

Séance du 07 janvier 2026 / Zitting van 07 januari 2026  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

1) 287/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48006-2025

Situation : Avenue Léo Errera 65

(Etendre et rénover une maison unifamiliale et construire une serre dans le fond de la parcelle)

---

Eensluitend voor advies van de OC:

2) - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-48417-2025

Ligging: Stillelaan 13

(Het regulariseren van de vervanging van de ramen, de voordeur en de bekleding van de kroonlijst van de voorgevel)

---

3) 293/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47920-2025 (art. 126)

Situation : Chaussée d'Alsemberg 993

(Rénover et transformer un ensemble de bureaux en 6 unités de logement - Globe Village)

4) 296/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48447-2025

Situation : Rue Général Lotz 36 - rue Vanderkindere 355

(Mettre en conformité des modifications structurelles au rez-de-chaussée et la suppression d'un logement et agrandir la surface commerciale et en changer l'utilisation vers une sandwicherie)

5) 288/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48413-2025

Situation : Rue de l'Yser 29

(Transformer et rénover l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble : remplacer les châssis au 2<sup>ème</sup> étage en façade avant et latérale, prolonger l'escalier du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles et les aménager, ajouter des fenêtres de toit, renouveler et isoler la toiture en tuiles, démolir les cloisons au 2<sup>ème</sup> étage et réaménager l'ensemble de l'étage)

6) 295/25 – Aanvrager om stedenbouwkundige vergunning nr16-48441-25 (art.177)

Ligging: Egide Van Ophemstraat 108-110

(Aanvraag tot wijziging van vergunning 102/1: Gevelmaterialen aanpassen, positie van opengaande delen van de ramen wijzigen, hoogte van doorvalbeveiliging aanpassen, grootte van dakterrassen wijzigen, plantenbakken vervangen door een groendak, en andere elementen aanpassen die een beperkte impact hebben op het gevelbeeld. Ook de fietsentrappen naar de fietsenberging aanpassen)

7) 283/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48266-2025

Situation : Avenue René Lyr 30A

(Modifier et agrandir un bâtiment comportant une piscine intérieure et un petit logement)

8) 289/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48379-2025

Situation : Rue de la Mutualité 84

(Démolir une véranda et reconstruire une extension à toiture plate en lieu et place de celle-ci)

9) 294/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48322-2025

Situation : Avenue de Saturne 8

(Démolir partiellement une habitation existante et reconstruire deux maisons unifamiliales jumelées, abattre un arbre à haute tige et procéder au réaménagement paysager de la parcelle)

10) 284/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48196-2025

Situation : Avenue du Directoire 79

(Rénover et modifier la typologie architecturale d'une maison)

11) 290/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47808-2024

Situation : Avenue de l'Aiglon 35

(Transformer un garage existant en une chambre et une salle de douche au sein d'une habitation unifamiliale 4 façades, mettre en conformité le volume d'entrée ainsi que le portail d'accès à rue)

12) 292/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48231-2025

Situation : Avenue de la Floride 64

(Mettre en conformité les extensions faites par le précédent propriétaire dans les années ± 2002 et modifier les annexes existantes en façade arrière (rehausse volume pour cuisine et salle de bain))

13) 285/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48081-2025

Situation : Vieille rue du Moulin 142

(Rénover et étendre une maison unifamiliale)

14) 291/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48355-2025

Situation : Vieille rue du Moulin 145

(Mettre en conformité la façade à rue d'une maison unifamiliale mitoyenne)

*La demande de permis d'urbanisme n°16-48388-2025 pour le bien situé avenue des Aubépines 35 a été retirée.*

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance du 07/01/2026**

**Objet n°01**

**Dossier 16-48006-2025 - Enquête n°287/25**

**Situation : Avenue Léo Errera 65**

**Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale et construire une serre dans le fond de la parcelle**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48006-2025 introduite en date du 22/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rénover une maison unifamiliale et construire une serre dans le fond de la parcelle sur le bien sis avenue Léo Errera 65;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 2bis QUARTIER BRUGMANN (A.R. 26/07/1967) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°VIII.B - Implantation (au plan) qui indique que la zone bâtie limitée à la surface bâtie existante au 26/07/1967, en ce que l'extension sort du périmètre bâtie;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2025 au 15/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

22/02/2025 : dépôt de la demande;

08/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/06/2025 : réception des compléments;

07/07/2025 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/10/2025 : réception des compléments;

24/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/12/2025 au 15/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

**Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité émis le 17/06/2025 :

*Considérant le projet à savoir*

- *Etendre et rénover une maison unifamiliale et construire une serre dans le fond de la parcelle;*
- *Nouvelle piscine intérieure;*
- *Nouvelle bande végétalisée;*
- *Allée en asphalte transformée en allée sur pavés de porphyre sur assise drainante;*

- Serre de 30m<sup>2</sup> dont les eaux sont récupérées pour l'arrosage et dont le trop plein est infiltré;

Considérant qu'actuellement la toiture de la maison est une énorme toiture plate tout en roofing noir;

**Avis favorable à condition :**

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC, chaudière, citerne à mazout,...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironment@uccle.brussels);

De plus, il serait favorable d'un point de vue environnemental global, de prévoir de placer une toiture végétalisée de type extensive, tout cela afin d'améliorer la température de la maison, de favoriser la gestion de l'eau, d'améliorer la biodiversité locale et de limiter l'effet de surchauffe local;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande, est constitué de plusieurs PPAS, le n°2bis Quartier Brugmann, le n°15 Ilot Montjoie-Errera-Cavell-Jones, et qui, dans ce tronçon de l'avenue Errera, se situent du côté impair pour le n°2 et du côté pair pour le n°15;
- Ce quartier est essentiellement résidentiel mais comprends également au sein de l'ilot concerné par la demande, une zone de sport et loisir, un club de tennis et de hockey (Léopold Club) qui jouxte en partie la parcelle concernée par la demande;
- La parcelle visée par la demande, se situe à proximité de la jonction entre la rue Roberts Jones et l'avenue Léo Errera au sein d'un bâti environnant de typologie de villa bâties en ordre ouvert et comporte en situation existante de droit, une villa unifamiliale, inscrite à l'inventaire depuis le 19/08/2024, et une petite piscine avec un pavillon utilisé en poolhouse;
- La villa, de style moderniste d'après-guerre, a été construite fin des années 1950, après la démolition d'une autre habitation datant du début des années 1920, tout aussi cossue, et ce, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-18129-1955, par l'architecte Jean E. Dumont, propriétaire et habitant du n°63, construite quelques années avant, sur la parcelle mitoyenne de droite;
- Cette villa, du portique d'entrée, aux détails des fenestrations des façades et jusqu'aux grandes ouvertures vers le jardin majestueux, ainsi que les jeux entre des axes principaux symétrique et des éléments asymétriques, sont typiques de l'œuvre de l'architecte Jean E. Dumont, dont 4 de ses bâtiments sont inscrit à l'inventaire, un à Bruxelles et 3 sur Uccle;
- Un permis d'urbanisme n° 16-43546-2017 a été octroyé pour la rénovation de la maison, ainsi que pour créer une extension et construire un garage en sous-sol et remplacer l'ensemble des menuiseries;
- Actuellement cette villa est dans un état impeccable et dont les rénovations et modifications sont parfaitement intégrées;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La construction d'une annexe sur le niveau du rez-de-chaussée, dans la prolongation de l'aile latérale gauche, dans le respect de la typologie, avec des matériaux de revêtement et des menuiseries identiques à la situation existante, et une toiture plate en Derbigum identique aux autres toitures;
- La suppression des garages, au profit d'une piscine intérieure et la modification des baies de ce volume octroyé en 2017, pour remplacer les portes de garages par des baies verticales et comportant des menuiseries de teinte et matériau identique;
- Les modifications intérieures inhérentes au programme avec quelques modifications structurelles et de cloisonnement;
- La remise en matériaux semi-perméables des accès carrossable et piétonnier, en supprimant l'asphalte, au profit de pavés de porphyre sur une assise drainante;
- La construction d'une serre de 30m<sup>2</sup>, avec récupération des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage des plantes;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :

- la villa conserve un programme de maison unifamiliale avec un logement de type studio pour le concierge;
- les garages qui avaient été octroyé en 2017, sont supprimés au profit de la construction d'une piscine intérieure et les baies des anciennes portes de garages sont modifiées, afin de créer des baies verticales de même typologie que l'ensemble;
- depuis le volume existant des anciens garages, un accès est créé pour y accéder depuis l'habitation sans passer par l'extérieur, et ce, avec une baie et quelques marches;
- l'extension latérale se fait au profit de l'aménagement d'un grand espace de cuisine et de salle-à-manger, sans cloisonnement;

- l'ancienne cuisine et salle-à-manger, situées dans l'aile droite, sont réaménagés avec des locaux pour la gym et le yoga ainsi qu'un bureau privatif et accessoire qui profite de la pièce ovale et qui profite d'une large ouverture et accès vers le jardin;
- la conciergerie est légèrement modifiée afin d'améliorer les qualités d'habitabilité et proposer davantage d'espaces de stockage;
- à l'étage, les espaces de nuit et salles-de-bains, sont très légèrement modifiés, afin d'agrandir la chambre principale, en prenant de l'espace dans l'une des chambres, qui est dès lors, remplacée par un espace de bureau et de dressing;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension, reprends la volumétrie et les lignes directrices de construction originelle et ce, dans le respect de l'œuvre de l'architecte Jean E. Dumont;
  - cependant cette extension sort du périmètre constructible indiqué au plan du PPAS n°2bis;
  - par ailleurs, la serre implantée dans la pointe du fond de parcelle, déroge également par rapport au prescrit en ce qui concerne la construction de dépendances;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin conserve sa typologie, basée sur la symétrie donnant sur la petite piscine transformée en bassin et du pavillon qui le surplombe;
  - les actes et travaux prévus ne nécessitent aucun abattage d'arbre;
  - depuis l'accès carrossable, l'ancien accès vers la terrasse périphérique est retravaillé et permet un accès directe vers l'espace de cuisine et salle-à-manger, pour le déchargement et au-delà de cet accès, la zone latérale est mise en pleine terre et comporte des aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le volume de garage existant, situé derrière le mur courbe de l'aire d'entrée est maintenu et permet le stationnement d'au moins 2 véhicules;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une citerne de 3m<sup>3</sup> est installée près de la serre, dont le trop-plein est redirigé vers un massif drainant et également récupération des eaux pour l'arrosage des plantes de la serre;
  - le système de gestion des eaux pluviales existant de la villa, n'est pas modifié;
  - Par ailleurs, considérant les rénovations prévues, au niveau de la toiture principale, il y a lieu de prévoir de remplacer un revêtement en roofing, par un dispositif végétalisé de type extensif, et ce, afin de diminuer les îlots de chaleur et augmenter la temporisation du rejet des eaux pluviales ;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
  - Article n°VIII.B - Implantation (au plan) :
    - L'article n°VIII concernant la zone de construction en ordre ouvert et semi-ouvert qui couvre la parcelle concernée par la demande, indique au point B. que le recul minimum par rapport à l'alignement est de minimum 5m et la profondeur des bâtisse, 20m, et donne des indices différents pour une autre partie, dans le lotissement Ellebout, couvert par la même zone du PPAS;
    - Cependant, contrairement aux autres zones, n'indique pas que l'implantation est libre pour autant les reculs minimaux imposés;
    - L'article I.2) prévoit que dans l'éventualité où les dispositions graphiques du plan qui seraient contraires au texte des prescriptions l'emportent sur ces dernières;
    - Considérant qu'au plan la zone bâttissable se limite au périmètre construit à la date de l'entrée en vigueur du PPAS n°2bis, en 1967, il y a lieu de considérer, puisque le plan prévaut sur le prescrit, l'extension étant située en dehors de ce périmètre, déroge;
    - En situation existante de droit, l'espace couvert pour l'extension, est une terrasse, qui est plus haute que les autres, en suivant la pente du terrain, et est par ailleurs, d'un niveau de 5cm en-dessous du niveau de l'ancien bureau, qui est lui-même 30cm plus haut que le reste du rez-de-chaussée;
    - Cette terrasse est donc partiellement plus haute que le niveau du jardin, et peut être déjà considérée comme une construction, permettant de justifier l'extension qui reste en deçà de son emprise;
    - Par ailleurs, le traitement apporté à cette extension, en conservant les teintes et la typologie, et en proposant une hauteur d'acrotère similaire à l'existant mais avec une trentaine de

- centimètres en moins, permet d'alléger et intégrer la construction hors zone bâtissable et lui donner une identité d'œuvre originelle;
- Depuis l'espace public, bien que visible, cette extension reste discrète en étant situé en arrière du volume construit en 2017 et avant lui les arbres à hautes tiges existants et maintenus;
  - Du point de vue de l'habitabilité, cette extension permet de davantage rationaliser les espaces habitables et offrir davantage d'espace et d'éclairage à des locaux largement plus utilisés et centraux que dans les années 1950, ainsi la cuisine et la salle-à-manger sont mieux positionnés au niveau d'une partie plus haute et davantage éclairée de manière naturelle, permettant un usage actuel pour une famille;
  - Cette disposition n'aurait pu être envisagée dans le volume existant, au regard de la volonté franche du PPAS n°2b de proposer des villas d'envergure;
  - Considérant également, qu'une extension vers le jardin, aurait rompu la lisibilité de cette façade autant remarquable que la façade avant, et d'autant plus également hors du périmètre constructible, et en hauteur aurait été significativement plus visible et moins intégré;
  - Dès lors, la position préconisée pour cette extension permet d'une part de répondre à des impératifs en matière d'habitabilité actuelles et d'autre part de répondre au permis de lotir par rapport aux zones d'habitat en ordre ouvert ou semi-ouvert comportant des villas luxueuses, et ce tout en proposant de s'intégrer de manière discrète tant par rapport à sa position que par rapport à son langage architectural identique à l'existant permettant le maintien d'une lecture globale et cohérente et également tel que l'impose le point D) de l'article VIII;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Au niveau de l'extension, les matériaux utilisés pour le revêtement des façades, des rives et des châssis, sont identiques à ce qui existe actuellement;
  - Cette extension, de par sa position et son traitement s'intègre comme ayant toujours fait partie de l'ensemble;
  - Cette extension n'impacte pas la symétrie principale, rehaussée par des éléments asymétriques, et au contraire, y participe;
  - Par ailleurs, la visibilité sur ce nouveau volume est fortement réduite, en raison de la présence de plusieurs arbres à haute tiges, et du volume existant des anciens garages, transformés en piscine;

**En guise de conclusion :**

Considérant l'étude de l'œuvre de l'architecte Jean E. Dumont, permettant de s'implanter avec une même typologie et modénature, et de manière discrète et respectueuse;

Considérant l'évolution des habitudes d'habitabilité des familles privilégiant à l'heure actuelle de grands espaces ouverts de cuisine et de salle-manger, permettant de réunir la famille, et en communication directe avec la terrasse et le jardin;

Considérant l'implantation judicieusement choisie, même si considérée comme étant dérogatoire, afin de maintenir la lecture des façades remarquables qui ont en partie justifié l'inscription à l'inventaire et en ne constituant pas une verrue disgracieuse en toiture;

Considérant le respect de l'existant et de la perméabilité de la parcelle, ainsi que le maintien dans la mesure du possible des éléments décoratifs existant, tout en poursuivant le travail de rénovation déjà bien entamé après l'octroi du permis d'urbanisme de 2017;

Considérant les qualités indéniables proposées, qu'elles soient par rapport à l'habitabilité, l'esthétique, ou à l'intégration cohérente;

Considérant cependant, que la rénovation des toitures, doit intégrer les volontés des directives environnementales actuelles, la toiture principale doit être végétalisée de type extensif ;

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Prévoir une toiture végétalisée de type extensif au niveau de la toiture plate, couvrant le premier étage et sur l'extension ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de traitement de toiture ;
- de répondre à une objection, en ce que la rénovation de la toiture doit intégrer l'amélioration des qualités environnementales ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application; du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de décider stade de la procédure;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°VIII.B et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

## **Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

### **Commission de concertation**

**Séance du 07/01/2025**

**Objet n°02**

### **Dossier 16-48417-2025 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue du Silence 13**

**Objet : mettre en conformité le remplacement des fenêtres, de la porte d'entrée et du revêtement de la corniche de la façade avant**

**AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48417-2025 introduite en date du 31/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser le remplacement des fenêtres, de la porte d'entrée et du revêtement de la corniche de la façade avant sur le bien sis avenue du Silence 13;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones mixtes;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Cimetière de Saint-Gilles - 11/09/2025;

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

#### **DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

31/10/2025 : dépôt de la demande;

28/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

#### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

**Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 28/11/2025 et émis le 18/12/2025 :

*○ La maison fait partie d'un ensemble d'immeubles modestes et caractéristiques, situé à proximité immédiate du cimetière protégé de Saint-Gilles. La CRMS déplore le remplacement des menuiseries extérieures par des fenêtres en PVC de piétre qualité et une porte similaire. Lors de la prochaine rénovation, elle demande le remplacement des menuiseries en bois, conformément aux modèles d'origine;*

#### **MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, l'avenue du Silence est une artère à double sens, bordée par des arbres et par des places de stationnement en plein air. Elle permet d'accéder au Cimetière communal de Saint-Gilles, site classé (classement AG1). De ce fait, toute la rue est située dans la zone de protection de ce site classé;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe au début de l'avenue. Sur celle-ci, s'implante une maison à l'alignement qui date de 1925 (PU n° 16-1766-1925);
- La façade est en briques de teinte rouge et les châssis étaient initialement en bois mais ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche sans autorisation;
- Le bâti environnant se caractérise majoritairement par des constructions mitoyennes du début du siècle dernier, présentant majoritairement des façades en briques et des châssis de teinte variée;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La mise en conformité des châssis en PVC en façade avant, de la porte d'entrée et de la corniche;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'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) :

- Étant donné l'implantation de cette maison en zone de protection, il y a lieu de veiller à ce que l'esthétique de sa façade avant soit de qualité afin de valoriser cette zone;
- Les châssis existants en PVC ne sont pas esthétiquement élégant;
- Il y a lieu de prévoir lors de leur remplacement futur des châssis en bois de teinte naturelle identique aux châssis figurant sur les plans d'origine (divisons à respecter également), ainsi que la porte d'entrée et la corniche;

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Renommer le titre de la façade existante de droit comme suit : situation projetée ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le remplacement des châssis, de la porte et de la corniche;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade retrouvera son authenticité;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance du 07/01/2026**

**Objet n°03**

**Dossier 16-47920-2025 - Enquête n°293/25 - Article 126/1**

**Situation : Chaussée d'Alsemberg 993**

**Objet : rénover et transformer un ensemble de bureaux en 6 unités de logement -  
Globe Village**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47920-2025 introduite en date du 06/01/2025, modifiée (documents indicés B et datés du 23/10/2025) le 24/10/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer et rehausser un ensemble de bureaux en 7 unités de logement - Globe Village sur le bien sis chaussée d'Alsemberg 993;

Vu que la demande telle que modifiée vise à rénover et transformer un ensemble de bureaux en 6 unités de logement;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, zone de forte mixité;

Vu que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine immobilier - Ancienne Brasserie de l'Ange, depuis le 19/08/2024;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite et modifiée pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants - motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique, relative à la demande initiale, qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu les résultats de l'enquête publique, relative à la demande modifiée, qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉLEGUE**

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour le motif suivant - Dérogation au Titre II du RRU;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

06/01/2025 : dépôt de la demande;

20/02/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation, et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué :

**« Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- *Le bien se situe chaussée d'Alsemberg, 993 et fait partie d'un ensemble immobilier aménagé en « centre d'entreprises » connu sous le nom de « Globe Village ». Il est repris plus précisément sur la parcelle cadastrale suivante : 6<sup>ème</sup> division, section A, n°21616 (21616A0089/00R003). Cette parcelle regroupe deux bâtiments contigus. Le premier, sur lequel porte le projet de transformation, est implanté à front de rue et orienté perpendiculairement à la chaussée d'Alsemberg. Le second, implanté en cœur d'ilot, occupe l'espace central du site Globe Village;*
- *Le bâtiment objet de la demande est affecté aux bureaux, il totalise une superficie de 907 m<sup>2</sup> hors-sol et il est de gabarit R+2 + toiture à versants. Il prend place sur une portion de la chaussée composée principalement d'immeubles de rapport, de maisons mitoyennes et de grands bâtiments de bureaux à toiture plate;*
- *Il s'implante en mitoyenneté avec les immeubles voisins côté chaussée d'Alsemberg de type R+4 à gauche et R+5 à droite. Le bien s'étend vers l'intérieur d'ilot jusqu'à un bâtiment perpendiculaire dont il est le seul mitoyen. Ce bâtiment perpendiculaire en intérieur d'ilot ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme et disposera de son propre numéro de police;*
- *L'accès aux différents niveaux du bâtiment 993 est actuellement permis via la cage d'escalier en intérieur d'ilot qui est commune avec le bâtiment mitoyen en fond de parcelle. L'intérieur d'ilot et la cage d'escalier commune sont accessibles depuis la rue par deux porches couverts à gauche et à droite du bien. Un accès au sous-sol est également permis via le porche de droite. Ce porche donne également sur un ancien monte-chARGE condamné qui desservait les niveaux à rue;*
- *Le bâtiment numéro 993 faisant l'objet de la présente demande de permis n'est pas repris dans une zone de monument classé. Il figure par contre dans l'inventaire du patrimoine architectural depuis août 2024 sous le nom de « Ancienne brasserie de l'Ange ». L'inventaire souligne le style éclectique du bâtiment et l'intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique du bien;*
- *Le projet ne se situe pas dans une zone d'aléas inondables. Le sous-sol est réservé à des espaces techniques et de stockage pour garantir la parfaite salubrité des espaces de vie aux niveaux supérieurs;*

**Considérant l'aspect historique du bien :**

- *Le bâtiment est une ancienne brasserie, initialement connue sous le nom de brasserie de l'Ange, plus tard Brasserie Van Haelen. Construit en 1898 par Émile Van Haelen et son épouse Henriette Coche, qui en étaient alors les propriétaires, ce bâtiment remplaçait ou modernisait des installations plus anciennes associées à l'activité brassicole sur ce terrain, qui remontaient au moins au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle;*
- *La brasserie de l'Ange s'insérait à l'époque dans un environnement bien moins dense et moins urbain;*
- *La brasserie n'a pas résisté à la restructuration de l'industrie brassicole d'après-guerre et a cessé ses activités dans les années 1960. Elle fut liquidée en 1959 avant d'être reprise brièvement par une autre entreprise, puis vendue à une boulangerie industrielle vers 1970;*
- *Transformée en bureaux au cours des années 1980, elle a été rachetée par les propriétaires actuels en 1989 avant d'être rénovée au début des années 2000 dans le cadre du projet « Globe Village ». Lors de cette réhabilitation, l'ensemble du site très minéralisé a été fortement déconstruit et planté pour créer le bel aménagement extérieur verdurisé, agréable et structuré que l'on retrouve aujourd'hui;*
- *Une des forces du projet Globe Village a été de redonner un souffle et air de fraîcheur à cet îlot grâce au projet paysager, tout en mettant en valeur le caractère et le style industriel des bâtiments existants;*
- *Le bâtiment arrière qui occupe une place centrale dans le projet Globe Village a été entièrement rénové afin de rendre les bureaux adaptés aux nouveaux besoins de l'époque. Le bâtiment avant, quant à lui, plus étroit et finalement peu adapté à une affectation de bureau, n'a bénéficié que d'une légère rénovation et manque d'attraits et de qualités spatiales pour retenir et attirer les entreprises aujourd'hui;*
- *Le bâtiment a conservé ses caractéristiques de style industriel telles que des façades en briques apparentes et des grandes fenêtres typiques des constructions industrielles de cette époque. La façade à rue en briques et les éléments en ferronneries ont entre-temps été peints en blanc, avec un soubassement peint en gris;*
- *La maison attenante à la brasserie, construite parallèlement à celle-ci par les propriétaires de l'époque, a été démolie entre les années 1970 et 1990;*
- *L'intérieur d'ilot a été dédensifié et verdurisé après l'acceptation d'un permis d'urbanisme en 2001, remis par les propriétaires actuels. Il présentait en effet des sols imperméables et un bâtiment supplémentaire en 1996;*
- *Les plans d'archives de la construction en 1898 ne sont pas disponibles. Les plans les plus anciens disponibles sont ceux d'un permis d'urbanisme en 1921 pour surélever le bâtiment à rue d'un étage sous les combles (de R+2 à R+2 + combles). Ce permis est le seul document sur lequel une partie de la façade à rue est dessinée;*
- *Un permis a été remis en 1969 pour le bâtiment mitoyen en cœur d'ilot ne faisant pas l'objet de la présente demande. La façade Nord du bâtiment faisant l'objet de la présente demande de permis est visible dans le permis d'urbanisme de 1969 (mais n'en fait pas l'objet). La division des châssis d'époque y est visible;*

- Suite à la consultation des plans d'archives, la façade avant complète et la division de ses châssis ne figurent dans aucun des permis d'urbanisme. Une photo de 1969 jointe au dossier montre cependant la division et la teinte en bois naturel des châssis de l'époque, probablement d'origine;
- En 2001, un permis d'urbanisme est remis par les propriétaires actuels. Celui-ci porte sur la rénovation du bâtiment de bureaux et de ses façades, ainsi que sur le bâtiment de bureaux voisin qui ne fait pas partie de la présente demande. Conscients de la valeur patrimoniale du bâtiment, les propriétaires réalisent une rénovation visant à préserver le bâti existant tout en les adaptant les bureaux afin de les rendre fonctionnels et conformes suivant les normes de l'époque;
- Seule la façade sud fait l'objet de ce dernier permis d'urbanisme, avec le remplacement des châssis existants par des châssis plus performants thermiquement;
- Ce permis a notamment permis de reverdiriser l'intérieur d'îlot qui était auparavant entièrement minéralisé. Cet espace devient un espace partagé plus perméable et végétalisé, grâce à la plantation de plusieurs espèces d'arbres et de plantes;

**Considérant l'analyse de la situation existante de fait:**

- Le bâtiment sis au n°993 n'a plus subi de travaux ni de changement d'affectation depuis le dernier permis d'urbanisme remis en 2001. Il accueille actuellement des plateaux de bureaux sous-exploités qui peinent à attirer des entreprises car la disposition du bâtiment ne se prête pas aux besoins actuels. La rénovation réalisée à l'époque se concentrerait principalement sur le second bâtiment en cœur d'îlot, qui ne fait par conséquent pas l'objet de la présente demande;
- La situation actuelle, présente certaines différences avec les permis d'urbanisme remis précédemment ou avec le bâtiment d'origine constaté sur les photos des années 60. En effet, bien qu'en l'absence de plans d'archives informant de la division et de la couleur d'origine des châssis pour la façade avant, une photo datant de 1969 montre que les châssis de l'époque du R+1 et du R+2 en bois naturel (ou de teinte brune) présentaient une division légèrement différente qui a été simplifiée dans le dessin des châssis actuels. Ceux-ci sont actuellement en bois peint dans la teinte gris anthracite. La façade en briques, actuellement peinte en blanc à l'exception de son soubassement gris anthracite présentait probablement à l'origine des briques apparentes de teinte brune / rouge. La façade nord présente quant à elle des châssis gris anthracite plus récents qui n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et ne respectent pas la division d'origine;
- Suivant le bureau d'étude en stabilité du projet, Forme et Structure, la grande cheminée existante en briques du projet, vestige du passé industriel du site, ne peut être conservée. En effet, celle-ci, dont la base prenait appui sur le plancher du deuxième étage, présente une inclinaison importante, témoignant d'un déséquilibre structurel préoccupant. Les joints des briques, fortement dégradés, affaiblissent encore davantage le corps de la cheminée, déjà fragilisé. Ce déséquilibre est exacerbé par l'absence de l'embase du corps, supprimée depuis longtemps, privant la cheminée d'un contrepoids essentiel pour assurer sa stabilité. Une aggravation de cette inclinaison pourrait entraîner un déséquilibre irréversible, provoquant un effondrement du corps de la cheminée. Ce risque est particulièrement accru en cas de tempête, où les pressions du vent et les effets dynamiques amplifient les poussées horizontales, déplaçant les forces au-delà de la zone stable. Les solutions techniques envisagées, comme redresser ou stabiliser la cheminée avec des tendeurs, ne sont pas réalisables en raison de l'absence de points d'ancrage résistants sur la toiture. Par conséquent, pour garantir la sécurité des habitants et du site, le projet prévoit son démontage afin de prévenir un effondrement accidentel. Une note spécifique à ce sujet, rédigée par l'ingénieur stabilité susmentionné, est jointe à la présente demande de permis;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le projet ne concerne que l'un des deux bâtiments de la parcelle, celui en cœur d'îlot n'étant pas modifié;
- Il a pour ambition de rénover en profondeur et de transformer cet ensemble de bureaux en 7 unités de logement, favorisant une plus grande mixité au sein de l'intérieur d'îlot. Les logements proposés présentent des typologies différentes :
  - 1 appartement 1 chambre;
  - 1 appartements 2 chambres;
  - 4 appartements 3 chambres;
  - 1 appartement 4 chambres;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le site en question n'abrite plus d'activités productives depuis de longues années et accueille de nouvelles habitations qui s'implantent aux alentours. Le projet s'inscrit dans les prescriptions de ladite zone en transformant un bâtiment de bureaux existant sous-utilisé en 7 unités de logement. L'intérieur d'îlot, calme, relativement vert et agréable, est propice à cette affectation;
- La transformation de cet immeuble de bureaux en logements augmente l'offre d'unités d'habitation et rend le quartier et l'intérieur d'îlot plus mixtes;
- Elle pourrait contribuer à revitaliser l'activité locale et renforcer son attractivité en attirant de nouveaux commerces et services de proximité, améliorer la cohésion sociale et redynamiser le quartier en transformant ces espaces de bureaux peu utilisés en des logements de 1 à 4 chambres pouvant accueillir des personnes seules ou des familles, souvent plus impliquées dans la vie de quartier que des entreprises;
- Le projet propose cependant une modification peu intégrée dans le respect du bâtiment patrimonial, de ses éléments historiques et de sa typologie d'origine, engendrée par l'aménagement de 7 logements. Chaque

appartement bénéficie minimum d'un espace extérieur, notamment grâce aux loggias creusées dans la façade sud du projet, mais tendant à modifier de façon inadéquate sa typologie. La rehausse du bâtiment, en retrait de la chaussée d'Alsemberg, tend à densifier le bâtiment et est également peu justifiée ;

- L'aménagement des logements opte pour une démarche engendrant de nombreux cloisonnements, ce qui met à mal la lecture des qualités patrimoniales intrinsèques de l'immeuble et élude son passé patrimonial industriel, tel que la continuité de lecture des structures et voussettes, la modification de la fenestration, la rupture de la continuité des lignes de corniches, la création de lucarnes, ...

**Considérant que la demande telle qu'introducte suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme, d'implantation et de gabarit :
  - Le bâtiment est divisé en deux parties : la première, située côté chaussée d'Alsemberg, jouira d'un accès direct via le porche côté mitoyen droit (numéro 985). Pour ce faire, un hall commun est créé au même niveau que la rue côté porche afin de desservir les 4 appartements de la partie avant. La deuxième partie du bâtiment, côté intérieur d'îlot, partage la même cage d'escalier que le bâtiment mitoyen de bureaux et compte 3 appartements. Cette cage d'escalier existante, à l'articulation entre le projet et le bâtiment mitoyen en cœur d'îlot, est accessible via les deux porches extérieurs communs situés côté rue à gauche et à droite du projet, qui constituent deux servitudes de passage. Le sous-sol est accessible depuis les deux accès précités et présente des locaux communs, les locaux techniques et les caves des appartements;
  - La création d'une rehausse de la partie avant côté chaussée afin de bénéficier d'un étage supplémentaire, est justifiée par les gabarits des bâtiments mitoyens de type R+4 à gauche et R+5 à droite. La corniche de cette rehausse s'aligne au mur mitoyen existant tandis que le faîte de sa toiture à versant s'aligne au niveau du mitoyen le plus élevé. Cette extension prend place en retrait par rapport à la façade d'origine, sera cependant visible depuis l'espace public en contrebas. Elle respecte peu la typologie d'origine de l'immeuble et est peu justifiée pour les options de densification. Il y aurait lieu d'inscrire le projet davantage dans le gabarit existant et en ne modifiant pas ou peu l'ensemble des façades ;
  - La partie arrière du bâtiment n'est pas rehaussée et conserve également une toiture à versant afin de respecter la typologie historique. Une lucarne peu intégrée est aménagée sur la façade nord afin de permettre l'évacuation du logement du dernier étage en cas d'incendie;
  - Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur privatif confortable grâce à la création de terrasses ou de loggias sur la façade exposée Sud qui donne sur l'intérieur d'îlot. Les loggias permettent également d'amener davantage de lumière naturelle dans les logements qui profitent tous de plusieurs orientations. Cependant ces modifications altèrent les qualités patrimoniales des façades. Il y aurait lieu de proposer des logements davantage ouverts et conservant les façades existantes, quitte à justifier des dérogations au Titre II du RRU ;
  - Dans son ensemble, le projet propose d'adapter cet immeuble de bureaux à sa nouvelle affectation tout en le mettant en conformité avec les normes actuelles, mais tendant à dénaturer l'aspect et le caractère du bâtiment d'origine ;  
Deux zones de recul, végétalisées, sont aménagées pour respecter les reculs légaux en matière de vues droites et obliques par rapport aux mitoyens. Le plancher d'origine sera conservé sous ces espaces afin de permettre une réversibilité;
- En matière d'aspects architecturaux et de matériaux:
  - Façade avant (façade est) :
    - Côté rue, le projet ne prévoit pas de modifier la façade existante en briques peintes en blanc, ni le soubassement gris anthracite et les châssis existants double vitrage en bois gris anthracite, ces derniers étant en bon état. Cependant, et dans un souci de cohérence avec le respect de ce patrimoine architectural industriel, il serait opportun de restituer les briques apparentes de teinte brune / rouge;
    - Au-dessus du niveau de la corniche existante, la rehausse en zinc du projet prend place en retrait par rapport à la façade d'origine. Vu ce qui précède, cette intervention, justifiée par les besoins de densification du bâti, est peu intégrée et altère les qualités patrimoniales de cette façade principale ;
  - Façades latérales intérieur d'îlot :
    - Les façades seront fortement modifiées afin de répondre aux exigences actuelles édictées par le Titre II du RRU du fait de la création des logements. Un projet alternatif devrait davantage tenir compte du maintien de ce patrimoine quitte à inscrire des terrasses rentrantes à l'arrière des baies existantes, renoncer à l'aménagement de lucarnes invasives, limiter le nombre de logements aménagés sous forme de plan libre, et envisager des dérogations limitées au Titre II du RRU ;
  - Cheminée existante :
    - Tel qu'expliqué plus haut, la cheminée industrielle en briques ne peut être conservée en raison de son inclinaison importante et de son déséquilibre structurel. Pour assurer la sécurité, le projet prévoit son démontage, ce qui est regrettable alors qu'il s'indique de maintenir et d'intégrer ce témoignage du patrimoine industriel de l'immeuble ;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- *Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable de par la reconversion d'un espace de bureaux en plusieurs unités de logements présentant de belles qualités d'habitabilité;*
- *En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :*
  - *Cette dérogation est nécessaire côté intérieur d'îlot afin de créer une rehausse du mur de la terrasse côté mitoyen gauche au R+3 à une hauteur de 190 cm. Ce mur, situé au troisième étage, s'implante au droit d'un escalier de secours desservant le bâtiment mitoyen de bureaux. Il dépasse de 309 cm (mesure prise perpendiculairement) le mitoyen le moins profond. Le bâtiment existant, tout en longueur, dépasse déjà actuellement la profondeur du bâtiment voisin le plus profond, construit ultérieurement;*
  - *Cette dérogation nécessaire afin de permettre un espace extérieur privatif pour le logement, mais qui pourrait être minimisé si le programme du nombre de logements est revu à la baisse ;*

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- *En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :*
  - *La proposition prévoit l'aménagement d'une mixité de logements allant d'appartements 1 à 4 chambres au sein de ce beau et grand bâtiment au passé industriel. La réaffectation de celui-ci, accueillant actuellement des bureaux sous-utilisés, prévoit l'aménagement de sept appartements de qualité et de surface généreuse, respectant les normes actuelles, tout tirant peu parti des éléments historiques et la typologie originelle du bâtiment (lecture spatiale des volumes intérieurs, conservation et mise en valeur des éléments de structure, cloisonnement excessif, ...). Chaque logement bénéficie d'au moins un espace extérieur privatif confortable afin d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants. Les loggias creusées dans la façade sud et la lucarne de la façade nord, s'intègrent peu harmonieusement à l'architecture existante, afin d'apporter davantage de lumière naturelle aux espaces;*
  - *La rehausse du bâtiment, tend à densifier l'espace en dénaturant l'architecture existante ;*
  - *En conséquence, ce projet propose un aménagement fort invasif et peu respectueux de la préservation du patrimoine existant dans le but d'intégration d'espaces habitables ne respectant pas l'harmonie de l'environnement bâti, ni les espaces du bâti d'origine;*

**Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.**

**Avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme. »;**

**MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ EMIS AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

25/04/2025 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

24/10/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

27/11/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation de nouvelles Mesures Particulières de Publicité et de la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU;

08/12/2025 au 22/12/2025 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation relative à la demande modifiée;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU, relatif à la demande modifiée, sollicité en date du 27/11/2025 et émis le 08/12/2025 et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :**

- Le projet modifié ne concerne que l'un des deux bâtiments de la parcelle, celui en cœur d'îlot n'étant pas modifié;
- Il a pour ambition de rénover en profondeur et de transformer cet ensemble de bureaux en 6 unités de logement d'une belle qualité d'habitabilité, favorisant une plus grande mixité au sein de l'intérieur d'îlot sans accroître la densité. Le réaménagement de l'ensemble a été pensé dans le respect strict du bâtiment patrimonial. Les logements proposés présentent des typologies différentes :
  - 4 appartements 2 chambres;
  - 1 appartement 3 chambres;
  - 1 appartement 4 chambres;
- Le bâtiment est divisé en deux parties :
  - La première, située côté chaussée d'Alsemberg, jouira d'un accès direct via le porche côté mitoyen droit (numéro 985). Pour ce faire, un hall commun est créé au même niveau que la rue côté porche afin de desservir les 3 appartements de la partie avant. Il a été implanté perpendiculairement au

bâtiment et au centre des futurs appartements afin de regrouper un noyau de service dans la partie la moins éclairée des logements;

- La deuxième partie du bâtiment, côté intérieur d'îlot, partage la même cage d'escalier que le bâtiment mitoyen de bureaux et compte 3 appartements. Cette cage d'escalier existante, à l'articulation entre le projet et le bâtiment mitoyen en cœur d'îlot, est accessible via les deux porches extérieurs communs situés côté rue à gauche et à droite du projet, qui constituent deux servitudes de passage. Le sous-sol est accessible depuis les deux accès précités et présente des locaux communs, les locaux techniques et les caves des appartements;
- Au troisième étage, le volume avant prévoit de s'aligner au mitoyen le plus profond (numéro 985) afin d'englober la cheminée industrielle et de mettre en œuvre les moyens de renforts et de stabilisation nécessaires à sa conservation. Cette légère avancée est au droit d'un escalier de secours côté mitoyen 995 et ne génère aucune gêne pour le bâtiment voisin, cet escalier occupant déjà une partie de la façade. Afin de conserver un apport de lumière suffisant dans les appartements malgré la conservation de cette cheminée, un patio a été créé au centre du bâtiment. Celui-ci dédensifie le projet. L'ouverture du mur de façade au droit de ce patio est essentielle afin de garantir l'apport de lumière naturelle nécessaire, permettre des perspectives et des vues sur l'extérieur pour les habitants ainsi que la conservation des fenêtres existantes des façades. Cette ouverture de la façade resterait néanmoins discrète dans le contexte existant, étant située derrière l'abondante végétation de l'intérieur d'îlot;
- La toiture conserve le niveau existant (auquel s'ajoute une isolation par l'extérieur) et reprend une typologie à trois versants. La partie arrière du bâtiment conserve également une toiture à versant afin de respecter la typologie historique;
- Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur privatif confortable grâce à la création de terrasses ou de loggias sur la façade exposée sud qui donne sur l'intérieur d'îlot. Ces loggias prennent place derrière la façade d'origine qui est conservée afin de respecter l'aspect patrimonial du bâtiment;
- Le projet profite de l'intérieur d'îlot qui est en copropriété et offre des espaces extérieurs partagés et végétalisés;
- La division du bâtiment dont il est question, de 1100m<sup>2</sup> bruts hors sous-sol, se composera comme suit :
  - Sous-sol :
    - Rangement vélos, caves des appartements, locaux compteurs, cabine haute tension, local entretien, local poubelles commun, citerne de 8 000 litres et citerne de temporisation de 17,5m<sup>3</sup>/h;
  - Rez-de-chaussée :
    - Partie avant côté chaussée :
      - Au rez-de-chaussée, un hall commun est créé au même niveau que la rue grâce à l'adaptation du plancher. Une cage d'escalier commune dessert les différents niveaux;
      - Un premier appartement 3 chambres de 160,8 m<sup>2</sup> bruts (appartement n°1) est accessible depuis le premier palier de la cage d'escalier commune. Celle-ci, ainsi que les différents espaces de service, se concentrent au centre des appartements afin de libérer les autres zones des logements, d'offrir des espaces de vie ouverts dépourvus de cloisons et de mettre en valeur la structure et le caractère industriel du bâtiment existant;
      - Cet appartement de 2 grandes chambres profite également d'un bureau et jouira d'une terrasse extérieure du côté de l'intérieur d'îlot;
    - Partie arrière côté intérieur d'îlot :
      - L'accès à un appartement 2 chambres (appartement n°2), côté intérieur d'îlot, est permis depuis la cage d'escalier partagée avec le bâtiment mitoyen de bureaux. Cet appartement présente 142,4 m<sup>2</sup> bruts. Il profite également d'un espace extérieur grâce à l'intégration de loggias rentrantes sur la façade sud, dans le respect de la typologie du bâtiment. Ces loggias permettent la conservation des baies mais également des corniches existantes;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Le plan du premier étage respecte la même logique d'aménagement qu'au rez-de-chaussée, mettant en valeur la structure et le caractère industriel du bâtiment existant, aussi bien pour les colonnes que pour les voussettes ou autres éléments historiques. Le noyau technique central libère les murs de façade et décloisonne les espaces suivant un aménagement de type « loft »;
    - Les deux appartements de cet étage présentent une surface de 142,9 m<sup>2</sup> bruts côté avant (appartement n°3), et 142,6 m<sup>2</sup> bruts côté intérieur d'îlot (appartement n°4). Ils comptent deux chambres. Les terrasses créées profitent de vues sur l'intérieur d'îlot;
  - 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages :

- Partie avant côté chaussée :
  - Un duplex 4 chambres de 293,16 m<sup>2</sup> bruts (appartement n°5) s'organise sur les deux derniers étages. Ses espaces de vie prennent place au niveau inférieur, tandis que les chambres sont aménagées sous la toiture. Il profite d'un espace extérieur au 2<sup>ème</sup> étage;
- Partie arrière côté intérieur d'îlot :
  - Côté intérieur d'îlot, un appartement 2 chambres de 145,3 m<sup>2</sup> bruts (appartement n°6) bénéficie également d'une loggia extérieure au deuxième étage. Cet appartement, situé sous la toiture, profite d'une hauteur généreuse sous la charpente d'origine en bois et d'un apport de lumière supplémentaire grâce aux fenêtres de toit.

- Cette demande de permis intègre les éventuelles nécessités de remplacement des éléments structurels déteriorés mis à jour lors des travaux;

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet a fait l'objet d'une première présentation en 2023, bien accueillie par les autorités consultées. Celle-ci a été suivie d'une visite des lieux avec plusieurs architectes de la commune et de la région, qui ont confirmé la qualité du site ainsi que ses atouts pour accueillir des logements et favoriser une mixité d'usages. Un premier permis d'urbanisme pour 7 logements et une rehausse de toiture a été introduit en janvier 2025 et un avis défavorable a été rendu suite à la commission de concertation. Cet avis négatif et les remarques formulées ont contribué à faire mûrir le projet et à en améliorer la qualité. En effet, le projet modifié a tenu compte de l'ensemble des craintes et requêtes exprimées lors de la commission de concertation, présentant à présent une bonne intégration des espaces habitables qui respectent l'harmonie de l'environnement bâti et du bâtiment d'origine;
- La proposition prévoit l'aménagement cohérent de logements allant d'appartements 2 à 4 chambres au sein de ce beau et grand bâtiment au passé industriel. La réaffectation de celui-ci, accueillant actuellement des bureaux sous utilisés, prévoit l'aménagement de 6 appartements de qualité et de surface généreuse, respectant les normes actuelles, tout en valorisant les éléments historiques et la typologie originelle du bâtiment. Chaque logement bénéficie d'au moins un espace extérieur privatif confortable afin d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants. Les loggias, qui prennent place derrière les baies existantes de la façade sud, s'intègrent harmonieusement à l'architecture existante, et respectent la fenestration actuelle. L'ouverture dans le mur de façade, au niveau du patio, est essentielle afin de permettre des vues et un apport de lumière pour les habitants. La création du patio et des terrasses permet un éclairement naturel suffisant malgré la conservation du corps de la cheminée industrielle au sein des logements;
- Afin de préserver le patrimoine du bâtiment existant, un soin particulier a été apporté à la conservation des éléments historiques tels que la cheminée industrielle, les colonnes, les seuils en pierre, les linteaux métalliques et les ferronneries en façade. L'isolation, réalisée par l'intérieur, garantit le respect de l'apparence extérieure tout en assurant des performances thermiques aux normes actuelles. La typologie industrielle d'origine est conservée, avec une toiture à versant en tuiles et la conservation de la charpente en bois d'origine dans la partie du bâtiment côté intérieur d'îlot;
- En complément des logements, le projet intègre des caves privatives spacieuses ainsi qu'un bel espace réservé au stationnement des vélos;
- En somme, ce projet reflète un aménagement cohérent et respectueux, alliant la préservation du patrimoine existant et l'intégration d'espaces agréables et confortables, garantissant la qualité de vie des futurs habitants tout en respectant l'harmonie de l'environnement bâti;
- Tout cela a été pensé et dessiné dans le respect strict des espaces du bâti d'origine. L'ensemble de notre proposition garantit le bon aménagement des lieux;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme, d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - Dans son ensemble, le projet propose d'adapter habilement cet immeuble de bureaux à sa nouvelle affectation tout en le mettant en conformité avec les normes actuelles, sans pour autant dénaturer l'aspect et le caractère du bâtiment d'origine. Les toitures à versant sont conservées afin de respecter la typologie architecturale initiale. Une isolation par l'intérieur est mise en place afin de conserver l'aspect extérieur des façades en briques. Le bâtiment, de par son passé industriel, ne présente que quelques éléments de petit patrimoine intérieur tels que les colonnes métalliques ou la charpente en bois de la partie arrière du bâtiment qui sont conservés et mis en valeur dans le projet. Cependant, il ne présente ni revêtement de sol remarquable, ni cheminées intérieures ou décors d'origine comme cela peut être le cas dans les maisons bruxelloises de l'époque;

- En plan, le bâtiment s'organise sur des plateaux libres et ouverts avec des espaces de service en son centre. Le bâtiment, d'une largeur de 9 mètres et d'une longueur de 39m s'étend depuis la rue jusqu'à l'intérieur d'îlot. L'accès à tous les étages est permis actuellement par la cage d'escalier commune située à l'articulation avec le bâtiment mitoyen de bureau en intérieur d'îlot. Le projet conserve cet accès afin de desservir la partie arrière du bâtiment et prévoit une deuxième entrée côté rue, grâce à la création d'un nouveau plancher au même niveau que le porche couvert situé à droite de la façade;
- Au rez-de-chaussée, une nouvelle porte d'entrée vitrée sur la façade nord permet d'accéder au premier hall commun depuis le porche extérieur situé à droite du projet. Ce hall donne accès à une cage d'escalier séparée desservant les étages, ainsi qu'à un escalier desservant le sous-sol. Ce dernier couvre la même surface que le rez-de-chaussée. Le projet modifié réserve une partie du sous-sol à l'aménagement d'un grand local vélos pour inciter les habitants de l'immeuble à privilégier la mobilité douce. Une vingtaine de vélos prennent également place en intérieur d'îlot, totalisant 43 emplacements vélos pour les 6 appartements du projet (25 emplacements extérieurs et 18 intérieurs). Chaque logement disposera d'une belle cave de rangement privative pouvant servir d'espace de stockage ou éventuellement accueillir leur buanderie individuelle / des vélos / trottinettes supplémentaires. En complément, le sous-sol reprend les compteurs communs, une cabine haute tension préexistante ainsi qu'un local poubelles et d'entretien. Le plancher du hall commun au rez-de-chaussée ayant été réalisé au même niveau que la rue, un vide technique est aménagé sous celui-ci au sous-sol en raison de la faible hauteur sous plafond à cet endroit. L'implantation d'une citerne de temporisation profite de ce vide technique et permet, avec la citerne de 8 000 litres implantées en sous-sol également, la récupération des eaux de pluie pour le projet;
- Le premier appartement du projet (appartement n°1 dans les plans), d'une superficie de 160,8 m<sup>2</sup> bruts, est accessible depuis le premier palier de la cage d'escalier commune située côté façade avant. En effet, le plancher d'origine du rez-de-chaussée se trouve à une hauteur plus élevée que le hall commun créé au même niveau que le trottoir. Il compte 3 chambres qui prennent place côté façade avant car la hauteur de fenêtre sur cette façade, à plus de 1,6m de hauteur du trottoir, permet d'éviter des vues directes par rapport au logement et une mise à distance de l'espace public. L'appartement ne présente pas de faux-plafonds afin de laisser apparentes les voussettes en briques du plafond. Le noyau technique, situé au centre de l'appartement, reprend un local technique / buanderie, une toilette séparée ainsi qu'une salle de douche. Les espaces de vie, de taille généreuse, ainsi que le bureau attenant, donnent sur le patio côté intérieur d'îlot qui est exposée sud-ouest. Ce patio permet un apport important de lumière naturelle et profite du calme de l'intérieur d'îlot. De manière générale, tous les logements profitent de plusieurs orientations;
- Le deuxième appartement au rez-de-chaussée (appartement n°2), de 142,4 m<sup>2</sup> bruts, se situe dans la partie arrière du projet, en intérieur d'îlot. L'accès à celui-ci est permis grâce à la cage de circulation existante vitrée située en intérieur d'îlot qui est en commun avec le bâtiment voisin. Cet appartement 2 chambres présente un hall d'entrée desservant un local technique / buanderie, une toilette séparée et les espaces de vie. Comme dans les autres logements du projet, le grand séjour ouvert valorise les colonnes existantes, témoins de la structure d'origine, et profite de plusieurs orientations. Il donne accès à une loggia, orientée sud. Toutes les baies d'origine sont conservées, dans un souci de respect du patrimoine;
- Le noyau technique central comprend une salle de bain pour les deux chambres respectivement de 20 mètres carrés et 17 mètres carrés. Son plafond est réalisé plus bas que le plafond de l'appartement, de manière indépendante de la structure existante, afin que les voussettes au-dessus de celui-ci soient visibles depuis les espaces de chambre. La première chambre, d'une surface nette de 20,5 mètres carrés, présente une surface nette éclairante légèrement en deçà de ce qui est requis par le RRU (titre 2 article 10 éclairage naturel). Cette dérogation est demandée afin de conserver la fenestration existante en façade;
- Deux appartement de même typologie et de surface similaire prennent place à l'étage supérieur (appartement n°3 et 4), au R+1. L'appartement côté façade avant profite de larges fenêtres qui donnent sur une terrasse de surface généreuse. Cet appartement comptabilise deux chambres. Tout comme à l'étage inférieur, l'espace de vie de l'appartement côté intérieur d'îlot bénéficie d'une double orientation grâce aux fenêtres de la façade nord et de la façade sud;
- Au deuxième et au troisième étage se trouve un duplex 4 chambres de 293 m<sup>2</sup> bruts côté chaussée d'Alsemberg (appartement n°5). Les espaces de vie prennent place au niveau inférieur du duplex.

Les fenêtres de la cuisine et de la salle à manger permettent des vues sur le patio et sur la végétation. Ces espaces profitent d'une vaste terrasse exposée à l'ouest qui contribuera à améliorer la qualité de vie des futurs habitants, tandis que le salon prend place côté façade avant. Les pièces de service sont aménagées dans la partie centrale de l'appartement. Les espaces de nuit se situent au dernier étage, et profitent d'une belle hauteur sous la toiture à versant. Les 4 chambres partagent 3 salles d'eau, situées au centre de l'appartement. Des fenêtres de toit permettent un apport de lumière suffisant;

- Côté intérieur d'îlot, au deuxième étage, le dernier appartement, de 145,3 m<sup>2</sup> bruts et 2 chambres, prend place sous la toiture à versant en tuiles rouge (appartement n°6). La conservation de la typologie du bâtiment existant à versant permet de profiter d'une hauteur généreuse et de la charpente en bois existante qui reste apparente. Des fenêtres de toit sont proposées dans la toiture à versant afin de bénéficier d'un apport supplémentaire de lumière naturelle dans les chambres. Quelques marches sont créées dans une des chambres de ce logement afin de permettre l'évacuation SIAMU en cas d'incendie par la fenêtre de toiture. En effet, cet appartement ne bénéficiant pas de fenêtre sur la façade nord comme les étages inférieurs, l'évacuation se fera au moyen des échelles du service incendie en toiture;
- La terrasse extérieure, creusée dans la toiture, bénéficie d'une belle orientation sud-ouest;
- Chaque logement bénéficie d'une buanderie faisant office de local technique afin d'accueillir les machines à laver, les machines de ventilation simple-flux et les chaudières individuels des logements;
- En complément aux emplacements vélos prévus au sous-sol et en intérieur d'îlot, 16 emplacements pour les voitures sont présents sur la parcelle, dont 6 pour les futurs habitants. 4 de ces emplacements seront équipés d'une borne de recharge pour les véhicules électriques;
- Le site ayant été fortement végétalisé par le propriétaire actuel lors du permis d'urbanisme remis en 2001, une amélioration des abords du bâtiment n'est pas envisagée dans la présente demande. En effet, l'intérieur d'îlot, initialement essentiellement composé de places de parkings et d'un revêtement de sol imperméable, a depuis été adapté par un bureau de paysagistes afin d'y créer un espace partagé et d'y intégrer diverses essences d'arbres et de plantations;
- En résumé, le projet propose, dans le respect du bâtiment patrimonial, de ses éléments historiques et de sa typologie d'origine, l'aménagement de 6 logements de qualité et aux normes actuelles. Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur de taille généreuse, notamment grâce aux loggias qui prennent place derrière la façade sud du projet. Le patio dédensifie le bâtiment et permet des vues ainsi qu'un apport de lumière naturelle suffisant, tout en conservant la cheminée industrielle dont le corps prend place au sein des espaces de vie des appartements;
- en matière de matérialité :
  - Façade avant (façade est) :
    - Côté rue, le projet prévoit de sabler la façade existante en briques peintes en blanc afin de restituer les briques apparentes de teinte rouges / brunes et de se rapprocher de son état d'origine visible sur l'une des photos d'archives. Le projet conserve les éléments d'origine apparents (linteaux, ferronneries, etc.) et prévoit leur remise en peinture. Les châssis existants double vitrage en bois gris anthracite sont remplacés par des châssis plus efficaces thermiquement, mais reprenant la même division. La présente demande de permis sollicite cependant la mise en conformité de ces fenêtres. En effet, bien qu'en l'absence de plans d'archives informant de leur division et de leur couleur d'origine, une photo datant de 1969 montre que les châssis du R+1 et du R+2 en bois naturel (ou de teinte brune) présentaient une division légèrement différente qui a été simplifiée dans le dessin des châssis actuels;
    - Une restauration et une mise en peinture de la corniche existante de teinte grise anthracite sont prévues;
  - Façade latérale extérieur d'îlot (façade nord) :
    - La façade nord présentait une division de châssis qui n'avait pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et ne respectait pas la division d'origine. Le projet prévoit de modifier cette division afin de restituer le caractère industriel du bâtiment d'origine. Les nouveaux châssis reprendront par conséquent une trame régulière plus serrée, cohérente avec la division des châssis de la façade sud côté intérieur d'îlot. Ils seront constitués de profils métalliques fin, performant thermiquement, et de double vitrage. De fins garde-corps métalliques, de la même teinte que les fenêtres, sont dessinés en façade;

- Tous les percements existants de la façade sont conservés en l'état, à l'exception des quelques baies situées à proximité du voisin qui sont maçonées afin d'éviter des vues sur ce dernier. La lecture de ces baies est conservée grâce à la présence d'une maçonnerie en arrière-plan de la façade, et de la conservation des linteaux;
- Au rez-de-chaussée, la porte d'accès de l'ancien monte-chARGE et la porte d'accès au sous-sol ne sont pas des châssis d'origine et ne sont pas conservées. Une nouvelle porte d'entrée est créée afin d'accéder au bâtiment depuis le porche d'entrée;
- La corniche en bois, en bon état apparent, ne sera pas modifiée mais éventuellement repeinte dans la même teinte gris anthracite. Elle est continue sur l'ensemble de la façade;
- Une toiture à versant en tuiles est préservée sur la partie arrière du projet afin de respecter la typologie historique du bien et une harmonie avec le bâtiment mitoyen en intérieur d'îlot;
- Façade latérale intérieur d'îlot (façade sud) :
  - Cette façade avait fait l'objet du dernier permis de 2001. Le projet prévoit le remplacement des châssis existants par des châssis en aluminium de la même teinte gris anthracite et de la même division. Les loggias, présentes derrière la façade sud, conservent les baies existantes de la façade afin de former un ensemble cohérent et harmonieux. Des garde-corps en verres sont privilégiés afin de minimiser leur impact sur la façade. Les châssis des loggias, derrière la façade d'origine, sont en aluminium de teinte gris anthracite également afin de conserver une élévation cohérente;
  - Une ouverture du mur de façade au droit du patio est réalisée derrière la végétation de l'intérieur d'îlot afin de garantir un apport de lumière naturelle agréable ainsi que des perspectives et des vues sur l'extérieur pour les habitants. La façade et le pignon devant les terrasses et le patio sont en crépis blanc afin d'assurer une harmonie avec les façades existantes en briques blanches. Les châssis de cette façade sont en aluminium gris, conformément à ceux prévus sur le reste du projet;
  - De même que pour la façade nord, la corniche en bois, en bon état apparent, ne sera pas modifiée mais repeinte suivant la nécessité dans la même teinte gris anthracite;
  - L'isolation de toutes les façades est prévue par l'intérieur avec des matériaux écologiques performants afin de conserver les éléments d'origine apparents tels que les briques, les seuils, les linteaux et les ferronneries, et ainsi préserver l'aspect patrimonial du bâtiment;
- Toiture :
  - La toiture avant conserve la typologie d'origine à 3 versants et la matérialité en tuiles. Elle respecte le niveau de la toiture existante (auquel s'ajoute une isolation par l'extérieur). La partie arrière du bâtiment conserve également une toiture à versant en tuiles afin de respecter la typologie historique. Une isolation par l'extérieur est prévue afin de conserver la charpente existante apparente en bois;
  - Le futur patio remplace un pan de toiture en tôle qui se distingue du reste du bâti car il n'est pas d'origine et a été créé pour réaliser la jonction entre deux bâtiments;
- Cheminée existante :
  - La cheminée industrielle en briques ne peut être conservée qu'au moyen de renforts structurels importants en raison de son inclinaison et de son déséquilibre structurel. Pour assurer la sécurité, le projet prévoit d'englober son corps au troisième étage afin de la retenir aussi haut que possible;
- en matière de techniques spéciales et de gestion des eaux :
  - Les techniques spéciales et les performances énergétiques du projet ont été étudiées avec un bureau d'étude spécialisé afin d'intégrer les techniques et matériaux adaptés dès la conception du projet;
  - Après avoir effectué les calculs nécessaires à la détermination de la nature PEB des travaux du projet, il apparaît que les unités 1 à 5 sont en rénovation lourde et que l'unité 6 est une unité assimilée à du neuf;
  - Les façades du projet sont isolées par l'intérieur afin de conserver l'aspect architectural extérieur. L'usage de matériaux isolants naturels respirants a été étudié pour respecter les exigences de performance énergétique du bâtiment;
  - Les toitures seront également isolées afin de respecter les exigences PEB et leur revêtement changé par une tuile identique rouge;
  - Un soin sera apporté à tous les travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment;

- Les châssis de la façade avant seront des châssis neufs, double vitrage et en bois, afin de respecter la matérialité d'origine. De nouveaux châssis en aluminium et double vitrage seront placés sur les façades sud et nord. Des grilles d'aération (invisivents) sont placées en tête des châssis afin de placer un système de ventilation simple flux individuel pour chaque appartement. Ce choix est privilégié par rapport à une ventilation double-flux, qui impliquerait la mise en place de faux-plafonds et ne laisserait pas apparaître les voussettes en briques apparentes. Cette ventilation assure un renouvellement constant et garantit la bonne qualité de l'air des logements;
- Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés grâce à des chaudières au gaz et des boilers individuels;
- Les différents locaux compteurs (eau, gaz et électricité) des appartements et des parties communes se situent au sous-sol, côté chaussée;
- La conservation de la cabine haute tension, actuellement située au sous-sol, permet la mise en place de bornes de recharge pour les voitures électriques. L'accès de celle-ci est permis via l'escalier commun desservant le sous-sol. La manutention des machines est permise via une trappe dans le porche commun dessinée en concertation avec Sibelga;
- Dans une démarche respectueuse de l'environnement et alignée avec les objectifs de transition énergétique, une douzaine de panneaux photovoltaïques ont été intégrés sur la toiture sud du projet par le bureau d'étude en techniques spéciales. Ceux-ci assurent une production d'énergie renouvelable et décarbonée et permettent de réduire la dépendance énergétique du bâtiment. En maximisant l'utilisation de surfaces non exploitées, ces installations s'inscrivent dans une logique d'optimisation des ressources, tout en contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- Bien que la surface imperméable de l'îlot n'ait pas été augmentée par rapport à la situation de droit, le projet prévoit d'assurer la gestion des eaux pluviales au moyen d'une citerne de récupération des eaux de pluie de 8 000 litres, intégrée dans le sous-sol du projet. Cette citerne est ensuite connectée au vide technique sous le hall commun afin de temporiser les eaux pluviales (citerne de temporisation de 17 m<sup>3</sup>/h). Ce dispositif permet de collecter et de stocker l'eau de pluie pour des usages non potables (communs et toilettes des appartements), réduisant ainsi la consommation d'eau. En optimisant l'utilisation des ressources naturelles, cette solution contribue à limiter l'impact environnemental du bâtiment et s'inscrit pleinement dans une vision d'urbanisme écoresponsable, en phase avec les enjeux de préservation de l'eau;
- Le bâtiment de bureaux actuel présente un réseau d'égouttage commun avec le bâtiment de bureaux en cœur d'îlot. Afin de se prémunir de tout problème éventuel, de nouvelles canalisations sont prévues avec un réseau suspendu afin de se raccorder à l'égout de la chaussée d'Alsemberg. La faisabilité de ce nouveau raccord a été étudié en concertation avec Vivaqua;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable de par la reconversion d'un espace de bureaux en plusieurs unités de logements présentant de belles qualités d'habitabilité, tout en tenant compte de leur contexte patrimonial particulier;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Afin de retenir la cheminée au troisième étage, le volume sous la toiture de l'appartement n°5 se prolonge et s'aligne en façade aux étages inférieurs. Cette légère avancée sollicite une dérogation au RRU Titre 1 - chapitre 2 - Section 4 - Article 4 (profondeur);
  - Cette dérogation est nécessaire côté intérieur d'îlot afin de mettre en place des moyens de renfort pour la cheminée et créer un pignon dans l'alignement de la façade des premiers étages. Une rehausse du mitoyen gauche au R+3 est par conséquent créée. Ce mur, situé au troisième étage, s'implante au droit d'un escalier de secours desservant le bâtiment mitoyen de bureaux. Ce dernier obstrue les vues depuis les fenêtres du bâtiment voisin. Le mur dépasse de 306 cm (mesure prise perpendiculairement) le mitoyen le moins profond. Le bâtiment existant, tout en longueur, dépasse déjà actuellement la profondeur du bâtiment voisin le plus profond, construit ultérieurement;
  - Cette dérogation ponctuelle est nécessaire afin de conserver la cheminée et de présenter une façade cohérente au droit du patio;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - La proposition prévoit l'aménagement d'une mixité de logements allant d'appartements 1 à 4 chambres au sein de ce beau et grand bâtiment au passé industriel. La réaffectation de celui-ci, accueillant actuellement des bureaux sous-utilisés, prévoit l'aménagement de six appartements de qualité et de surface généreuse, respectant les normes actuelles, tout en tirant parti des éléments historiques et la typologie originelle du bâtiment (lecture spatiale des volumes intérieurs, conservation et mise en valeur des éléments de structure, cloisonnement excessif,...). Chaque logement bénéficie d'au moins un espace extérieur privatif confortable afin d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants, et afin d'apporter davantage de lumière naturelle aux espaces;
  - Le projet propose un aménagement mesuré et respectueux de la préservation du patrimoine existant dans le but d'intégration d'espaces habitables respectant l'harmonie de l'environnement bâti, et les espaces du bâti d'origine;

**Considérant qu'au regard du prescrit du Titre II du RRU :**

- Tous les aménagements proposés veillent à respecter autant que possible les normes imposées par le RRU. Toutefois, la conservation des façades existantes, le respect de la fenestration actuelle ainsi que la création de logements reprenant un plan plus libre engendre certaines dérogations pour les surfaces nettes éclairantes. Ces dérogations au RRU Titre 2 - chapitre 2 - Article 10 (surface nette éclairante) semblent néanmoins préférables et au profit du respect du bâtiment. Elles sont demandées pour les SNE suivantes :
  - Appartement 2 :
    - La chambre 1, de 17,75 m<sup>2</sup>, présente une surface nette éclairante de 2,68 m<sup>2</sup> au lieu des 3,55 m<sup>2</sup> requis;
      - Les fenêtres de la façade nord ne sont pas modifiées afin de conserver la trame de la façade nord;
    - La chambre 2, de 20,48 m<sup>2</sup>, présente une surface nette éclairante de 2,42 m<sup>2</sup> au lieu des 4,1 m<sup>2</sup> ;
      - Seules les deux fenêtres de la façade sud sont comptées pour cette surface nette éclairante, mais la chambre bénéficie également d'un apport de lumière grâce aux châssis de la loggia (baie de 2,46 m<sup>2</sup> sur la façade sud apportant de la lumière à la loggia et châssis de la chambre au droit de la loggia d'une surface nette éclairante de 3,41 m<sup>2</sup>);
  - Appartement 3 :
    - La chambre 1 de 15,66 m<sup>2</sup>, présente une surface nette éclairante de 1,8 m<sup>2</sup> au lieu des 3,1 m<sup>2</sup> requis :
      - Cette dérogation semble acceptable car cette chambre, orientée sud-est et située au premier étage, bénéficie d'un bel apport de lumière naturelle qui permet un bon aménagement des lieux. Afin de garder une façade harmonieuse et de respecter le caractère patrimonial du bâtiment, il n'a pas été envisagé de modifier cette fenêtre de la façade avant;
  - Appartement 4 (situation identique à celle de l'appartement 2 pour les chambres) :
    - La chambre 1, de 18,48 m<sup>2</sup>, présente une surface nette éclairante de 2,68 m<sup>2</sup> au lieu des 3,7 m<sup>2</sup> requis;
    - La chambre 2, de 21,2 m<sup>2</sup>, présente une surface nette éclairante de 2,42 m<sup>2</sup> au lieu des 4,2 m<sup>2</sup> requis;
      - Le châssis de la loggia n'est pas compté mais permet tout de même un apport supplémentaire de lumière naturelle à la chambre;
    - Les pièces de vie de 52,6 m<sup>2</sup> présentent une surface nette éclairante de 10,3 m<sup>2</sup> au lieu de 10,5m<sup>2</sup> requis;
      - Ce calcul compte les deux baies existantes de la façade sud mais ne tient pas compte du grand ensemble de châssis entre la loggia et la cuisine;
  - Appartement 5 :
    - L'ensemble des pièces de vie, au deuxième étage, comptabilise une surface de 97,25 m<sup>2</sup> qui nécessiteraient 19,25 m<sup>2</sup> de surface nette éclairante et non 17,3 m<sup>2</sup> ;
      - Cette dérogation semble acceptable car la surface des pièces de vie tient compte du hall situé au centre et qui ne nécessite pas d'un apport de lumière naturelle important. Les larges fenêtres au droit du patio permettent un éclairage très agréable pour la cuisine et la salle à manger, tandis que les châssis de la façade avant, côté rue, ne sont pas modifiés;

- Les dérogations sont compensées par la préservation patrimoniale du bâtiment, qui permet d'offrir des logements présentant de belles qualités d'habitabilité;

**Considérant que la demande modifiée répond au bon aménagement des lieux.**

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au régional d'urbanisme, article n°4 du Titre I et n°10 du Titre II.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance du 07/01/2026**

**Objet n°04**

**Dossier 16-48447-2025 - Enquête n°296/25**

**Situation : Rue Général Lotz 36 - Rue Vanderkindere 355**

**Objet : mettre en conformité des modifications structurelles au rez-de-chaussée et la suppression d'un logement et agrandir la surface commerciale et en changer l'utilisation vers une sandwicherie**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48447-2025 introduite en date du 21/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des modifications structurelles au rez-de-chaussée et la suppression d'un logement et agrandir la surface commerciale et en changer l'utilisation vers une sandwicherie sur le bien sis rue Général Lotz 36 - rue Vanderkindere 355;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liserés de noyau commercial, zones d'habitation;

Considérant que les enseignes telles que renseignées, se conforment tant au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme qu'au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

21/11/2025 : dépôt de la demande;

27/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

08/12/2025 au 22/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service de l'Economie sollicité en date du 27/11/2025, et émis en cours de procédure ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/11/2025 et émis le 27/11/2025;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere est une voie dense, bordée par des maisons de maître mitoyennes et par des immeubles à appartements où souvent le rez-de-chaussée est affecté à des commerces et principalement en liseré de noyau commercial;
- La parcelle concernée par la demande est entièrement imperméabilisée et hormis une petite cour, totalement enclavée, d'environ 9,5m<sup>2</sup>, est entièrement bâtie;

- Le bien sur lequel porte la demande, situé à l'angle de la rue Vanderkindere et la rue Général Lotz, a été bâti, à l'alignement et en mitoyenneté, fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10922-1938;
- Il comporte un gabarit R + 3 avec une toiture plate, et une mixité de fonction, commerce et logements et dont l'accès se fait à l'angle pour le commerce et rue Général Lotz pour les logements;
- En situation existante de droit, le commerce d'une surface d'environ 30m<sup>2</sup> situé au niveau d'une seule pièce située à l'angle et le solde était dévolu à un logement connecté, d'une seule chambre;
- Ce logement était accessible d'une part, via le hall commun des logements, situé rue Général Lotz et d'autre part, via le commerce;
- En situation existante de fait, le logement a été transformé en locaux de bureaux accessoires au commerce, un magasin de photographie;
- Les façades comportent également des menuiseries en infraction, les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc;
- L'immeuble de logements mitoyen de droite, 38-40 rue Général Lotz, forme également un angle avec la rue Marie Depage, et comporte un gabarit R + 4 avec une toiture plate;
- L'immeuble mixte, mitoyen de gauche, n°55 rue Vanderkindere, comporte du logement et un rez commercial et comporte un gabarit similaire;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Le réaménagement spatial du commerce et de ses locaux accessoires existants en situation de fait, avec des modifications de cloisonnement structurelles;
- La création d'une surface commerciale de type snack-sandwicherie, sans cuisson nécessitant une hotte, avec une cuisine ouverte et environ 16 places assises et une surface accessible au public d'un peu plus de 50m<sup>2</sup>;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Suivant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, publié en date du 22/08/2024, la rubrique 1° de l'article 4, décrit qu'un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture, sans qu'il s'agisse d'une activité accessoire, le changement d'utilisation d'un commerce de type magasin de photographie, vers une sandwicherie, est soumis à permis d'urbanisme;
- Au regard de l'article 13/1 de l'arrêté de minime importance, ce changement d'utilisation n'est pas soumis aux mesures particulières de publicité, considérant qu'il ne l'aurait nécessité qu'en application du Règlement Communal d'Urbanisme sur les commerces de type HoReCa et de nuit;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - la suppression du logement accessoire au commerce, datant du début des années 2000, s'est faite, sans autorisation préalable, au profit de bureaux accessoires, dont l'utilisation correspondait au type de commerce présent, à savoir un magasin de photographie, nécessitant des espaces pour le développement, entre-autre;
  - la suppression de ces espaces de bureaux, au profit de cette nouvelle surface commerciale, permet de proposer une surface cohérente avec l'utilisation proposée, une sandwicherie, nécessitant une surface de vente, avec une surface d'attente ainsi qu'un espace comportant les places assises;
  - l'entrée principale du commerce est maintenue au niveau de l'angle et l'accès depuis le hall commun des logements est également maintenu mais séparé de l'espace commercial par un couloir et un local de bureau accessoire à la sandwicherie;
  - l'accès au caves est maintenu au sein de l'espace commercial et un sanitaire est accessible au public, au niveau de l'ancienne salle-de-bain;
  - les caves sont maintenues telles qu'existantes, sous l'ancienne surface commerciale et se composent de 2 locaux;
- en matière de traitement des façades visibles depuis l'espace public:
  - au niveau de la devanture existante du commerce, les châssis en bois ont été maintenus et en teinte du bois naturel;
  - la demande prévoit par ailleurs, d'étendre la typologie de devanture, au niveau des autres baies du commerce, situées du côté de la rue Général Lotz;
  - à court terme, des châssis en bois de ton naturel seront restitués sur l'ensemble du rez-de-chaussée;

- considérant l'infraction également présente au niveau des étages, à terme l'ensemble de l'immeuble devra se mettre en conformité en ce qui concerne les châssis au niveau des façades visibles depuis l'espace public;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la demande, ne prévoit aucune modification ni du gabarit ni de la volumétrie et maintien l'espace de cour existante;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - L'immeuble conserve 3 logements et dont l'habitabilité n'est pas grevée ni par l'aménagement d'une sandwicherie ni par les modifications d'aménagement et structurelles prévues;
  - Le logement existant, étant l'accessoire de la surface commerciale, comportait des qualités d'habitabilité moindre;
  - En effet, l'immeuble étant situé à l'angle de deux voiries, l'ensembles des locaux habitables étaient disposés au rez-de-chaussée, dont l'unique chambre du logement;
  - Bien que l'immeuble comporte depuis une vingtaine d'années, un logement en moins, l'évolution du quartier dont la densité de logements, à significativement été augmenté avec l'affectation du site Cavell, en plus de quelques nouveaux immeubles en construction à proximité directe, tel que le bâtiment comportant plusieurs logements, à l'angle de la rue des Primevère et de la rue Vanderkindere;
  - Considérant dès lors, que cette suppression de logement, est largement compensée à proximité directe, et qu'elle se fait au profit d'une surface commerciale qualitative qui participe à répondre aux besoins des liserés de noyaux commerciaux, la demande est acceptable;
  - Par ailleurs, le type de commerce prévu, un snack-sandwicherie, ne pas susceptible de porter préjudice à l'habitabilité actuelle des logements environnants et ceux de l'immeuble;
  - En effet, cette sandwicherie ne nécessite pas de cuisson, ou grillades avec une hotte ou des horaires de commerce de type HoReCa, tels qu'un restaurant;

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :**

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante:

1. restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m<sup>2</sup>,

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance du 07/01/2026**

**Objet n°05**

**Dossier 16-48413-2025 - Enquête n°288/25**

**Situation : Rue de l'Yser 29**

**Objet : transformer et rénover l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble : remplacer les châssis au 2<sup>ème</sup> étage en façade avant et latérale, prolonger l'escalier du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles et les aménager, ajouter des fenêtres de toit, renouveler et isoler la toiture en tuiles, démolir les cloisons au 2<sup>ème</sup> étage et réaménager l'ensemble de l'étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48413-2025 introduite en date du 29/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rénover l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble : remplacer les châssis au 2<sup>ème</sup> étage en façade avant et latérale, prolonger l'escalier du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles et les aménager, ajouter des fenêtres de toit, renouveler et isoler la toiture en tuiles, démolir les cloisons au 2<sup>ème</sup> étage et réaménager l'ensemble de l'étage sur le bien sis rue de l'Yser 29;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 - QUARTIER MOLENSTEELEN approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1959 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,2° du CobAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës », en ce que le projet prévoit d'isoler la toiture et rehausse inévitablement la hauteur du faîte du toit par rapport au faîte du voisin mitoyen;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2025 au 15/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

29/10/2025 : dépôt de la demande;

24/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

01/12/2025 au 15/12/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/11/2025 et émis le 03/12/2025 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- La rue est une petite voirie dont le bâti comporte des petites maisons unifamiliales et quelques immeubles à appartement dont la typologie s'apparente à des maisons unifamiliales;
- La limite communale entre Drogenbos et Uccle s'inscrit le long de la limite mitoyenne de droite de la parcelle;

- L'immeuble 3 façades faisant l'objet de la demande a été construit en 1952 (PU n°16-22436), est plus profond que les maisons qui li sont attenantes et présente un gabarit R+2+une grande toiture à versants;
- Il accueille en situation existante de droit :
  - Au rez-de-chaussée : l'entrée de l'immeuble, un garage et des caves;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres avec un balcon en façade arrière à partir duquel s'inscrit un escalier extérieur permettant de rejoindre le jardin situé un étage plus bas;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement identique à celui du 1<sup>er</sup> étage;
  - L'étage sous toit n'est pas dessiné sur les plans des archives;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Le réaménagement complet de l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage et l'annexion de l'espace sous combles à ce dernier;
- Le remplacement des châssis en façades avant et latérale en bois au 2<sup>ème</sup> étage par des châssis en bois identiques mais plus performants;
- Le renouvellement et l'isolation de la toiture;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage :
    - en offrant davantage de superficie à l'ensemble par l'annexion de l'étage sous toit inexploité;
    - en offrant une meilleure enveloppe isolée;
    - en offrant 1 chambre et une salle de bain supplémentaire à l'appartement composé initialement de 2 chambres;
    - en offrant des espaces de vie ouverts et lumineux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet ne modifie pas le volume bâti si ce n'est la rehausse de la toiture liée à l'isolation de celle-ci;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne modifie rien au niveau des abords;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'esthétique actuelle sera conservée. En effet, les châssis en bois de teinte blanche seront remplacés par des châssis triple vitrage de teinte blanche aux divisions identiques et les tuiles de teinte rouge seront remplacées par des tuiles de teintes rouge;
- en matière d'infraction :
  - les caissons à volets présents en façade avant au 1<sup>er</sup> étage ne peuvent pas s'envisager;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- L'isolation de la toiture est une démarche écologique à encourager;
- La différence de niveau est limitée à quelques cm (épaisseur de l'isolant) et sera probablement un jour comblée par l'isolation de toutes les toitures de l'ensemble;

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Supprimer les caissons à volets en façade avant des plans;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la suppression de volets;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade sera davantage élégante;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

- d'indiquer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

## Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

### Commission de concertation

Séance du 07/01/2026

Objet n°06

#### Dossier 16-48441-2025 - Enquête n°295/25 - Article 177

**Situation : rue Egide Van Ophem 108-110**

**Objet : Demande de modification de permis en application de l'article 102/1 du CoBAT : Modifier les matériaux de façade, la position des parties ouvrantes des fenêtres, la hauteur des garde-corps, la taille des terrasses sur le toit, remplacer les bacs à plantes par une toiture verte, ainsi que d'autres éléments ayant un impact limité sur l'aspect de la façade. Adapter également les escaliers pour vélos menant au local vélos**

### **AVIS**

#### Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

#### Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 16/PFD/1796113, délivré par le Fonctionnaire délégué en date du 22/11/2022 relatif au réaménagement d'un ancien site de bureaux en un quartier résidentiel comprenant 229 logements et des fonctions de soutien au quartier;

Que ce permis d'urbanisme concerne un permis partagé pour le plan directeur Calevoet, le réaménagement étant un projet commun de deux promoteurs différents;

Considérant que la demande de modification actuelle est introduite par un promoteur immobilier, et concerne uniquement la parcelle 2, en fond de site, comprenant les bâtiments F, G, H, I et J;

Considérant que la parcelle 1 concerne le développement du projet par un promoteur immobilier différent et qu'elle ne fait donc pas partie de cette demande de modification (Bâtiments A, B, C, D et E);

Considérant que la demande actuelle concerne, d'une part, des modifications relatives à l'aspect de la façade, telles que les matériaux de façade, la position des parties ouvrables des fenêtres, la hauteur de la protection anti-chute et d'autres éléments ayant un impact sur l'aspect de la façade. D'autre part, il y a un certain nombre d'ajustements au plan concernant les terrasses sur le toit, qui sont légèrement agrandies et les jardinières sur les terrasses sont remplacées par un toit végétalisé intensif;

Considérant que le parking souterrain est également réduit en déplaçant l'installation collective de pompe à chaleur vers la toiture du bâtiment central H;

Considérant également qu'un petit appartement de 2 chambres et un appartement spacieux de 4 chambres seront transformés en un appartement plus spacieux de 1 chambre et un appartement de 3 chambres, au 5<sup>e</sup> étage du bâtiment F d'une part et du bâtiment G d'autre part;

Qu'enfin, les garages à vélos souterrains seront rendus plus accessibles en rendant les escaliers extérieurs moins raides;

#### Procédures et avis d'instance :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

– Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Titre I du RRU :

- Art 8 - Hauteur d'une construction isolée;

Vu l'avis SIAMU du 24/11/2025 (réf : T.1194.1431/29);

Vu l'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle :

Considérant la demande à savoir modifier le permis 102/1 :

- *Modifier les matériaux de façade,*
- *la position des parties ouvrantes des fenêtres,*
- *la hauteur des garde-corps,*
- *la taille des terrasses sur le toit,*
- *remplacer les bacs à plantes par une toiture verte,*
- *ainsi que d'autres éléments ayant un impact limité sur l'aspect de la façade.*
- *Adapter également les escaliers pour vélos menant au local vélos*

*L'exploitant ayant décidé de ces modifications en collaboration avec Bruxelles Environnement,*

*Sans avis;*

**Enquête publique :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/12/2025 au 22/12/2025 inclus, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise;

**Situation existante :**

Considérant que le site est situé à l'angle de la rue Égide van Ophem et de l'avenue François Englert à Uccle;

Considérant que le terrain 2, objet de la demande, comprend 5 volumes différents reliés entre eux par un parking souterrain,

Que les 5 volumes (F, G, H, I et J) comptent au total 103 unités résidentielles;

Que les bâtiments comptent entre 3 et 6 étages, selon leur emplacement;

Que les bâtiments F, G et H sont situés à côté et au centre de l'avenue François Englert et comptent 6 étages (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étages mansardé);

Que les bâtiments I et J, au nord-ouest, s'étendent ensuite vers le quartier résidentiel adjacent;

Que l'accès au parking souterrain se trouve dans le bâtiment F, via l'avenue François Englert; Considérant que le parking souterrain dispose de 94 places de stationnement, dont 23 garages, des locaux techniques et des remises privatives, situés au niveau souterrain -1 et comprenant deux mezzanines;

Considérant que les mezzanines abritent chacune des débarras privés et un local à vélos (223 vélos + 25 vélos de grande taille); que ce dernier est accessible par un escalier extérieur adapté aux vélos;

**Situation projetée :**

Considérant que l'une des modifications principales du projet concerne le système de chauffage;

Considérant que le projet prévoit une installation collective pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement;

Que la chaleur et le froid sont extraits du sol au moyen de la géothermie;

Que pour les pics de consommation, une pompe à chaleur air-eau supplémentaire est prévue;

Que selon le permis autorisé, cette installation technique supplémentaire était prévue dans la salle des pompes à chaleur à l'arrière du parking souterrain, équipée de 6 silencieux (pour le bruit ambiant) et de deux cours anglaises (ventilation) entre les bâtiments I et J;

Que cette solution avait un impact négatif au niveau des abords (cours anglaises visibles avec nuisance sonore, malgré les silencieux) et impliquait une plus grande surface imperméable;

Considérant que ce type d'installations a considérablement évolué depuis 2021 (dépôt de la demande initiale), un local souterrain aussi grand n'est plus nécessaire;

Qu'en effet, la technologie actuelle permet de disposer d'appareils plus efficaces et plus compacts qu'il y a quelques années, qui répondent également aux exigences de la Région bruxelloise en matière acoustique;

Considérant donc que la demande actuelle prévoit la suppression intégrale du local séparé pour les pompes à chaleur, la cour anglaise, dans le parking souterrain; que cela représente une réduction de 114,46 m<sup>2</sup> de surface souterraine qui était en partie ouverte au moyen d'une grille d'aération;

Considérant que la suppression de ces locaux et cours anglaises, le projet se trouve amélioré en termes de surfaces perméables;

Considérant donc que suite à la suppression de ces locaux et cours anglaises, la pompe à chaleur air-eau sera déplacée vers le toit principal du bâtiment H : deux refroidisseurs à sec de dimensions (l) 4,5 m x (l) 1,2 m x (h) 1,45 m seront placés au centre du toit;

Considérant que les deux appareils sont reliés entre eux par un tuyau technique bas sur le toit et disparaissent ensuite dans un puits en direction du local géothermique dans le parking;

Considérant que l'installation sera prévue sur le toit du bâtiment H, ce qui engendre une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (voir plus loin);

Considérant par ailleurs qu'en termes d'aménagements intérieurs, les modifications suivantes sont demandées :

1. Bâtiment F - app. F.5.2 : transformation d'un appartement de 2 chambres en un appartement d'une chambre;

Considérant que l'appartement situé au 5e étage dispose, dans son état actuel, d'une grande chambre (14,84 m<sup>2</sup>) et d'une petite chambre (9,33 m<sup>2</sup>) ainsi que d'un espace de vie avec cuisine ouverte (28,69 m<sup>2</sup>);

Que la transformation en un appartement plus spacieux d'une chambre au dernier étage prévoit une grande chambre (20,52 m<sup>2</sup>) avec dressing attenant et salle de bains attenante; que le séjour avec cuisine ouverte aura une superficie de 30,50 m<sup>2</sup>; que la porte d'entrée sera également déplacée afin que les toilettes se trouvent à proximité de la cage d'escalier;

Que ces aménagements sont acceptables;

2. Bâtiment G - app. G5.2 : transformation d'un appartement de 4 chambres en un appartement de 3 chambres;

Considérant que l'appartement situé au 5e étage dispose, dans son état actuel, de 4 chambres (14,29 m<sup>2</sup>, 10,49 m<sup>2</sup>, 10,49 m<sup>2</sup> et 12,02 m<sup>2</sup>) et d'un espace de vie avec cuisine ouverte (36,35 m<sup>2</sup>); que la transformation en appartement de 3 chambres au dernier étage prévoit trois chambres (14,09 m<sup>2</sup>, 10,68 m<sup>2</sup> et 10,57 m<sup>2</sup>), la surface de la 4<sup>ème</sup> chambre étant intégrée dans le salon avec cuisine ouverte (49,09 m<sup>2</sup>);

Considérant que ces aménagements sont acceptables en ce que le salon plus spacieux offre la possibilité de diviser cet espace afin d'y intégrer un bureau séparé ou une 4e chambre, selon les souhaits du résident, permettant ainsi une flexibilité au niveau de l'aménagement intérieur;

3. Locaux de service obligatoires :

Considérant que les modifications concernant les locaux de service concernent uniquement un repositionnement ou éventuellement une division pour des raisons techniques. Cela concerne :

- Bâtiment F :

Considérant que la situation autorisée du rez-de-chaussée du bâtiment F comprend le hall d'entrée, qui donne directement accès aux boîtes aux lettres (de tous les appartements du projet), la salle polyvalente, le local pour poussettes, des toilettes (accessibles aux personnes à mobilité réduite) et le sas de circulation des appartements;

Que pour des raisons de confort d'utilisation, il a été décidé de déplacer l'emplacement des toilettes (accessibles aux personnes à mobilité réduite) et du local d'entretien; que le local pour poussettes est déplacé vers l'emplacement initial des toilettes et du local d'entretien;

Considérant que cette modification n'entraîne aucune objection;

- Bâtiment H :

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment H comprend un long couloir central avec, à droite au milieu, un local pour poussettes (9,14 m<sup>2</sup>);

Que dans la demande actuelle, le local conserve sa position, mais est divisé en deux locaux plus petits (5,09 m<sup>2</sup> et 4,65 m<sup>2</sup>) qui totalisent 9,74 m<sup>2</sup>; que la raison de cette division découle de l'allongement du mur porteur des cages d'escalier;

Considérant que cette modification n'entraîne aucune objection;

Considérant que la demande de modification porte également sur quelques modifications de conception, notamment la modification de certains matériaux de façade, la disposition de certaines fenêtres, le type ou la hauteur des dispositifs de sécurité anti-chute, la suppression de certaines portes, ainsi que des modifications intérieures ou d'accès, à savoir :

- Adaptation des zones d'entrée couvertes des bâtiments G et H :

Considérant que les bâtiments G et H sont tous deux équipés d'un accès dans les façades est et ouest; qu'il s'agit dans les deux cas d'une zone d'entrée couverte dont la porte d'accès est en retrait; que de telles zones couvertes ne sont pas toujours appréciées par les résidents d'un projet;

Considérant qu'elles donnent une sensation d'inconfort en raison de leur profondeur et peuvent être considérées comme une nuisance en raison des feuilles qui s'y accumulent, des zones où sont déposés des petits déchets, etc;

Qu'afin d'éviter cela, la demande actuelle propose d'adapter les zones d'entrée couvertes et de les supprimer en partie;

Considérant que dans la façade est du bâtiment G, accessible depuis l'avenue Englert François, il est proposé de conserver la zone d'entrée couverte mais de supprimer le retour à droite dans la maçonnerie de la façade, qui forme une niche; que cela crée une ouverture qui offre une visibilité suffisante et évite la formation d'une niche dans laquelle des feuilles ou des saletés pourraient s'accumuler;

Considérant que l'accès par la façade ouest du bâtiment G, c'est-à-dire depuis le parc, sera placé dans le plan de la façade; que la même chose est proposée pour les façades est et ouest du bâtiment H;

Considérant que ces modifications n'entraînent aucune objection;

- Modification des terrasses sur le toit du bâtiment F - 5<sup>ème</sup> étage :

Considérant que la conception technique du raccordement de la corniche préfabriquée en béton à la terrasse sur le toit permet d'approfondir les terrasses; que ceci est possible tant sur la façade est que sur la façade ouest, aux angles du bâtiment;

Considérant que la surface totale de la terrasse sur le toit de chaque appartement d'angle augmente ainsi de 24 m<sup>2</sup>; que cette surface supplémentaire sur les terrasses sur le toit n'entraîne pas d'augmentation de la surface totale du toit, car l'empreinte au sol et la volumétrie du bâtiment ne changent pas;

Qu'il s'agit uniquement d'une modification technique au profit des appartements concernés; Considérant que les garde-corps s'approchent maintenant plus des bords de la façade; qu'ils seront légèrement plus visibles depuis le bas des immeubles mais que cette visibilité sera minime; Considérant l'amélioration des qualités de ces terrasses, au profit d'un plus grand confort des futurs résidents, cette modification est acceptable;

- Adaptation des bacs à plantes sur les toits des bâtiments F et G en toiture végétalisée :

Considérant que sur les terrasses de toit (niveau +5), des séparations de terrasse ont été aménagées - dans les conditions autorisées - à l'aide de bacs à plantes, que la demande actuelle propose de les adapter en compartiments de toiture végétalisée semi-intensive;

Considérant que cela signifie une surface supplémentaire de toiture végétalisée de 22,87 m<sup>2</sup>, alors qu'initialement, la structure était celle d'un toit classique avec des bacs à plantes; que les terrasses seront en outre séparées visuellement les unes des autres par un écran placé dans le toit végétalisé semi-intensif; que cela peut être appliqué au toit du 4<sup>ème</sup> étage des bâtiments F et G;

Considérant que cette modification permet d'augmenter la surface de toiture végétalisée et n'entraîne donc aucune objection;

- Adaptation des bacs à plantes avec garde-corps combiné sur les étages mansardés des bâtiments H, I et J:

Considérant que les terrasses sur le toit des bâtiments H, I et J ont été équipées d'un bac à plantes avec protection antichute intégrée près du bord du toit; que le garde-corps se trouve du côté de la terrasse; que cela complique l'entretien des plantes dans les bacs;

Considérant que dans la demande actuelle, les jardinières sont toujours prévues au même endroit, près des bords du toit, mais la protection antichute sera placée sur le bord du toit;

Considérant que cela présente l'avantage de rendre les plantes dans les jardinières accessibles et faciles à entretenir; que cela n'a pas d'impact sur la surface totale du toit, car il n'y a pas de modification de l'empreinte ou de la surface construite au niveau du sol;

Considérant qu'il s'agit uniquement d'une modification technique n'amenant aucune objection;

- Modification des escaliers pour vélos :

Considérant que la modification demandée résulte de la volonté de rendre plus faciles d'utilisation les escaliers extérieurs qui donnent accès aux parkings à vélos souterrains des bâtiments G et J;

Qu'au départ, l'escalier du bâtiment G était assez raide; que la pente a été modifiée;

Considérant également que la largeur des deux escaliers (bâtiments G et J) a été légèrement modifiée afin d'améliorer le confort d'utilisation :

➔ Bâtiment G :

Considérant qu'afin de rendre l'escalier pour vélos moins raide, l'accès à la mezzanine a été déplacé d'une travée vers la gauche; que la surface (semi-)souterraine est donc légèrement agrandie au profit de l'escalier; que la surface supplémentaire occupée au niveau du sol était déjà imperméabilisée dans le permis initial (chemin d'accès pavé);

Considérant que dans la situation autorisée, la marche supérieure restait dans l'alignement de la façade nord; que dans la demande actuelle, l'escalier (19 marches, profondeur 45 cm) est également prolongé en direction du bâtiment F et dépassera de 5 marches l'alignement de la façade nord;

Que l'escalier sera équipé d'un caniveau pour vélos des deux côtés, conformément au vademecum « vélos »; que des mains courantes seront également installées à deux niveaux, comme le prescrit la réglementation en matière d'accessibilité; que cela entraînera un élargissement supplémentaire de 0,70 m;

Considérant par ailleurs qu'en raison du déplacement souterrain d'une travée, il n'est pas possible de prévoir le chemin d'accès à la porte d'entrée dans la façade ouest sur un sol plat; que ce chemin sera donc une construction qui repose d'une part sur le mur de soutènement en béton de l'escalier à vélos (parallèle à la façade ouest) et, d'autre part, sur le mur de fondation de la façade ouest;

➔ Bâtiment J :

Considérant que l'escalier pour vélos du bâtiment J, tel qu'il a été approuvé, était déjà un escalier peu praticable avec un nombre limité de marches (11); que dans cette demande, l'escalier est prévu plus large, tout comme celui du bâtiment G, afin qu'il y ait suffisamment de place pour monter et descendre côté à côté; qu'une gouttière à vélos est prévue des deux côtés, ainsi qu'une rampe à double hauteur.

Considérant que suite à la modification de la largeur de l'escalier pour vélos, la terrasse de l'appartement J.0.4 sera plus profonde (de 2,20 m à 2,98 m) afin qu'elle puisse reposer sur le mur de soutènement en béton de l'escalier pour vélos; que cela permettra d'obtenir une finition esthétique de l'ensemble;

Que ces modifications d'accès aux locaux vélos améliorent la situation et n'amènent pas d'objection;

- Modification de l'emplacement du compteur d'eau :

Considérant que l'alimentation en eau de ville pour la parcelle 2 est prévue à partir de la rue Egide van Ophem; qu'en effet, la pression sur le réseau de l'avenue François Englert est insuffisante;

Considérant que dans la demande de modification actuelle, le local principal d'eau est prévu sous le bâtiment I et c'est à partir de ce local que part l'alimentation en eau de ville vers les autres bâtiments de la parcelle 2 (F, G, H et J); qu'il est donc possible de supprimer les locaux des compteurs « eau »

des bâtiments F et G dans le parking souterrain et de les réaffecter, car dans ces bâtiments, chaque étage dispose de suffisamment d'espace pour l'installation des compteurs d'eau individuels, puisque ceux-ci sont placés dans un meuble sur mesure prévu dans le hall commun à chaque niveau;

Considérant donc que le local des compteurs d'eau du bâtiment F devient un grand débarras privé et que le local situé sous le bâtiment G est regroupé avec le local des compteurs d'électricité;

Que pour les autres bâtiments (H, I et J), un local de compteurs « eau » restera prévu au sous-sol; que celui du bâtiment I sera équipé d'une alimentation en eau de ville;

Que ceci n'amène aucune remarque;

- Ajout d'une colonne structurelle dans le parking et la mezzanine du bâtiment G :

Considérant que pour des raisons de stabilité, il est nécessaire, afin de soutenir la superstructure, d'ajouter une colonne supplémentaire dans la mezzanine du bâtiment G, sur l'axe G.4; que de plus, cette colonne doit également être reprise dans le parking situé en dessous, à la même position; qu'une colonne sera donc ajoutée entre les places de parking n°s 23 et 24;

Considérant que les places de parking adjacentes (n°s 23 et 24) resteront suffisamment larges, avec respectivement 250 cm et 267,5 cm; que l'impact sur l'organisation de la mezzanine sera également limité;

Que cette modification n'amène aucune objection;

- Modification des façades :

Considérant que le projet modifié reste conforme au permis en ce qui concerne l'horizontalité, qui est mise en valeur de deux manières subtilement différentes;

Considérant que d'une part, il y a le relief et le profil horizontal en saillie des bâtiments F et G et que d'autre part, les bâtiments H, I et J sont plutôt des volumes monolithiques qui présentent néanmoins une horizontalité subtile, et ce, grâce à la combinaison de différents matériaux de façade - ton sur ton - placés les uns au-dessus des autres sur une seule surface;

Considérant que comme prévu dans le permis d'urbanisme, les grandes surfaces de façade ont été recouvertes d'un enduit à la chaux, d'un crépi (soit sur brique, soit sur crépi avec une texture semblable à celle du crépi) ou de briques ton sur ton;

Que les bandes horizontales plus étroites (tant celles en saillie que celles à fleur), ainsi que les socles, les plinthes et les couronnements des volumes, sont finis dans un matériau plat semblable à la pierre (béton décoratif aspect pierre naturelle, granit mat, etc.);

Qu'une palette de couleurs automnales naturellement douces a été composée pour tous ces matériaux minéraux avec des tons terreux pas trop saturés tels que : beige clair à moyen, gris clair chaud ou gris-vert, ocre pâle doux, couleurs sable, etc;

Considérant que cette demande de modification respecte les matériaux autorisés et vise également à rassembler et à renforcer le dialogue harmonieux avec le parc;

Considérant que la demande de modification actuelle propose d'adapter la matérialité de certains socles et menuiseries extérieures à savoir :

**Considérant que les bâtiments F et G** (5 étages + combles) suivent le principe millefeuille, les plinthes et les éléments horizontaux en saillie étant en béton décoratif; que la couleur du béton décoratif est assortie à celle de la maçonnerie de la façade - une touche brun clair;

Que le remplissage entre les lignes horizontales est réalisé en maçonnerie de façade et en menuiserie extérieure, et ce, selon un rythme marqué composé d'une multiple de 80 cm;

Considérant que les briques de façade sont posées empilées; qu'elles sont tournées vers l'intérieur au centre de la dimension (80 cm), ce qui crée un angle obtus et donne aux façades une profondeur supplémentaire;

**Considérant que le bâtiment H** comprend également six étages, dont le dernier étage est en retrait sur les quatre côtés; que selon le permis initial, ce socle présentait un décalage entre le rez-de-chaussée et le premier étage; qu'il était prévu en pierre naturelle; que ce volume est un ensemble monolithique qui sera réalisé en maçonnerie de façade crépie;

Considérant que la demande de modification actuelle propose de remplacer le socle en quinconce en pierre naturelle par un socle en béton décoratif qui laisse toutefois ressortir le caractère crépi du bâtiment en maintenant le socle aussi bas que possible, près du niveau du sol;

Que le bâtiment s'intègre ainsi dans son environnement verdoyant et le respecte;

Que la couleur du béton décoratif et des menuiseries extérieures se fondent avec celle de la brique apparente et du contexte environnant;

**Considérant que le bâtiment I** est le plus bas (3 étages) à l'ouest de la parcelle 2; qu'il reprend les matériaux de façade du bâtiment H et prévoit, dans la situation autorisée, un socle en pierre naturelle qui suit la pente du terrain; et que dans la façade est, il recouvre partiellement la façade;

Considérant que la demande actuelle propose d'appliquer ici aussi la même modification que pour le bâtiment H afin de maintenir l'uniformité des matériaux de façade; qu'il est proposé de réduire la hauteur du socle; qu'il sera placé sous les menuiseries extérieures de la façade sud, façade de l'entrée; Que cette hauteur sera ensuite respectée tout autour afin d'obtenir une ligne forte qui détermine le socle du bâtiment;

Considérant que le caractère bas du socle rompt ainsi moins brutalement le volume architectural du bâtiment et lui permet de s'intégrer dans son environnement;

**Considérant que le bâtiment J** comporte également un socle - en briques cimentées - dont la hauteur varie en fonction de la façade; que la demande actuelle propose, conformément aux autres bâtiments, de remplacer le socle cimenté par des panneaux de façade en béton décoratif, dont le niveau le plus élevé respecte le niveau du sol du rez-de-chaussée; que la pente du terrain détermine la hauteur du socle - dans les différentes façades - en fonction du paysage;

Considérant que la couleur du béton décoratif du bâtiment J sera, tout comme celle des bâtiments F et G, assortie à la teinte de la brique de parement; que cette dernière est la même que celle des bâtiments F et G, mais qu'elle sera posée en appareillage sauvage;

Considérant que les menuiseries extérieures en bois de couleur naturelle font partie de l'ensemble des matériaux autorisés pour le bâtiment J; qu'une modification vers l'aluminium est proposée dans cette demande de modification, principalement en raison de l'entretien régulier nécessaire des menuiseries extérieures en bois;

Que l'aluminium, en revanche, nécessite peu d'entretien, est durable et le choix de la couleur s'inspire de la palette de couleurs douces figurant dans le permis d'urbanisme;

Considérant que le remplacement des plinthes en pierre naturelle ou en ciment par des plinthes en béton décoratif pour les bâtiments H, I et J assure une uniformité entre eux; que l'architecture des bâtiments ainsi que les teintes autorisées sont conservées malgré les modifications;

Considérant que les bâtiments conservent chacun leur identité propre grâce à de petites différences, notamment dans la couleur des menuiseries extérieures, les différents types de balustrades (barreaux ou verre) et une différence dans la finition des surfaces de façade (brique de parement, brique de parement calcaire, différents types de maçonnerie, etc.);

Que ces différences leur permettent de varier les uns par rapport aux autres, chacun avec sa propre Architecture; que les nuances subtiles créent un résultat harmonieux qui respecte l'homogénéité et la cohérence du permis initial; que ces modifications apportées aux façades sont acceptables;

**- Remplacement du revêtement de façade en aluminium par un mur de façade en retrait :**

Considérant que cela concerne le bâtiment F, en façades nord et ouest, au rez-de-chaussée, ainsi que le bâtiment G, en façade nord, au rez-de-chaussée;

**- Modification des menuiseries extérieures et des garde-corps correspondants :**

Considérant qu'il s'agit de petites modifications qui respectent toujours la disposition autorisée des différents types de fenêtres; que les modifications consistent en un réaménagement du battant ouvrant, de sorte que le garde-corps soit prévu à hauteur de la partie ouvrante et non sur toute la largeur de l'ouverture de la fenêtre dans la façade;

**- Remplacement du battant ouvrant de la fenêtre coulissante :**

Considérant que la modification découle de l'aménagement de l'espace et de l'utilisation logique pour accéder à la terrasse attenante;

**- Fenêtres dans les façades des parkings à vélos semi-souterrains - mezzanines :**

Considérant que dans le bâtiment G, une fenêtre était prévue dans la façade le long de l'escalier à vélos (façade ouest); que cette fenêtre a été supprimée compte tenu de la porte d'accès vitrée déjà prévue pour le parking à vélos; que la pièce est suffisamment éclairée et est également équipée d'un éclairage automatique pour plus de confort d'utilisation;

Considérant que dans le bâtiment J, une fenêtre était également prévue dans la façade de l'escalier à vélos (façade est); que cette fenêtre sera supprimée;

Considérant que la mezzanine du bâtiment J est plus élevée que celle du bâtiment G, ce qui explique la présence de quelques fenêtres supplémentaires dans la façade nord; que deux des trois fenêtres seront conservées; que la troisième sera supprimée, car la lumière qu'elle laisse entrer est faible en raison de sa position sous une terrasse en surplomb;

**- Modifications concernant les garde-corps :**

Considérant que les garde-corps prévus à hauteur des fenêtres du rez-de-chaussée, où il n'y a pas de différence de niveau avec les abords ont été supprimés afin de renforcer la sensation d'intérieur-extérieur depuis ces logements;

Qu'en outre, les hauteurs des protections anti-chute ont été adaptées en fonction de la réglementation en vigueur;

Considérant que l'ensemble de ces modifications sont acceptables;

Considérant que les modifications concernent également les égouts et que suite aux discussions techniques avec Vivaqua, les plans d'égouttage ont été modifiés en conséquence; que cela n'amène aucune objection;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux pluviales, le projet modifié ajoute une citerne de 1.500 litres au niveau du bâtiment J ainsi qu'une autre au niveau du bâtiment F, permettant d'absorber les demandes supplémentaires de reprise des eaux pluviales suite aux légères modifications des accès aux locaux vélos; que la surface de toiture végétalisée est augmentée de 22,87 m<sup>2</sup> suite à la modification de la finition de toiture précitée;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le paysage reste inchangé par rapport à la situation autorisée;

Considérant que seul le chemin d'accès à la façade ouest du bâtiment G est modifié en raison de l'adaptation de l'escalier à vélos;

Que dans la situation autorisée, il s'agit d'un chemin en pleine terre; que la demande actuelle prévoit une construction en pont dans laquelle une simple dalle préfabriquée en béton est soutenue d'une part par le mur de soutènement en béton de l'escalier à vélos et d'autre part par le mur de fondation de la façade ouest; qu'en outre, le chemin sera aménagé de manière similaire aux autres chemins afin de ne pas créer de différence au sein du site;

Considérant par ailleurs que plusieurs appartements situés au rez-de-chaussée disposent d'un petit jardin privé dans la situation autorisée; que le jardin de l'appartement I.0.1 sera moins grand dans la demande actuelle en raison de la proximité du wadi; que de plus, le terrain présente ici une forte pente; que pour ces raisons, il a été décidé de réduire la taille du jardin, mais de le relier à la terrasse au niveau de la façade sud;

Considérant donc que le jardin sera réduit de 24 m<sup>2</sup> mais conservera une superficie de 36,58 m<sup>2</sup>;

Considérant qu'à l'arrière, entre les bâtiments I et J, se trouvait initialement le local souterrain abritant les pompes à chaleur air-eau et les silencieux; que la demande de modification actuelle démontre que de telles installations peuvent être plus compactes, l'installation étant maintenant prévue sur le toit du bâtiment central H; que la suppression de cette partie souterraine et donc aussi des cours anglaises rend les grilles d'aération de l'installation de pompes à chaleur air-eau inutiles dans le paysage;

Que ces choix techniques améliorent également le confort d'utilisation des terrasses voisines des bâtiments J et I;

Considérant que ces modifications sont justifiées du point de vue techniques et n'appellent aucune objection;

**Motifs d'enquête et motivation des dérogations :**

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RRU - Hauteur d'une construction isolée en ce que les unités extérieures des pompes à chaleur ont été placées sur la toiture plate du bâtiment H, suite à la modification du système de chauffage;

Considérant que cette installation a été projetée sur la toiture du bâtiment H car ce bâtiment est situé au centre du projet et permet ainsi une gestion efficace du nombre de mètres courants de conduites vers les 4 autres bâtiments;

Qu'en d'autres termes, la situation centrale de l'installation permet de limiter les pertes de chaleur ou de froid et de maintenir une pression égale dans les conduites;

Considérant par ailleurs que le bâtiment H a le bord de toit le plus haut du projet et que l'installation ne sera donc pas visible depuis les bâtiments environnants;

Considérant que les installations techniques ne dépasseront du bord du toit que de 1,34 m;

Que, de plus, la position centrale du bâtiment H présente l'avantage d'offrir une distance suffisante par rapport aux parcelles voisines (entre 52 et 60 m par rapport au quartier de l'avenue François Englert et du quartier du Clos de l'Abbé Froidure) pour n'engendrer aucune nuisance de vue pour le voisinage; Considérant par ailleurs que l'impact acoustique potentiel a été étudié par le bureau d'études acoustiques « Bureau De Fonseca BV »; que les deux refroidisseurs à sec installés sur le toit ont chacun une puissance acoustique de LWA=55 dB(A); que cela répond aux exigences acoustiques de la Région bruxelloise; Qu'en d'autres termes, il n'y a aucun impact acoustique pour les résidents des appartements situés en dessous ou dans les bâtiments adjacents;

Considérant dès lors que les hauteurs de façade et d'acrotère n'ont pas été modifiées par rapport à la situation autorisée dans le permis initial;

Considérant que les éléments techniques ont été placés au centre de la toiture du Bâtiment H, lui-même implanté au centre du projet;

Considérant que ces installations sont invisibles depuis l'espace public et ne sont pas de nature à engendrer des nuisances pour le voisinage, cette dérogation est acceptable;

### **Conclusion :**

Considérant que les modifications demandées résultent principalement de l'élaboration du dossier d'exécution;

Que le nombre total d'unités d'habitation et le fonctionnement du parking souterrain et du parking à vélos restent inchangés par rapport à la situation autorisée;

Qu'aucune modification structurelle n'est apportée;

Que la superficie du parking souterrain change en raison de la suppression de la salle des pompes à chaleur avec cours anglaises à l'arrière (entre les bâtiments I et J), ce qui augmente la proportion de pleine terre;

Considérant que l'aménagement des environs des bâtiments ne changera pratiquement pas, sauf au niveau du raccordement avec les escaliers extérieurs adaptés menant aux garages à vélos souterrains (G et J) et du raccordement de l'avenue François Englert avec le chemin d'accès au bâtiment G;

Considérant que les pompes à chaleur placées en toiture n'engendrent aucune nuisance supplémentaire et sont acceptables;

Considérant que les modifications concernant les matériaux de façade ont été choisies avec soin afin d'obtenir une architecture esthétique et durable qui s'intègre toujours dans le caractère paysager et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux;

Considérant que les modifications demandées ont un impact limité sur l'architecture des bâtiments ainsi que sur leur environnement immédiat; que les adaptations ont toujours été proposées en tenant compte et en respectant ce qui a déjà été autorisé;

Considérant que le projet modifié répond au bon aménagement des lieux et n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances supplémentaires pour le voisinage;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

**La dérogation à l'article 8 (Hauteur d'une construction isolée - éléments techniques) du Titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance du 07/01/2026**

**Objet n°07**

**Dossier 16-48266-2025 - Enquête n°283/25**

**Situation : Avenue René Lyr 30A**

**Objet : modifier et agrandir un bâtiment comportant une piscine intérieure et un petit logement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48266-2025 introduite, en date du 14/07/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier et agrandir un bâtiment comportant une piscine intérieure et un petit logement sur le bien sis Avenue René Lyr 30A;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter (AGRBC 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site du Bois de Verrewinkel, classé en date du 19/07/1990 ;

**Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :**

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), le Bois de Verrewinkel ;

que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126,§2, 2°;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement ;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques ;
- application de la prescription particulière n°16 al.4 du plan régional d'affectation du sol, d'augmentation du volume existant de plus de 20% dans la zone de servitude de pourtour des bois entre 0 et 30m ;

**motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :**

**demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :**

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°2.3.3 Implantation qui prescrit "hors sol à 1/7 de la superficie nette de la parcelle (OS : 14,28 %)", en ce que l'emprise augmentée, induit un dépassement de ce taux;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2025 au 15/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ En ce qui concerne le gabarit, la volumétrie, l'implantation :

- *La démolition de l'existant au profit de cette nouvelle construction, induit un effet de masse et risque de "sentiment d'écrasement", et ce en raison de la suppression du mansard pour une nouvelle toiture plate rehaussée ;*
- *L'emprise du bâtiment, se rapproche fortement de l'une des parcelles voisines ;*
- *Le gabarit est disproportionné ;*

- En ce qui concerne la typologie :
  - *Rupture architecturale par rapport à l'existant et changement radical de typologie ;*
  - *Un passage d'une volumétrie mansardée traditionnelle à un volume cubique en R+1, toitures plates, façades verticales continues et expression contemporaine très contrastée ;*
  - *Rupture également avec la typologie environnante de villas unifamiliales à toitures inclinées qui forment un ensemble homogène ;*
- En ce qui concerne la procédure :
  - *Il s'agit davantage d'une démolition reconstruction que d'une simple transformation ;*
  - *L'affiche de l'enquête publique était masquée ;*
- En ce qui concerne l'impact pour les environs :
  - *Perte d'intimité au niveau des parcelles voisines, en raison de l'aggravation des vis-à-vis avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines ;*
  - *Trop de larges baies vitrées aux étages, la présence d'une terrasse, ainsi que la suppression des éléments arborés qui participaient à préserver l'intimité entre parcelles ;*
- En ce qui concerne la zone Natura 2000 :
  - *Risque d'impact ;*

## **DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

### **Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

14/07/2025 : dépôt de la demande;

29/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/09/2025: réception des compléments;

20/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement ;

01/12/2025 au 15/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

## **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

### **Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :**

- *l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/11/2025* et sera rendu en cours de procédure ;
- *l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 20/11/2025 et émis le 25/11/2025* :

*Considérant le projet à savoir modifier et agrandir un bâtiment comportant une piscine intérieure et un petit logement ;*

*Considérant le fait que le projet est accolé à la zone Natura 2000 ;*

*Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences (EAI) a été réalisée par un bureau agréé ;*

*Considérant que le projet prévoit :*

- *Une/des PAC sans plus d'informations techniques ;*
- *Des panneaux photovoltaïques sur toiture verte extensive ;*
- *Une gestion des eaux pluviales sur la parcelle : CEP 2m<sup>3</sup> alimentant 2 WC ainsi qu'un robinet extérieur et un BO infiltrant de 16m<sup>3</sup> ;*
- *La plantation de nouvelles zones arbustives ;*
- *La pose de nouvelles clôtures et haies en mitoyenneté ;*
- *De vérifier et réparer si nécessaire le raccordement à l'égouttage public ;*
- *D'envoyer les eaux de terrasses vers le BO infiltrant ;*

*Considérant les recommandations formulées lors de l'EAI à savoir :*

- *Toutes les mesures devront être prises afin d'exécuter le chantier de démolition et de construction dans les conditions de respect de la faune et de la flore locale, principalement en ce qui concerne le bruit et le respect des heures de travail ;*
- *Les rhododendrons présents à l'angle Nord-Ouest de la parcelle sont une espèce invasive qui est à supprimer et à remplacer par une ou des espèces indigènes à feuillage persistant conservant leur capacité à faire écran entre la zone et le projet ;*
- *Afin d'autoriser une certaine perméabilité de la parcelle sur laquelle s'implante le projet aux déplacements des petits mammifères, il est recommandé de prévoir des ouvertures de taille adéquates dans les clôtures du projet ;*
- *Mortalité directe faune (vitrages) : Il existe différentes solutions permettant de rendre les surfaces vitrées visibles pour les oiseaux. Outre les autocollants, motifs et autres suspensions visibles, il existe des moyens techniques plus discrets (film anticollision rendant la vitre visible de l'extérieur mais n'affectant pas la visibilité depuis l'intérieur, ou encore le Birdpen® qui est un marqueur permettant de dessiner des motifs invisibles pour l'homme mais bien pour les oiseaux sur la surface vitrée). Le choix du vitrage peut également permettre d'opter pour un vitrage permettant de le rendre plus visible et le moins réfléchissant possible. L'effet miroir est à éviter car les oiseaux l'illusion de pouvoir atteindre une végétation qui n'est en réalité que réfléchie par la vitre, ce qui mène à une collision souvent fatale.*

*- Perturbation par la lumière :*

- *Eclairage : Etant donné que les surfaces vitrées seront augmentées, il y aura lieu de prévoir un éclairage chaud (inférieur à 3000 Kelvin) voir ambré afin de limiter son impact sur les animaux nocturnes. Cet éclairage devrait être suffisamment éloigné des fenêtres.*
- *En outre, il est également recommandé de prévoir une haie indigène avec feuillage persistant ou marcescent entre la zone Natura 2000 et la parcelle du projet, au minimum sur les 5,2 m où les deux parcelles sont mitoyennes.*
- *De même, l'éclairage des terrasses et des cheminements devra être adapté en conséquence et dirigé vers le bas. L'éclairage des cheminements devra se limiter à 50 cm de hauteur et sera réglé par détection de mouvement ou par un temporisateur.*

- *Phares des voitures : Afin de limiter au maximum la possibilité que les phares de voitures éclairent la zone Natura 2000, il est recommandé de placer des panneaux occultant au niveau de la séparation entre la zone de stationnement à l'air libre et le jardin, à l'avant ou à l'arrière de la haie de thuyas délimitant cette zone. Le portail d'accès devrait également être constitué d'un matériau occultant.*
- *Espèces exotiques : Chantier : Dans le cadre du chantier, il sera important de veiller au nettoyage des roues et chenilles des ayant fréquenter des zones potentiellement contaminées (dépôts de déchets verts, chantier avec présence d'espèces exotiques invasives), avant qu'ils ne pénètrent sur le site.*
- *Espèce exotique présente sur le site*

**Avis favorable à condition de**

- *Ne pas infiltrer les eaux de terrasses (cfr. RCU Eaux);*
- *Respecter toutes les recommandations émises dans l'EA et reprises ci-dessus ;*
- *Tendre vers un aménagement en surface pour gérer les eaux de pluies ;*

**Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :**

- *l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 20/11/2025* et sera rendu en cours de procédure ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier est essentiellement résidentiel et comporte des villas et de petits immeubles de type « villa », implantés en ordre ouvert, avec une typologie marquée des années 1960, époque de l'urbanisation de cette zone, avec des toitures à versants et/ou mansardées ;
- La parcelle de fond d'environ 17 ares (hors chemin d'accès), visée par la demande, est située en amont du n°30 est entourée par les parcelles, n° 28, n°30 avenue René Lyr, et des n° 85 et n° 91 de l'avenue du Gui ;
- Cette parcelle comporte également une petite partie de limite qui est mitoyenne avec le site classé du Bois de Verrewinkel, qui constitue également une zone Natura 2000, dont le périmètre de la zone buffer, englobe la parcelle visée ;
- Le bâtiment existant date du début des années 2000 et autorisé par le permis d'urbanisme n° 16-35612-2002, pour la construction d'une piscine couverte avec un logement ;
- Il comporte une typologie de type « grange » et/ou « bungalow » avec une galerie couverte par le débordement des toitures, avec un recouvrement des façades avec un bardage en cèdre peint en rouge, un recouvrement de toiture en ardoises de teinte grise, des menuiseries en bois de ton blanc, et des croisillons au niveau des châssis ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La démolition de la structure hors sol d'un bâtiment existant datant de 2002 et la reconstruction d'une maison unifamiliale à toiture plate végétalisée ;
- Le réaménagement des abords ;
- La mise en conformité d'une nouvelle clôture grillagée en treillis vert et d'une hauteur d'1,80m ;
- L'abattage d'arbres à haute tiges et la replantation de nouveaux arbustes ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- La parcelle étant de fond, située à au-delà de 40m de l'alignement, celle-ci est soumise aux prescriptions sur les parcelles de fond du PPAS ;
- Les calculs du PPAS se font, pour les parcelles de fond, sur la surface nette, hors chemin d'accès ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- *en matière de programme :*
  - Le programme est augmenté afin de répondre aux besoins d'une famille ;
- *en matière d'implantation et de gabarit :*
  - Seule la partie de structure située sous le sol, est maintenue, y compris la cuve de la piscine et transformée en un espace de rangement avec une hauteur sous plafond de 1,14m ;
  - Aux étages, des terrasses périphériques sont aménagées ;
  - Cependant, les terrasses prévues au niveau du jardin sont largement suffisantes afin de répondre aux besoins en matière d'aménagements et d'occupation des espaces extérieurs ;
  - Considérant les impacts de ces terrasses, induisant davantage de vues et de nuisances sonores, pour les parcelles environnantes, il y a lieu d'y renoncer et de les traiter en auvent et/ou toiture non accessibles ;
  - La nouvelle occupation du sol dépasse légèrement le taux limite, la cour anglaise faisant partie de l'occupation hors sol ;
- *en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :*
  - Le garage, tel qu'implanté, nécessite le réaménagement de l'accès carrossable et l'abattage de plusieurs arbres ;
  - La suppression des arbres et du revêtement existant en briques sur champ, participe à grever les qualités végétales et la préservation de l'intimité entre parcelles ;
  - Une clôture grillagée métallique de teinte verte a été installée le long de la limite mitoyenne de droite, en infraction par le propriétaire de la parcelle voisine ;
  - Considérant que les limites doivent davantage être traitées de manière naturelle, afin de participer à la biodiversité et de maintenir la circulation entre parcelles, de la petite faune, cette clôture devra être adaptée afin de laisser un passage libre de minimum 15cm et afin de servir de soutien pour une nouvelle haie à placer ;
- *en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :*

- Les deux emplacements de parking extérieur sont licites et avaient été autorisé conformément au PPAS, afin de disposer d'au moins 1 emplacement de parking par logement, au sein d'une construction ne disposant pas de garage ;
- Le projet prévoit la construction d'un garage pour au moins deux véhicules et dès lors, les emplacements extérieurs doivent être supprimés ;
- La suppression de ces emplacements, permet, par ailleurs, de modifier l'accès vers le garage, afin de maintenir les arbres existants ainsi que toute la scénographie paysagère de toute la zone de retrait latérale de droite ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet doit davantage tenir compte des enjeux environnementaux et tendre davantage vers une gestion des eaux pluviales sur site, pour les besoins ménagers ainsi qu'en surface, tout en respectant strictement les recommandations émises dans l'évaluation appropriée des incidences transmise dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- Application des prescriptions du PRAS :
  - Prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement :
    - Bien que la structure existante, abritant une piscine et un petit logement, soit entièrement démontée, avec la suppression des affectations existantes, ces modifications se font au profit d'un logement unifamilial comportant un programme davantage adapté à une famille, en proposant des espaces de séjours et un nombre supérieur de chambres de dimensions optimaux ;
    - En effet, le logement existant semble être davantage l'accessoire de l'affectation de la piscine et non le contraire, tel que conforme au PPAS ;
  - application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques :
    - Le projet modifie radicalement la typologie d'un bâti de type « bungalow » vers une maison contemporaine à toiture plate, et ce au sein d'un bâti environnant datant d'une urbanisation dans les années 1960, et comportant des typologies cohérentes, toitures à versants et de nombreux éléments de décors en pierre, posés de type moellons et recouvrement des abords en briques sur champ et moellons ;
  - Prescription particulière n°16 al.4 du plan régional d'affectation du sol, d'augmentation du volume existant de plus de 20% dans la zone de servitude de pourtour des bois entre 0 et 30m :
    - Outre la zone buffer de Natura 2000, la construction est située en zone de servitude au pourtour des bois, entre 0 et 30m, soumettant les actes et travaux aux mesures particulières de publicité, la nature déjà bâtie de la parcelle lui autorisant l'augmentation du volume bâti ;
    - Au regard de cette zone tampon, le chantier à prévoir autant que les impacts de l'affectation des bâtis, doivent être strictement limités ;
    - Le démontage de la structure en bois, doit se faire par une autre structure légère, permettant de limiter les impacts du chantier sur la parcelle et au niveau de la zone Natura 2000 ;
    - Par ailleurs, le réaménagement des accès carrossables nécessitant la suppression de la brique sur champ et des arbres, ne peut être acceptable et d'autant moins si au profit de l'accès à un garage à créer ;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - Article 2.3.3 - Implantation :
    - Le dépassement du taux d'occupation du sol est minime et reste limité dans la zone constructible mais doit pouvoir se justifier par la compensation en aménagements paysagers, en pleine terre et le traitement scénographique de la parcelle qui participe autant pour l'esthétique, la préservation de la nature et la préservation de l'intimité entre parcelles ;

**En guise de conclusion :**

Considérant que le programme actuel d'une piscine avec un logement accessoire est modifié au profit d'une maison unifamiliale répondant davantage et de manière plus cohérente aux besoins actuels d'une famille ;

Considérant que le PPAS prévoit des toitures plates, pour autant qu'elles soient végétalisées, celles-ci permettant d'augmenter le programme et les surfaces intérieures, sans induire de rehausse impactante ;

Considérant que le gabarit reste limité dans la moyenne des hauteurs du bâti environnant ;

Considérant les reculs importants des bâtiments implantés sur les parcelles voisines, entre 30m et plus de 50m et le maintien des écrans végétaux existants en périphérie ;

Considérant dès lors que le programme autant que le gabarit même de la nouvelle construction, ne suscitent aucune objection ;

Considérant cependant, que l'impact d'un chantier de démolition et de reconstruction pourrait être limité en fonction du mode constructif et qu'un remplacement de la structure en bois, par une nouvelle structure de même type et de nature légère est à favoriser ;

Considérant que l'accessibilité carrossable doit être revue afin de préserver les arbres existants, participant à la biodiversité et à la préservation de l'intimité des parcelles ;

Considérant que le maintien du revêtement existant, en brique sur champ, permet de rester dans le prescrit du PPAS autant que de participer au contexte paysager, tel qu'existant ;

Le projet doit être revu afin de limiter les impacts en matières environnementales tant au niveau de la parcelle qu'au niveau de la zone Natura 2000 ;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Limiter l'impact du chantier lors de la transformation lourde de la maison en proposant des mesures d'atténuation en fonction des constats mis à jour par l'Evaluation Appropriée des Incidences sur la zone Natura 2000 (méthodes de construction, types d'engins et leur accessibilité sur la parcelle, ...), et revoir les options du projet en conséquence ;
- Renoncer à l'accessibilité des toitures et auvent à l'étage, et y prévoir des toitures végétalisées ;
- Réduire de manière significative la superficie de la terrasse afin d'augmenter le taux de perméabilité de la parcelle ;
- Supprimer les deux emplacements de parkings extérieurs et y prévoir l'entrée du garage, afin de maintenir les abords tels qu'existant du côté droit de la parcelle, en maintenant le tracé de l'accès carrossable et son revêtement, et en renonçant à l'abattage des arbres ;
- Adapter la clôture grillagée pour maintenir le passage de la petite faune (minimum 15 cm de passage libre en bas de la clôture) et masquer celle-ci par une nouvelle haie vive d'essence indigène et participant à la biodiversité ;
- Récupérer les eaux pluviales du bassin d'orage en vue de leur réutilisation pour servir aux besoins ménagers ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de mode constructif, d'aménagements paysagers, de gestion des eaux pluviales et de terrasses ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact environnemental doit être limité ;
- de supprimer une dérogation au PPAS ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de la dérogation à l'article n° 2.3.3 du plan particulier d'affectation n°48bis&ter et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance du 07/01/2026**

**Objet n°08**

**Dossier 16-48379-2025 - Enquête n°289/25**

**Situation : Rue de la Mutualité 84**

**Objet : démolir une véranda et reconstruire une extension à toiture plate en lieu et place de celle-ci**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48379-2025 introduite en date du 06/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une véranda et reconstruire une extension à toiture plate en lieu et place de celle-ci sur le bien sis rue de la Mutualité 84;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la nouvelle extension dépasse le profil des deux voisins mitoyens;
  - non-respect de l'article n°6 – hauteur toiture qui prescrit « la toiture ne peut 2° pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües » en ce que la nouvelle extension nécessite des rehaussements des murs mitoyens des deux côtés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2025 au 15/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

- 06/10/2025 : dépôt de la demande;  
10/11/2025 : accusé de réception de dossier incomplet  
12/11/2025 : dépôt des documents complémentaires  
24/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet  
01/12/2025 au 15/12/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport;
- La maison faisant l'objet de la demande date du début du siècle dernier (pas d'archives présente au service de l'urbanisme) et présente une façade élégante dont les châssis ont été remplacés sans autorisation préalable;
- Elle présente en façade arrière une extension de type véranda qui a fait l'objet d'une autorisation en 1987 (PU n° 16-29941-1987);

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La démolition de la véranda;
- La construction d'une extension à toiture plate en lieu et place de la véranda;
- La façade avant ne fait pas partie de la présente demande;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le présent projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration et de pérennisation du bâtiment, tout en respectant le contexte urbanistique environnant.
- La suppression de la véranda existante et sa substitution par une extension à toiture plate, strictement limitée au périmètre actuel, permettront d'offrir un aménagement plus fonctionnel, durable et conforme aux besoins des occupants, sans modifier l'emprise au sol.

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 et à l'article 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) :

- Les rehaussements sont limitées et n'entraineront pas de préjudices en matière d'ensoleillement sur les propriétés mitoyennes;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant une extension mieux isolée et mieux intégrée aux pièces de vie qu'une véranda;
- La nouvelle extension s'inscrit sur la même emprise que l'ancienne véranda qui a été autorisée avec permis;
- Les dérogations sont donc acceptables,

**Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme (et) RCU, article(s) n°4 et n°6.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance du 07/01/2026**

**Objet n°09**

**Dossier 16-48322-2025 - Enquête n°294/25**

**Situation : Avenue de Saturne 8**

**Objet : démolir partiellement une habitation existante et reconstruire deux maisons unifamiliales jumelées, abattre un arbre à haute tige et procéder au réaménagement paysager de la parcelle**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48322-2025 introduite en date du 27/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir partiellement une habitation existante et reconstruire deux maisons unifamiliales jumelées, abattre un arbre à haute tige et procéder au réaménagement paysager de la parcelle sur le bien sis avenue de Saturne 8;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 - Quartier Hamoir/Observatoire - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions;

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- o application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°50 :
  - o prescription 1.4 (gabarit) Le bâtiment atteint 12,20 m (partiellement 12.50 m) dans sa partie la plus haute (en retrait de 1,50 m au centre et de 2,32 m sur les côtés), dépassant la hauteur maximale autorisée (10,50 m);
  - o prescription 1.5 (toiture) La prescription dispose que : « D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin ». En l'occurrence, le bâtiment comporte une toiture plate, et non à versants comme recommandé;
  - o prescription 12.1 (zone de jardin) Les constructions enterrées à l'arrière ne sont pas recouvertes à 40 % d'une couche de terre de 60 cm, en raison de la présence des terrasses du rez-de-chaussée qui se développent à cet endroit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé :

- démolition non documentée ;
- gabarit excessif
- typologie en rupture avec le contexte ;
- aménagements paysagers peu qualitatifs ;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

27/08/2025 : dépôt de la demande;

10/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/10/2025: réception des compléments;

27/11/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

27/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o Vivaqua;

08/12/2025 au 22/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

## **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 27/11/2025, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date 27/11/2025, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité émis le 31/12/2025 :

*Considérant le projet à savoir démolir partiellement une habitation existante et reconstruire deux maisons unifamiliales jumelées, abattre un arbre à haute tige et procéder au réaménagement paysager de la parcelle;*

*Considérant ce qui est prévu à savoir :*

- *Les aménagements extérieurs incluent des toitures plates végétalisées extensives avec des panneaux photovoltaïques intégrés, permettant une gestion efficace des eaux pluviales et une haute performance énergétique;*
- *Les aménagements extérieurs prévoient une végétalisation abondante, le maintien de zones perméables, et un système de récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie récoltées dans une citerne seront réutilisées pour les WC, et l'arrosage du jardin, le surplus sera infiltré dans le sol sur site.*
- *2 citernes d'eau de pluies de 10m<sup>3</sup> suivies d'infiltration*

*Considérant que le dossier ne comporte pas d'information :*

- *sur la technique d'infiltration prévue après les 2 citernes d'eau de pluie;*
- *quant aux types de plantations;*
- *quant aux caractéristiques techniques des installations (pompe à chaleur, chaudière, ...)*

### **Avis favorable à condition de**

1. **Prévoir une infiltration horizontale** (noues, drains, fossés, mares, lagunages,...) (puits perdu : interdit);
2. **Ne pas placer de parois de balcons en verre** et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;
3. **En cas de découverte d'une espèce animale protégée lors de la mise en œuvre du permis d'environnement** (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1er mars 2012, l'exploitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497/599 414). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés.
4. **En cas de placement, remplacement ou de réparation de l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, déjalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol.
5. **Lors des replantations, seules des espèces indigènes doivent être utilisées.** La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :  
[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_2017\\_LIST\\_EspesVegetales\\_indigenes\\_conseillees\\_fr](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspesVegetales_indigenes_conseillees_fr)

6. **De faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent** (à voir avec le Service Environnement : permisenvironment@ucle.brussels);

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 27/11/2025 et émis le 09/12/2025;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, dont la morphologie est caractérisée par des constructions en ordre ouvert, implantées dans le relief arboré ascendant vers l'Observatoire;
- L'immeuble n°8 sur lequel porte la demande, est une maison d'habitation isolée issue du permis d'urbanisme n° 16-14889-1950. De gabarit R + 2 et couverte par une toiture à 4 versants, elle est située à l'avant et en contrebas de la maison sise au n° 10, première urbanisation de cette vaste parcelle divisée, et construite au début du XX<sup>ème</sup> siècle;
- La maison sur laquelle porte la demande présente les caractéristiques architecturales et patrimoniales représentatives de son époque de construction. Elle est bien intégrée tant dans son contexte bâti que paysager;
- La parcelle dispose de nombreux arbres à haute tige;
- Le bâti environnant est majoritairement composé de constructions datant de l'époque de l'urbanisation du quartier. Cependant de nombreux bâtiments ont fait l'objet de transformations lourdes ou de déconstruction-reconstruction, tendant à altérer l'homogénéité de la zone;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- L'habitation actuelle, édifiée dans les années 1950, est dans un état avancé d'obsolescence structurelle, présentant des défauts d'étanchéité, fissurations et une très faible performance énergétique. Cette situation est évoquée afin de justifier une démolition partielle et une reconstruction adaptée aux normes actuelles;
- Un arbre à haute tige doit être abattu en raison de leur proximité excessive avec les limites de propriété, entraînant des dommages à la structure existante. Une replantation compensatoire sera réalisée;
- Le projet prévoit la construction de deux maisons unifamiliales trois façades, mitoyennes et disposées en miroir, en remplacement de l'habitation existante;
- Une partie de la structure actuelle sera en partie conservée et intégrée dans la nouvelle implantation, justifiant la volonté de valoriser l'existant tout en s'adaptant au profil naturel du terrain;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet propose la déconstruction d'une maison d'habitation afin de reconstruire un immeuble jumelé abritant deux logements, et présentant des dérogations au prescrit du PPAS n° 50, ce qui contrevient à la prescription 0.9 :
- *Démolition :*
  - *Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction ou de réaménagement, conforme aux prescriptions du plan, ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique;*
- La démolition de la maison existante est assez peu justifiée et documentée;
- La construction projetée s'intègre peu harmonieusement dans le tissu urbain existant comportant de nombreuses constructions couvertes par des toitures à versants. Le projet exploite cependant la topographie pour dégager des vues vers le jardin arrière tout en préservant l'intimité des parcelles voisines;
- L'expression architecturale de la nouvelle construction se distingue par une architecture ambitieuse, proposant un gabarit élevé et modifiant le talus, au détriment de son intégration paysagère harmonieuse. La volumétrie en gradins permet toutefois une adaptation à la topographie complexe du site, tout en offrant un confort aux futurs résidents. Néanmoins, ces options tendant à altérer le dialogue formé avec la maison arrière surplombant le terrain;
- Les façades sont habillées de matériaux proposant une alternance entre une pierre claire (type pierre de France) et de pierre bleue, posés en parements verticaux et horizontaux selon un calepinage régulier. Ce choix de matériaux renforce une lecture complexe et texturée, n'assurant pas une intégration harmonieuse dans le contexte résidentiel présentant une végétation dense;
- Les menuiseries extérieures seront en aluminium thermolaqué foncé, avec des garde-corps en acier noir ou en verre accentuant d'avantage cette rupture de typologie;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - Les deux logements sont organisés de manière symétrique, avec une lecture en strates horizontales qui suit la déclivité du terrain. Chaque maison se développe sur plusieurs niveaux, offrant une distribution verticale fluide des fonctions résidentielles;
  - Plus précisément :
    - Niveau 0: Deux garages spacieux d'environ 30 m<sup>2</sup>, locaux techniques, buanderies;
    - Niveau +1 : Espaces de vie généreux et lumineux (séjours de 36 à 38 m<sup>2</sup>), prolongés par des terrasses extérieures;
    - Niveau +2 : Deux chambres par unité (environ 12 à 14 m<sup>2</sup> chacune) avec salles de douche individuelles;
    - Niveau +3 : Chambres principales spacieuses (environ 17 m<sup>2</sup> chacune) avec salles de bain privatives;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La hauteur maximale projetée de 12,20 m (partiellement 12,50, soit une dérogation de 2m par rapport au prescrit du PPAS) se trouve à l'arrière du bâtiment, en raison de la pente naturelle marquée du terrain. À l'avant, la hauteur effective varie entre 9,58 m et 10,59 m, tendant à réduire l'impact visuel depuis l'espace public;
  - Toutefois, la façade alignée à rue mesure 9,58 m (10,37 m avec le garde-corps), ce qui reste en dessous du gabarit autorisé. Par ailleurs, l'absence de construction immédiatement adjacente limite toute rupture d'alignement;
  - Les maisons jumelées seront accessibles depuis le niveau de la rue, et un accès latéral permet d'atteindre les terrasses arrières;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Les aménagements extérieurs incluent des toitures plates végétalisées extensives avec des panneaux photovoltaïques intégrés, permettant une gestion efficace des eaux pluviales et une haute performance énergétique;
  - Les aménagements extérieurs prévoient une végétalisation abondante, le maintien de zones perméables, et un système de récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie récoltées dans une citerne seront réutilisées pour les WC, et l'arrosage du jardin, le surplus sera infiltré dans le sol sur site;

- Chaque maison dispose d'un accès indépendant, d'un garage intégré, de terrasses orientées vers le jardin et vers la rue, ainsi que d'un traitement paysager en lien avec le profil naturel du terrain;
- Le profil du terrain sera peu modifié et les terrasses périphériques sont cependant relativement limitées;
- La demande sollicite l'abattage d'un arbre à haute tige, situé à proximité de la construction existante;
- Cet arbre provoque déjà des dégradations au muret de soutènement entre la parcelle n°10 et n°8. De plus, lors de tempêtes, des branches tombent régulièrement, causant des dégâts au mobilier de jardin et véhicule de l'habitation n°10;
- Dans le cadre de l'aménagement paysager prévu, des arbres à hautes tiges seront replantés en compensation, afin de préserver la qualité paysagère du site. Cependant peu de précisions sont apportées à la demande (essences,...);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet propose la création d'un garage pour voiture par logement, accessibles depuis la rue. Les formulaires mentionnent deux emplacements de stationnement extérieurs, représentés en zone de recul, ce qui ne peut se concevoir au regard du prescrit du PPAS et du RRU;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet prévoit la création de deux citernes de récupération des eaux de pluie, mais ne décrit pas les dispositifs d'infiltration sur la parcelle, qui devront s'effectuer de manière horizontale (pas de puits perdu) ;
  - L'avis de VIVAQUA mentionne la présence d'une canalisation à l'usage de la maison arrière n°10 et placée sur le terrain de la demande;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet propose de remplacer la maison existante présentant une superficie de 170m<sup>2</sup> par une double habitation présentant une superficie de 335 m<sup>2</sup>. Les objectifs de la prescription sont donc rencontrés. Toutefois il y a lieu de compléter cette analyse au regard de la prescription générale 0.9 du PPAS n° 50 qui impose que le projet de reconstruction soit conforme au Plan, ce qui n'est pas le cas;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - La démolition partielle suivie d'une reconstruction s'appuie sur plusieurs considérations :
    - Obsolescence structurelle : Les fissurations et infiltrations constatées empêcheraient toute rénovation garantissant longévité et sécurité, de même que le respect des normes PEB actuelles. Ces faits ne sont pas clairement exposés dans la demande;
    - Performance énergétique et durabilité : La reconstruction permettrait d'atteindre un standard PEB « B » ou supérieur grâce à une isolation renforcée, une ventilation double flux et des panneaux photovoltaïques, en ligne avec le Plan Climat régional. Cette performance pourrait être atteinte par une transformation lourde de la maison;
    - Optimisation fonctionnelle et ergonomique : La nouvelle distribution spatiale (grands volumes ouverts, liaison intérieure-extérieure) répond aux standards contemporains d'habitabilité et d'accessibilité PMR. Ces arguments pourraient s'entendre en transformant la maison ;
    - Utilisation de l'existant : Réemploi des matériaux de qualité (pierre de parement, menuiseries) pour limiter les déchets et valoriser les ressources existantes. Le dossier tel que présenté ne fait pas état de cette notion de circularité;
    - Intégration urbaine et adaptation au site : La volumétrie en gradins, peu adaptée à la pente naturelle, n'assure pas une insertion harmonieuse dans le paysage bâti du fait des dérogations au PPAS sollicitées, bien qu'optimisant les vues et l'ensoleillement pour la maison mais entrant en conflit avec l'environnement bâti et la maison arrière ;
    - Aménagements paysagers : la zone de recul se veut principalement dévolue au stationnement ce qui ne peut s'envisager;
    - Le talus à rue est fortement modifié et le portail augmente la mise à distance du projet par rapport à l'espace public. La minéralisation de la zone de recul devrait être significativement diminuée, en rationalisant les accès et en adaptant le type de plantations ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogations au PPAS n° 50 :
  - Prescription 1.4 : Gabarit : Le bâtiment atteint 12,20 m (partiellement 12.50 m) dans sa partie la plus haute (en retrait de 1,50 m au centre et de 2,32 m sur les côtés), dépassant la hauteur maximale autorisée (10,50 m). La dérogation ne peut se justifier par la forte déclivité du terrain et le retrait du dernier niveau tendant à en atténuer visuellement l'impact. Une façade moins haute surmontée par une toiture à versants pourrait s'envisager sans mettre en péril les qualités d'habitabilité des logements;
  - Prescription 1.5 : Toiture : La prescription dispose que : « *D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse*

- peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin* ». En l'occurrence, le bâtiment comporte une toiture plate, et non à versants comme recommandé. Une terrasse est prévue au niveau R+2 pour les suites parentales, et la toiture principale sera végétalisée, avec intégration de panneaux photovoltaïques. Les terrasses seront limitées à 4 m de largeur, le surplus étant aménagé avec des bacs plantés. Ces nombreuses terrasses se situeront au niveau du terrain de la maison arrière au n° 10 et présenteront également un caractère invasif pour les constructions alentours. Il y a lieu, et vu ce qui précède, de davantage se conformer au PPAS n° 50 afin de mieux intégrer le projet dans son contexte bâti et paysager;
- Prescription 12.1 : Zone de jardin : Les constructions enterrées à l'arrière ne sont pas recouvertes à 40 % d'une couche de terre de 60 cm, en raison de la présence des terrasses du rez-de-chaussée qui se développent à cet endroit. Bien qu'il soit prévu de végétaliser la toiture en vue de compenser la dérogation sollicitée, il n'y a pas lieu d'imperméabiliser à ce point la parcelle et de prévoir des zones davantage réellement infiltrantes;

**Considérant que la demande , telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux.**

**Avis DÉFAVORABLE** et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/01/2026**  
**Objet n°10**

**Dossier 16-48196-2025 - Enquête n°284/25**

**Situation : Avenue du Directoire 79**

**Objet : rénover et modifier la typologie architecturale d'une maison**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48196-2025 introduite en date du 06/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et modifier la typologie architecturale d'une maison sur le bien sis avenue du Directoire 79;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°36 du permis de lotir (PL) n°256 autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24/11/1975 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article C qui prescrit "Gabarit", en ce que les faîtes des toitures ne sont pas alignés (n°79 et n°77);
  - non-respect de l'article E qui prescrit "Esthétique des constructions", en ce que le projet prévoit un bardage en Trespa;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2025 au 15/12/2025 inclus et l'absence de réclamation;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

06/06/2025 : dépôt de la demande;

22/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/09/2025 : réception des compléments;

20/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

01/12/2025 au 15/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier l'avenue du Directoire constitue une voirie locale se terminant en cul-de-sac;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison mitoyenne et d'un jardin;
- La maison n°79 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en pierre de teinte gris clair, d'un bardage en bois au rez-de-chaussée, de châssis en bois de teinte naturelle, d'une porte de garage en bois de teinte naturelle, d'un garde-corps en bois, d'une corniche en zinc et d'une toiture en ardoises. La toiture présente une situation infractionnelle par rapport à la situation de droit, en ce que la toiture en éternite a été remplacée par une toiture en ardoises sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU n°16-28404-1979);
- La maison de droite (n°77) est une maison unifamiliale présentant les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale est similaire à celle de la maison visée par la demande, à l'exception du parement de façade réalisé en briques de teinte rouge;

- La maison de gauche (n°81) implantée en avant par rapport à la maison visée par la demande présente, les mêmes caractéristiques de gabarit que ses voisines. Elle présente la même typologie architecturale que la maison n°77;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- L'isolation de la toiture par l'extérieur et la mise en conformité du revêtement en ardoises;
- Le remplacement du garde-corps en bois par un garde-corps en acier de teinte noire;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries en bois par des châssis et portes en aluminium de teinte gris quartz;
- La pose d'un bardage en Trespa de teinte gris quartz au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage;
- Le remplacement du bardage de la lucarne en Trespa de teinte gris quartz;
- L'installation de panneaux solaires en toiture arrière;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme de la maison est inchangé;
- Le gabarit de la maison est rehaussé par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
- La typologie architecturale est modifiée par le remplacement des menuiseries par des châssis et portes en aluminium, la mise en place d'un bardage Trespa au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ainsi que par le remplacement du garde-corps par un garde-corps en acier de teinte noire;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Considérant que l'habitation forme un ensemble avec la maison voisine n°77;
- Considérant que, bien que la maison présente une implantation et un gabarit similaires à ceux du voisin n°77; sa topologie architecturale est différente;
- Considérant que cette différence était déjà présente en situation de droit (Permis n°16-28404-1979);
- Considérant, que globalement, le projet vise à améliorer la performance énergétique de la maison;
- Considérant que l'isolation par l'intérieur des murs permet de préserver l'alignement de la façade;
- Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur entraîne une augmentation de 18 mc de la hauteur de faîte;
- Considérant que bien ce dépassement constitue une dérogation au PL, celle-ci se justifie par la présence d'espaces habitables sous-combles et demeure acceptable en raison de sa faible épaisseur;
- Considérant, en effet, que cette rehausse ne génère aucun impact sur les constructions voisines;
- Considérant que le remplacement de l'ensemble des menuiseries par des châssis et portes en aluminium de teinte gris quartz ne porte pas atteinte de manière négative à la typologie architecturale de la maison;
- Considérant, de plus, que la maison se distingue déjà des constructions voisines en raison du parement de sa façade avant et de la typologie de sa porte de garage, et ce depuis l'origine de la maison, comme en atteste les plans de la situation de droit;
- Considérant que le remplacement du garde-corps en bois par un garde-corps en acier de teinte noirs offre un dessin plus fin et une meilleure stabilité;
- Considérant que la pose d'un bardage en Trespa de teinte gris quartz au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage reprend l'esprit de la typologie architecturale d'origine de la maison ;
- Considérant que le remplacement du bardage de la lucarne en Trespa n'impacte pas la typologie architecturale de la maison, la lucarne étant située en façade arrière et relevant d'un langage de toiture;
- Considérant que la pose de panneaux solaires en toiture arrière répond aux objectifs de développement durable;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un permis de lotir :
  - non-respect de l'article C qui prescrit "Gabarit", en ce que les faîtes des toitures ne sont pas alignés (n°79 et n°77);
  - En situation de droit, la hauteur de faîte de la maison n°79 dépassait déjà celle de la maison jumelée n°77;
  - Cette dérogation est légèrement accentuée par une augmentation de 18 cm, correspondant à l'épaisseur nécessaire à l'isolation de la toiture;
  - L'étage sous-combles accueillant des espaces habitables, une isolation de la toiture par l'extérieur se justifie;
  - De plus, ce dépassement ne génère aucun impact sur les constructions voisines;
  - Dès lors, cette dérogation peut être considérée comme acceptable;
  - non-respect de l'article E qui prescrit "Esthétique des constructions", en ce que le projet prévoit un bardage en Trespa;
  - En situation de droit, la typologie architecturale du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage se distingue du reste de la façade avant;
  - La mise en place d'un bardage Trespa s'inscrit dans cet esprit de différenciation avec le reste de la façade ce qui est acceptable;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°C et n°E.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 07/01/2026**  
**Objet n°11**

**Dossier 16-47808-2024 - Enquête n°290/25**

**Situation : Avenue de l'Aiglon 35**

**Objet : transformer un garage existant en une chambre et une salle de douche au sein d'une habitation unifamiliale 4 façades, mettre en conformité le volume d'entrée ainsi que le portail d'accès à rue**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47808-2024 introduite en date du 25/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un garage existant en une chambre et une salle de douche au sein d'une habitation unifamiliale 4 façades, mettre en conformité le volume d'entrée ainsi que le portail d'accès à rue sur le bien sis avenue de l'Aiglon 35;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°26 - Quartier Fond'Roy (partie) - approuvé par arrêté royal en date du 21/04/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°26 :
  - non-respect de l'article n°III zone de recul qui prescrit "*Matériaux - b) clôtures : 1) matériaux de bel aspect ou identiques à ceux des façades; 2) la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,05m au-dessus du niveau du trottoir*", en ce que le portail est de teinte gris et donc différente du reste de la maison qui présente des menuiseries de teinte blanche et présente une hauteur de 1.60m;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation/s au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "*§1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.*", en ce que le projet supprime le garage et de ce fait supprime l'accès carrossable sur la parcelle, la zone de recul devant redevenir un jardinet;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

25/10/2024 : dépôt de la demande;

22/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/09/2025 : réception des compléments;

27/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

08/12/2025 au 22/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et fortement en retrait par rapport à la voirie;

- Elle date de 1962 et est typique de ce quartier, avec ses façades en briques peintes en blanc et ses toitures à versants ponctuées de lucarnes;
- Elle a fait l'objet de transformations récente en 2019 (PU n°16-44787-2019) qui a autorisé :
  - L'agrandissement de deux lucarnes existantes;
  - La création d'une ouverture entre la cuisine et le séjour;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La mise en conformité de l'agrandissement du hall d'entrée;
- La mise en conformité de la mise en place d'un portail non ajouré de teinte gris d'une hauteur de 1.60m;
- La transformation du garage en chambre et la transformation de la porte de garage en châssis;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - l'agrandissement réalisé au niveau du hall d'entrée améliore les qualités d'habitabilité de la maison et peut s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'agrandissement du hall d'entrée est de dimension très limitée;
  - son esthétique est en harmonie avec le reste de l'habitation;
  - les toitures plates sont autorisées au sein du PPAS;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- le projet prévoit de conserver un emplacements en zone de recul alors que le PPAS et le RRU ne l'autorisent pas;
- l'aménagement d'un emplacement de stationnement à l'air libre en zone de recul va donc à l'encontre des objectifs communaux et régionaux en la matière;
- il y a lieu de revoir les aménagements :
  - soit en conservant le garage existant;
  - soit en supprimant tout accès carrossable sur la parcelle et en réaménageant la zone de recul en jardin;
- la dérogation n'est pas accordée ;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS : non-respect de l'article n°III zone de recul qui prescrit "Matériaux - b) clôtures : 1) matériaux de bel aspect ou identiques à ceux des façades;2) la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,05m au-dessus du niveau du trottoir", en ce que le portail est de teinte gris et donc différente du reste de la maison qui présente des menuiseries de teinte blanche et présente une hauteur de 1.60m :

- outre le fait que le portail ne répond pas au prescrit du PPAS, ce dernier entrave totalement la vue vers l'intérieur de la propriété et crée une barrière peu esthétique;
- il y a lieu de :
  - soit supprimer le portail et ne pas le remplacer ;
  - soit le remplacer par un portail conforme à la zone afin de restituer la perméabilité vers l'intérieur de l'îlot depuis l'espace public ;
- La dérogation n'est donc pas accordée;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- en ce qui concerne le portail :
  - soit supprimer le portail et ne pas le remplacer ;
  - soit le remplacer par un portillon conforme au prescrit (aspect identique aux menuiseries de la maison et hauteur maximale de 1.05m) ;
- en ce qui concerne le garage :
  - soit conserver le garage existant;
  - soit supprimer tout accès carrossable sur la parcelle et réaménager la zone de recul en jardin;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la suppression d'un portail et la conformité d'une zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera conforme aux règlements en vigueur;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

# Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

## Commission de concertation

Séance du 07/01/2026

Objet n°12

**Dossier 16-48231-2025 - Enquête n°292/25**

**Situation : Avenue de la Floride 64**

**Objet : mettre en conformité les extensions faites par le précédent propriétaire dans les années ± 2002 et modifier les annexes existantes en façade arrière (rehausse volume pour cuisine et salle de bain)**

## **AVIS**

### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48231-2025 introduite en date du 26/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les extensions faites par le précédent propriétaire dans les années ± 2002 et modifier les annexes existantes en façade arrière (rehausse volume pour cuisine et salle de bain) sur le bien sis avenue de la Floride 64;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°3.2.3 - constructions annexes qui prescrit "*Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant, lorsque le niveau naturel du jardin est située à plus de 1,50m sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux*", en ce que l'extension du rez-de-chaussée bel'étage constitue un deuxième niveau d'annexe puisque le jardin est situé au même niveau que le trottoir et que le bel'étage est situé environ 2,13m plus haut que ceux-ci;
  - non-respect de l'article n°3.4 - Aspects et matériaux qui prescrit "*L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs. De même qu'on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture et/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accolter les conduits de cheminées*" en ce que la toiture de la rehausse se situe 24cm plus haut que celle de l'annexe contiguë du n°62;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction [...] ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que l'escalier entre le bel'étage et le jardin dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
  - non-respect de l'article n°6 - La toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*La toiture répond aux conditions suivantes : [...] 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la rehausse de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage (salle de bain) dépasse de 24cm sur une profondeur de 1,00m le profil mitoyen le plus élevé des annexes contiguës (n°62);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

### **DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

26/06/2025 : dépôt de la demande;

07/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/11/2025 : réception des compléments;  
27/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;  
08/12/2025 au 22/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle;
- Il se caractérise par un habitat implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement;
- Dans ce tronçon de l'avenue de la Floride, les maisons présentent une certaine richesse architecturale;
- La maison n°64 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale qui a été construite en 1914 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-8990-1914;
- Elle est composée de quatre niveaux sous corniche, dont le sous-sol qui est légèrement enterré (environ 80cm) et une toiture à versant qui abrite des combles non-aménagées;
- A l'époque, les espaces se répartissaient comme suit :
  - Le sous-sol abritait les pièces de service, à savoir la cuisine, la salle à manger, la laverie, la réserve à charbon, la réserve à provisions et une petite cour en façade arrière avec 5 marches menant au jardin;
  - Le rez-de-chaussée en Bel-étage comprenait le salon, la salle à manger et le bureau. Il se situe environ 1,80m au-dessus du niveau de l'entrée;
  - Au 1<sup>er</sup> étage, se trouvaient deux chambres, avec une salle de bain dans l'annexe arrière au niveau du palier de l'escalier (en demi-niveau, avec hauteur d'environ 2m sous plafond);
  - Au 2<sup>ème</sup> étage, se trouvent deux chambres;
- Le bien a ensuite fait l'objet de deux permis modificatifs dans les années '70 :
  - Le PU n°16-26756a-1972 concernait une extension en façade arrière réalisée au-dessus de la cour existante pour la création d'une cuisine et d'un petit balcon, avec rehausse du mitoyen. L'escalier de la cour a également été déplacé au-delà de la profondeur de la bâtie;
  - Le PU n°16-27487-1975 concernait la transformation de la façade à rue pour l'aménagement d'un garage en sous-sol à la place de l'ancienne salle à manger-cuisine avec aménagement d'un accès en zone de recul. Cette modification a impliqué la création d'une pente d'accès pour rejoindre le niveau du sous-sol existant;
- Des modifications ont ensuite été réalisées sans demande de permis préalable :
  - Au rez-de-chaussée, la cuisine a été déplacée dans l'ancien bureau. Elle a ensuite été agrandie avec une petite annexe type véranda vers le milieu des années '90 d'après les photographies aériennes de 1996 où cette extension est déjà visible;
  - D'autres modifications ont été apportées début des années 2000 :
    - L'extension arrière du permis de 1975 a été rehaussée sur un niveau afin de agrandir la chambre au 1<sup>er</sup> étage;
    - Le balcon du rez-de-chaussée a été agrandi sur la profondeur de la véranda et un escalier menant au jardin a été ajouté depuis ce balcon;
    - En cave, la cour a été fermée suite à l'extension de la terrasse du Bel étage. L'escalier a été déplacé vers le mitoyen, avec une partie en intérieur et quelques marches en extérieur;
- C'est une belle maison en briques rouges qui comporte des ornementations en pierres claires, des menuiseries en bois et une belle corniche ouvragee;
- La maison de droite (n°66) est une maison unifamiliale en briques peintes en gris. Elle comporte également quatre niveaux mais avec une hauteur de corniche moins importante. En façade arrière, Elle comporte une annexe en L sur deux niveaux et un sous-sol semi-enterré. Cette annexe se raccorde au niveau de la partie la moins profonde avec l'annexe existante du n°64;
- La maison de gauche (n°62) est une maison unifamiliale de gabarit rez+2+toiture à versant présentant une rehausse de façade en colombage au niveau du deuxième étage et de la toiture. En façade arrière, elle comporte également une annexe sur deux niveaux qui est plus profonde que celle du n°64;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La mise en conformité :
  - De la rehausse de l'annexe au niveau de la chambre au 1<sup>er</sup> étage;
  - De l'escalier extérieur reliant le Bel-étage au jardin;
  - De l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée incluant la fermeture de la cour en sous-sol;
- Les modifications suivantes :
  - La démolition de la véranda en infraction au rez-de-chaussée et son remplacement par une nouvelle annexe légèrement plus grande;
  - La rehausse et la modification des planchers de l'annexe existante (cuisine et salle de bain) incluant une petite rehausse de la toiture et du mitoyen avec le n°62;
  - L'isolation des façades et des toitures des annexes en façade arrière avec un crépi sur isolant de teinte terra cota claire (14+1cm);
  - La création d'un nouvel escalier menant au jardin depuis le sous-sol avec une petite bande de cour pavée;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

Les nouvelles modifications se concentrent sur la rénovation et l'amélioration des annexes à l'arrière; Leur hauteur est augmentée afin d'améliorer les hauteurs sous plafond existantes. Les annexes sont entièrement isolées par l'extérieur et recouvertes d'un crépi de teinte terra cota claire;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Considérant que la maison conserve un programme d'habitation unifamiliale;
- Considérant que la fermeture de la cour au niveau du sous-sol permet de disposer de davantage de rangement au lieu d'un espace extérieur peu qualitatif car situé entièrement sous-dalle et partiellement enterré;
- Considérant que l'extension réalisée au 1<sup>er</sup> étage a permis d'agrandir la chambre à l'arrière et s'intègre dans la profondeur des bâties voisines ainsi que dans la profondeur de bâtie autorisée par le PPAS;
- Considérant que le projet ne prévoit pas d'augmentation de la superficie imperméable à l'exception du petit aménagement de l'escalier et de la courette au sous-sol;
- Considérant que les coupes indiquent que la citerne existante est conservée;
- Considérant que le projet prévoit le réaménagement de la salle de bain et d'un WC à proximité de cette citerne, il est vivement recommandé de prévoir une réutilisation domestique pour les eaux de cette citerne lors des travaux de transformations;
- Considérant que l'isolation de l'ensemble des annexes s'inscrit dans les volontés actuelles d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, ce qui est une démarche à encourager;
- Considérant que cela redonne également une homogénéité à l'ensemble des annexes et que la tonalité proposée s'accorde avec les briques de la façade existante du corps de bâtie;
- Considérant qu'au niveau de la façade avant, la légende ne précise pas les matériaux utilisés et notamment ceux des châssis;
- Considérant que les divisions ne correspondent pas à la situation existante et notamment la porte d'entrée en bois moulurée et les divisions des impostes aux étages;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de modifier la façade existante;
- Considérant qu'il y a donc lieu de reprendre sur la façade avant les menuiseries existantes et en particulier de conserver la porte en bois moulurée;
- Considérant qu'il y a également lieu de remettre et compléter la légende des matériaux de la façade avant projetée;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, non-respect de l'article 3.2.3 - construction annexes du PPAS n°51:
  - Considérant que la reconstruction de l'annexe du Bel-étage s'implante dans la zone d'annexe sur environ la moitié de sa profondeur;
  - Considérant qu'elle constitue un deuxième niveau d'annexe alors que le PPAS n'en autorise qu'un pour les maisons dont le rez-de-jardin n'est pas situé 1,5m plus bas que le niveau du trottoir;
  - Considérant que sur ce tronçon de l'avenue de la Floride plusieurs bâtissent contreviennent à cette configuration car les bâties datent du début du siècle, avant l'entrée en vigueur du PPAS;
  - Considérant que cette bâtie a été bâtie dès l'origine avec un niveau de rez-de-chaussée situé en Bel-étage, environ 2,10m au-dessus du niveau du jardin ce qui entraîne cette demande d'annexe sur deux niveaux;
  - Considérant que l'annexe s'implante dans la hauteur et la profondeur de l'annexe du n°62 contre laquelle elle s'adosse;
  - Considérant que par son recul, elle n'a pas d'impact sur le n°60;
  - Considérant que cette extension permet d'améliorer les dimensions de la cuisine (10,30m<sup>2</sup> au lieu de 6,3m<sup>2</sup>) et le confort des pièces de vie;
  - Considérant de plus que seul 1,10m de la profondeur de l'annexe est concernée par la dérogation, le reste étant situé dans la zone de bâtie principale et que la dérogation est donc limitée;
  - Cette dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne les motifs d'enquête, non-respect de l'article n°3.4 du PPAS n°51 et non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU :
  - Considérant que les planchers de l'annexe existante sont rehaussés pour atteindre une hauteur suffisante dans la cuisine et dans la salle de bain;
  - Considérant que le projet prévoit de récupérer la porte et les vitraux menant à la salle de bain et que pour ce faire, il est nécessaire de prévoir une hauteur de 2,50m dans cette dernière;
  - Considérant que cela engendre une rehausse du mur mitoyen d'environ 24cm;
  - Considérant qu'elle s'inscrit dans le gabarit autorisé par le PPAS;
  - Considérant que cette rehausse est minime, qu'elle n'a pas d'impact sur le voisinage car elle donne sur la toiture plate de l'annexe voisine et qu'elle permet la conservation du petit patrimoine, cette dérogation est envisageable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU :
  - Considérant que le nouvel escalier dépasse d'environ 1,00m le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
  - Considérant que par rapport au n°66, il s'implante dans la profondeur du mur mitoyen;

- Considérant que par rapport au n°62, il respecte le Code civil en s'implantant à plus de 1,90m de la limite mitoyenne;
- Considérant qu'il ne s'agit que d'un espace de passage, que les vues seront réduites par la présence de haies et la distance avec le mitoyen;
- Considérant que c'est un volume de dimensions réduites qui permet d'offrir un accès direct entre le jardin et les pièces de vie;
- Considérant de plus qu'il s'implante dans la profondeur autorisée pour les annexes par le PPAS;
- Cette dérogation est acceptable;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Corriger le dessin des menuiseries de la façade avant tel qu'existant sur les plans de la façade avant existante et projetée;
- Ajouter une légende reprenant les matériaux et les teintes sur les plans de la façade avant de la situation projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle porte sur les menuiseries de la façade avant et sur des petits corrections à apporter aux documents;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le cachet de la façade avant sera préservé;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol article n°3.2.3, n°3.4 du PPAS et au règlement régional d'urbanisme articles n°4 et n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance du 07/01/2026**

**Objet n°13**

**Dossier 16-48081-2025 - Enquête n° 285/25**

**Situation : Vieille rue du Moulin 142**

**Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale**

**AVIS**

**La Commission de concertation décide reporter son avis à la séance du 21/01/2026 en attente de documents précisant la matérialité et les teintes des différents éléments de la façade avant.**

# Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

## Commission de concertation

Séance du 07/01/2026

Objet n°14

**Dossier 16-48355-2025 - Enquête n°291/25**

**Situation : Vieille rue du Moulin 145**

**Objet : mettre en conformité la façade à rue d'une maison unifamiliale mitoyenne**

## **AVIS**

### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48355-2025 introduite en date du 22/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la façade à rue d'une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Vieille rue du Moulin 145;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 - Quartier Saint-Job/Ham - approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989, et y déroge;

### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation :

○ application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

○ IV.4 Aspect esthétique des constructions : IV.4.1 Aspect des façades et IV.4.2 Matériaux - IV.4.2.1 Façades;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

### **Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

22/09/2025 : dépôt de la demande;

06/11/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

27/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/12/2025 au 22/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

#### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- La maison d'habitation unifamiliale est une construction datant du début des années 1900. Elle est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la Vieille rue du Moulin, dans le tronçon situé à proximité du Plateau Avijl;
- L'immeuble s'inscrit dans un bâti cohérent en matière de gabarits, typologie et expression architecturale de façades principales;
- La maison faisant l'objet de la demande présentait, au niveau de sa façade principale, d'un cimentage de teinte claire marqué par des joints en creux formant un appareillage de blocs, un soubassement en pierre bleue, des menuiseries extérieures en bois, et une corniche moulurée;
- Plusieurs maisons voisines ont fait l'objet de transformation de leur façade principale, sans autorisation préalable, ce qui tend à altérer l'harmonie des perspectives urbaines de la rue;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Mettre en conformité la transformation (entre 2014 et 2019) de la façade principale de la maison :
  - Peinture de la façade en orange vif, et certains bandeaux en noir;
  - Remplacement du soubassement en pierre bleue par des carrelages peints en noir;
  - Remplacement des châssis et de la porte d'entrée par des menuiseries en PVC de ton blanc;
  - Remplacement de la corniche moulurée par un bac lisse peint en ton brun foncé ou noir;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Les actes et travaux tendent, certes, à singulariser la maison et à colorer les perspectives de la rue, mais s'inscrivent en rupture avec l'harmonie de l'ensemble et participent à entériner la situation infractionnelle du bien ainsi que de nombreuses maisons voisines, dont la construction mitoyenne au n° 147;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogations au PPAS N°57 Quartier Saint-Job/Ham en matière d'articles n°s IV.4 Aspect esthétique des constructions: IV.4.1 Aspect des façades et IV.4.2 Matériaux - IV.4.2.1 Façades :
  - Le PPAS n° 57 prévoit de garantir la cohérence des perspectives visuelles de ce quartier composé principalement de maison modestes à l'alignement;
  - Le PPA n°57 vise essentiellement à sauvegarder les caractéristiques urbanistiques du quartier tout en permettant l'adaptation des logements aux conditions de vie actuelle et en maintenant les activités économiques présentes dans le quartier (voir article 1.1 – intentions du Plan), et prévoit notamment l'harmonisation urbanistiques et architecturale avec le bâti existant pour les constructions à ériger sur les parcelles actuellement non bâties,
  - La maison est située dans les perspectives visuelles du Plateau Avijl, site classé au Patrimoine;
  - le territoire couvert par le PPA est compris dans une zone à rénover.
  - L'esprit de la rénovation urbaine est d'empêcher le développement de taudis ou de ruines, de préserver les caractéristiques urbanistiques du quartier et de conserver les immeubles tout en y apportant des éléments qui les adaptent aux conditions de vie actuelle. Dès lors, les immeubles qui ne sont pas en état d'habitabilité normale doivent être rénovés.
  - Dans cet esprit de rénovation, les caractéristiques des immeubles à rénover, à reconstruire ou à construire doivent être conformes aux prescriptions décrites en IV.2, IV.3 et IV.4;
  - **IV.4 ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS :**
    - **IV.4.1 ASPECT DES FACADES**
      - *IV.4.1.1 Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence de composition et de matériaux. Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer les façades voisines des immeubles à construire ou à rénover.*
      - *IV.4.1.2 La trame urbaine du quartier doit se lire en façade avant, côté rue, par la mise en évidence du rythme des verticales définies par les axes mitoyens, réels ou fictifs, traditionnellement utilisés dans le quartier St-Job sauf exceptions définies dans les dispositions particulières par îlot ou partie d'îlot.*
    - **IV.4.2 MATERIAUX**
      - *IV.4.2.1 Façades*
      - *D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés :*
        - *les briques de parement de couleur brun rouge nuancé,*
        - *les cimentages et crépis peints dans des tons clairs.*
        - *Les panneaux en béton moulé sont interdits.*
        - *Seuls les vitrages clairs sont autorisés.*
        - *Les châssis et portes doivent être en bois.*
        - *Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres;*
- La demande telle que présentée ne justifie aucune de ces dérogations, et les actes et travaux exécutés sont en rupture franche avec les objectifs du PPAS, ce qui ne peut se concevoir, au regard de leurs caractères essentiels et règlementaires;
- La teinte retenue pour la mise en peinture est vive et accentuée par les bandeaux horizontaux noirs, ce qui ne répond pas aux objectifs du PPAS et tendent à singulariser la maison et non pas à l'intégrer dans son contexte ;
- Le soubassement en carrelage ne constitue pas un matériau pérenne dans ce contexte urbanistique;
- Les menuiseries extérieures en PVC sont peu esthétiques et ne reprennent pas la typologie d'origine;
- La simplification de la corniche et sa mise en peinture de ton foncé appauvrisse le couronnement de la façade qui présentait, en situation d'origine, des qualités architecturales et patrimoniales;

**Considérant que telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.**

**Avis DEFAVORABLE et unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.