien en zone de construction d'habitation semi-ouverte, zone de recul et zone de cours et jardins ;

Situation de droit/de fait/antécédents :
Vu qu'un permis d'urbanisme n° 7191 a été octroyé, en date du 21/06/1960, pour la construction d'une maison unifamiliale ;

Objet de la demande :
Considérant que la demande vise à isoler les façades et la toiture, remplacer les châssis de fenêtres et de portes, améliorer la performance énergétique d'une maison unifamiliale ;

Dérogations :
- Article 3 du Titre I du RRU : Implantation d'une construction mitoyenne (alignement, mitoyenneté) ;
- Article 8.e du PPAS n° 7F « Oasis »,

L'enquête publique :
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/06/2026 au 06/07/2026 2026 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Motivation :
Considérant qu'il s'agit d'une maison trois façades construite en 1960 par l'architecte J. F. Van Immelen, appartenant à un clos repris dans son ensemble à l'inventaire légal pour ses intérêts esthétique et urbanistique ;
Considérant que cette maison constitue un exemple représentatif de l'architecture moderniste de l'après-guerre, caractérisée notamment par la typologie du bel étage, une composition de façade sobre aux lignes simples, de larges baies vitrées traitées en bandeau, ainsi que par l'utilisation de matériaux variés présentant différentes couleurs et textures ; que cette qualité architecturale est également renforcée par des détails tels que les encadrements de baies traités en léger ressaut ;

Considérant que les trois façades sont visibles depuis l'espace public, qu'elles présentent une composition associant briques de parement de teintes jaune-beige et rouge, panneaux de façade préfabriqués en béton de ton clair, parements en pierre naturelle et encadrements de baies en béton ; que les menuiseries extérieures existantes sont principalement réalisées en bois de teinte brun foncé, à l'exception de la porte arrière donnant sur le jardin ;

Considérant que la demande vise à isoler les façades et la toiture, ainsi qu'à remplacer les menuiseries extérieures, dans le but d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que l'isolation projetée entraîne une augmentation de l'épaisseur des façades comprise entre 14 et 18 cm ;
Considérant que la façade avant déroge dès lors à l'article 3 du Titre I du RRU, en ce qu'elle ne sera plus alignée avec la maison mitoyenne ;
Considérant que cette dérogation est de faible ampleur et qu'elle est justifiée par l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le jeu de matériaux et de couleurs en façades (briquettes de parement sur isolant de teinte gris anthracite et rouge-orangé, ainsi qu'un enduit sur isolant de teinte blanche), sans toutefois respecter leur disposition actuelle ;

Considérant que le projet prévoit également le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures existantes en bois de teinte brun foncé par des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que le projet prévoit la suppression des encadrements de baies en relief présents sur la façade avant ;

Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures, tel que proposé, est acceptable en ce qu'il est harmonieux dans son ensemble et respecte le dessin existant ;
Considérant que le traitement proposé pour les façades arrière et latérale est acceptable, celles-ci étant peu visibles depuis l'espace public et le projet conservant le principe d'une composition reposant sur la diversité des matériaux, des couleurs et des textures ;

Considérant, en revanche, que la façade avant est fortement modifiée par la nouvelle disposition des matériaux et par la suppression des encadrements de baies en relief, éléments participant à la qualité architecturale de la maison et du clos repris à l'inventaire ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir la composition de la façade avant afin de respecter au mieux la disposition des matériaux existants et de maintenir les encadrements de baies en relief ;

Considérant que le changement de matériaux projeté constitue une dérogation aux prescriptions de l'article 8.e du PPAS n° 7F « Oasis », laquelle peut être acceptée pour les motifs précités ;

Considérant que les travaux projetés sont de nature à améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment et qu'à ce titre ils sont encouragés ;

Avis : FAVORABLE unanime sous condition en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU)

Condition :

- Revoir la composition de la façade avant afin de respecter la disposition des matériaux existants et maintenir les encadrements de baies en relief.

Les dérogations suivantes sont acceptées pour les motifs précités : article 3 du Titre I du RRU et article 8.e du PPAS n° 7F « Oasis ».

Ces conditions ont pour conséquence que le collège des bourgmestre et échevins devra faire application de l'article 191 du CoBAT (demande de modifier les plans). Le CoBAT prévoit toutefois que le demandeur, en application de l'article 126/1, peut notifier le collège des bourgmestre et échevins, de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis par lettre recommandé.
A compter de la date de l'envoi du courrier recommandé, le demandeur dispose d'un délai de 6 mois pour introduire ses plans modifiés auprès du collège des bourgmestre et échevins. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.
Considérant qu'afin de respecter les conditions émises dans l'avis ci-dessus il convient à minima de :

- **de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les conditions et demande décrites ci-dessus;**
- **d'indicer et de dater les modifications ;**
- **de modifier les formulaires en conséquence (PEB, Annexe 1, INS…);**