

Séance du 10 décembre 2025 / Zitting van 10 december 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.260-2025

Situation : Rue Rouge 11

(Mettre en conformité les menuiseries en façade avant, ainsi que le bardage en bois sur les murets de la zone de recul)

2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.143-2025

Situation : Rue du Kriekenput 45

(Mettre en conformité une cour couverte de 10m² remplacée par un volume bâti entre le volume principal de l'habitation et l'annexe et la modification des châssis en façade avant)

3) 263/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.313-2025

Situation : Rue du Framboisier 60

(Régulariser des travaux réalisés lors de la construction de l'immeuble)

4) 261/25 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-48.394-2025 (art.177)

Ligging: Generaal Lotzstraat 68-70

(Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie van de overtredingen A, B en D.)

5) 267/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.324-2025

Situation : Rue Steenvelt 18

(Mettre en conformité la construction d'une piscine et d'une véranda ainsi que créer une nouvelle toiture réhaussée, de type mansardée, remplacer l'ensemble des menuiseries des façades)

6) 262/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.207-2025

Situation : Avenue Fond'Roy 120

(Modifier les menuiseries extérieures d'une maison unifamiliale et mettre en conformité les travaux réalisés sans demande de permis préalable (modification de la piscine, de la toiture et réaménagements intérieurs avec modifications structurelles))

7) 264/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.346-2025

Situation : Vallon d'Ohain 14

(Modifier et transformer une maison unifamiliale)

Uniquement pour avis de la CC :

11h50 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.364-2025

Situation : Avenue des Statuaires 44

(Rénover une habitation unifamiliale, construire une terrasse et niveler le terrain)
(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier - article 207§3 du CoBAT)

9) 268/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.333-2025

Situation : Avenue de la Pinède 4

(Agrandir et transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité la piscine de 60m² et ses aménagements)

10) 265/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.309-2025

Situation : Chaussée de Saint-Job 521 et chaussée de Saint-Job du n°521
au n°529B

(Mettre en conformité la modification de l'implantation de l'escalier intérieur
d'une habitation unifamiliale, la création d'un escalier extérieur entre
la terrasse et le jardin et les aménagements de la zone de recul de l'ensemble
des habitations n°521 à 529B)

11) 266/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.314-2025

Situation : Rue des Fidèles 26

(Mettre en conformité un accès vers le commerce situé rue Xavier de Bue 69
ainsi que la porte de garage rue des Fidèles 26)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/12/2025
Objet n° 01

Dossier 16-48260-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Rouge 11

Objet : mettre en conformité les menuiseries en façade avant, ainsi que le bardage en bois sur les murets de la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48260-2025 introduite en date du 11/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les menuiseries en façade avant, ainsi que le bardage en bois sur les murets de la zone de recul sur le bien sis rue Rouge 11;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE);

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 la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/07/2025 : dépôt de la demande;

27/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/09/2025 : réception des compléments;

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

10/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, fait partie du lieu-dit de Uccle-Centre et comporte deux grands axes, comme l'avenue Brugmann et l'avenue De Fré, de nombreuses lignes de transport en commun, des commerces, équipements, logements et parcs;
- La parcelle concernée par la demande, est justement située en face du Parc Classé du Wolvendael, et à proximité de l'angle avec l'avenue de Fré;
- La maison unifamiliale, n°11, date du tout début du XX^{ème} siècle, et comporte encore des éléments patrimoniaux au niveau du revêtement de façade, des ouvrages et des menuiseries, et ce malgré de nombreuses transformations, validées par des permis d'urbanisme en 1927 et 1937;
- La façade est en pierres blanche et à le soubassement en pierres bleues;
- Le permis d'urbanisme n°16-35740-2002 a octroyé la reconstruction d'un garage avec une avancée en zone de recul, la reconstruction de l'escalier d'entrée et la repose de parements en pierre bleues, autant au niveau de l'avancée que des retours latéraux des murets et mur de soutènements;
- Entre octobre 2010 et juillet 2013, les menuiseries en façade avant bien que maintenues en bois, ont été peintes en noire, à l'instar de la porte d'entrée et la porte de garage a été remplacée par volet en aluminium également de teinte noire, entre juillet 2013 et aout 2014;
- En 2020, un bardage en bois a été posé sur les murets en zone de recul;
- La maison mitoyenne de droite, est de typologie moins bourgeoise, plus basse, plus étroite et comporte au niveau de la façade avant, des menuiseries en bois peintes en gris clair, à l'instar de la façade;
- La maison mitoyenne de gauche, de trois façade date des années 1950-1960, avec une toiture à versants, et croupe, un revêtement en brique de ton rouge et dénote particulièrement par rapport aux typologies du début de la rue Rouge;

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

- La mise en conformité de modifications en façade avant et au niveau de la zone de recul :
 - La mise en peinture des châssis et de la porte d'entrée en bois de ton brun, en noir;
 - Le remplacement de la porte de garage en bois de ton brun par un volet en aluminium de ton noir;

- La pose d'un bardage en bois au niveau des murets en zone de recul;

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

- La demande porte uniquement sur des menuiseries en façade avant et au niveau de la zone de recul;

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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
- En ce qui concerne le bardage en bois sur les murets :
 - À l'origine, suivant le reportage de photographies de Google Streetview, le bardage en bois, apposé sur les murs de la rampe de garage et au droit du muret mitoyen de gauche, le long de l'escalier, était de teinte rouge;
 - Avec le temps, le bardage s'est patiné avec une teinte grisée, ce qui lui confère une meilleure intégration et favorise sa mise en conformité;
- En ce qui concerne les châssis et la porte d'entrée peints et le remplacement de la porte de garage :
 - Les menuiseries bois ont été maintenues, et ce avec des divisions et dessins cohérents avec la typologie d'origine ;
 - Au regard de la teinte claire de la façade, l'utilisation d'une teinte noire, bien que peu cohérente avec les teintes utilisées à l'époque, peut être envisagée et mise en conformité ;
 - Pour les besoins d'une cohérence de teinte, la porte de garage telle qu'existante en situation de fait, est acceptable ;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/12/2025
Objet n°02

Dossier 16-48143-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue du Kriekenput 45

Objet : mettre en conformité une cour couverte de 10m² remplacée par un volume bâti entre le volume principal de l'habitation et l'annexe et la modification des châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48143-2025 introduite en date du 26/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une cour couverte de 10m² remplacée par un volume bâti entre le volume principale de l'habitation et l'annexe et la modification des châssis en façade avant sur le bien sis rue du Kriekenput 45;

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

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 le motif suivant :

motif inhérent 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;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE:

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Considérant que la demande déroge également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU en ce que les hauteurs sous plafond des pièces de vie sont inférieures à 2,50m;

Cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 26/04/2025 : dépôt de la demande;
- 10/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 29/09/2025 : réception des compléments;
- 13/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 04/11/2025 : réception des compléments;
- 27/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 10/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose de petites maisons unifamiliales;
- Le bien concerné par la demande se situe rue du Kriekenput dans la Cité Jardin du Homborch dont l'ensemble des maisons font partie de l'inventaire du patrimoine immobilier;
- La cité du Homborch forme un ensemble cohérent qui fait partie du patrimoine de la commune;
- La cohérence de l'ensemble a été globalement bien conservée mais certaines maisons ont subi au fil du temps des transformations qui portent atteinte à l'esthétique et au parti constructif d'origine de cet ensemble, notamment en ce qui concerne le dessin et le matériau des châssis;
- La maison n°45 sur laquelle porte la demande se situe juste en face de l'ensemble de logements sociaux situés en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS;
- C'est une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit R+1 avec une toiture en pente;
- Cette maison a un registre particulier dans l'alignement des bâtisses qui s'explique à l'origine par la présence d'un espace de commerce sur une partie du rez-de-chaussée et qui fait écho à d'autres anciennes maisons de commerce dans la cité-jardin;

- Cette différence se matérialise par une façade plus large et par l'existence d'un pignon à deux pans en façade avant qui comporte quatre fenêtres de type meurtrières en briques de verres;
- La maison a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-16520-13-1952;
- Elle a fait l'objet d'agrandissements suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-19109-1956 qui portait sur l'arrière bâtiment et sur la cour couverte qui assurait la jonction entre les deux;
- Le commerce du rez-de-chaussée a ensuite été supprimé et la façade avant modifiée en conséquence suite au PU n°16-27052-1973;
- Le bien a ensuite fait l'objet des modifications suivantes sans demandes préalables :
 - Modification de la terrasse et de l'escalier entre 2019 et 2020, la terrasse n'étant pas soumise à permis d'urbanisme. L'ajout de l'escalier et de bacs à plantes auraient en revanche dû faire l'objet d'un permis car ils modifient le niveau du terrain d'environ 60cm;
 - La création d'une annexe à toiture plate à la place de la cour couverte en façade arrière. Cette modification a été réalisée entre 1987 et 1996 d'après les photographies aériennes;
 - Entre 2013 et 2017, les châssis en bois de teinte gris taupe ont été remplacés par des châssis dans un autre matériau gris anthracite et la porte d'entrée en bois moulurée a été remplacée par une porte en verre sablé et montants gris anthracite également;
 - Les maisons voisines ont parfaitement conservé l'homogénéité de la construction de l'ensemble initial. Il s'agit de maisons 2 ou 3 façades de gabarit R+1+T. Les rez-de-chaussée sont réalisés en briques rouges, les étages en cimentage blanc et les toitures en tuiles rouges;
 - A l'exception de la maison concernée par la demande, les châssis de toutes les maisons de ce côté de la rue (ainsi que de certaines rues alentour) ont été changés en même temps suite au permis n° 16-39744-2010 par la Société Uccloise du Logement. Ils ont été remplacés par des châssis en bois recouvert d'une protection en aluminium blanc côté extérieur;
- La maison n°47 dispose également d'une annexe en façade arrière mais qui n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis;

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

- La mise en conformité :
 - Du remplacement de la cour couverte par une annexe à l'arrière;
 - De la modification du relief du sol (bacs à plantes et escalier) et des aménagements extérieurs en façade arrière;
 - Du remplacement des menuiseries en façade avant;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que la transformation de la cour couverte en annexe est visible dès 1996;
 - Considérant qu'elle permet de relier le corps de la bâtisse principal au bâtiment arrière dans lequel la cuisine a été déplacée;
 - Considérant que cette annexe s'implante contre le mitoyen voisin et que son impact est limité;
 - Considérant que cela permet d'intégrer pleinement ces annexes aux pièces de vie et de les agrandir ce qui est positif pour une maison 3 chambres;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que vu sa dimension réduite, le projet n'est pas soumis à l'application du Règlement Communal en matière de gestion des eaux;
 - Considérant que le projet ne prévoit pas de toiture végétale, ce qui peut s'envisager au vu de la faible superficie de la toiture qui est d'autant plus réduite par la présence du lanterneau;
 - Considérant cependant qu'en situation de droit, la maison dispose d'une citerne qui semble avoir disparue en situation existante à une date indéterminée;
 - Considérant qu'il serait souhaitable de remettre en service la citerne existante ou de proposer un dispositif de remplacement d'une capacité conforme au Règlement Régional d'urbanisme, à savoir 33L/m² de superficie de toiture en projection horizontale;
- en matière de d'habitabilité :
 - Considérant que la cuisine a été déplacée dans l'annexe arrière où la hauteur sous-plafond n'est que de 2,39m;
 - Considérant que la hauteur dans la nouvelle annexe n'est que de 2,28m;
 - Considérant que les hauteurs sous plafond dans la salle à manger et le salon oscillent entre 2,45m et 2,48m;

- Considérant que la réduction de la hauteur sous plafond dans le corps principal de la bâtisse date visiblement de la construction de l'immeuble;
- Considérant qu'il s'agit d'une typologie de petite maison ouvrière et que la dérogation est minime;
- Considérant que dans les pièces annexes, bien que plus réduite, la hauteur sous-plafond reste acceptable et qu'elle est compensée par un apport de lumière important via de grandes baies vitrées, fenêtres et lanterneaux;
- en matière de documents introduits :
 - Considérant que sur la dernière version des plans introduits en date du 04/11/2025 suite au 2^{ème} accusé de réception incomplet, il manque toutes les informations qui avaient été ajoutées sur les plans suite au 1^{er} courrier d'accusé de réception incomplet (superficies nettes éclairantes, cotations des constructions sur le plan d'implantation, etc.);
 - Considérant qu'il s'agit probablement d'une erreur humaine et d'une confusion entre deux versions de fichiers;
 - Considérant que cet oubli ne compromet pas l'analyse puisque ces informations apparaissent sur la version précédente mais qu'il y aura lieu de les ajouter sur la version définitive des plans pour disposer de plans complets à cacheter;
 - Considérant également qu'il y a eu de clarifier les modifications apportées entre les différentes versions au niveau de la zone de jardin car les derniers plans de la situation de fait reprennent la situation de droit et non la situation de fait;
 - Considérant que les modifications du relief du sol restent limitées;
 - Considérant que la terrasse a été agrandie (environ 21,3m² au lieu de 14,5m² précédemment);
 - Considérant que cet agrandissement est minime, que la parcelle est relativement profonde et qu'elle conserve une superficie de jardin importante;
 - Considérant que ces aménagements ne suscitent pas d'opposition, il y aurait lieu de modifier les plans afin de correspondre à la situation réelle et de mettre en conformité l'ensemble de la parcelle;

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) :
 - Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal sous la dénomination « Homborch - Phase 4 » de l'ensemble de la cité jardin du Homborch;
 - Considérant que cette partie de la cité jardin a su conserver ses caractéristiques d'origine, la seule différence étant le matériau de finition des châssis (aluminium blanc au lieu de bois blanc) suite à la rénovation de 2010;
 - Considérant que la rénovation a eu lieu de manière simultanée pour l'ensemble des maisons dans la rue, à l'exception du bien concerné par la demande qui bénéficiait d'un statut particulier de par son ancienne fonction de commerce, et que l'ensemble a ainsi préserver son identité;
 - Considérant que les châssis concernés par la demande ont été remplacés entre 2013 et 2017 par des châssis en aluminium ou PVC de teinte anthracite;
 - Considérant au vu de l'historique de l'ensemble qu'un matériau plus contemporain comme l'aluminium peut s'envisager et redonne une cohérence à l'ensemble;
 - Considérant qu'une teinte différente des autres maisons de la rue peut également s'envisager au vu du statut particulier de la maison;
 - Considérant cependant que la teinte proposée ne correspond pas à la typologie d'origine et qu'il y aurait lieu de retrouver une teinte plus claire qui s'intégrera davantage dans son contexte;
 - Considérant qu'il est également regrettable que la porte d'entrée qui possédait des caractéristiques patrimoniales intéressantes ait été remplacée par une porte en vitrage sablé qui ne correspond pas à la typologie du bien ce qui appauvrit la façade;
 - Considérant qu'il y a lieu de dessiner sur les plans projetés de la façade avant, une porte qui restitue les qualités de la porte d'origine et des châssis de teinte plus claire en bois ou en aluminium car la situation existante de fait s'écarte de façon peu acceptable de la situation existante de droit ce qui tend à nuire aux qualités architecturales de la façade principale et de concrétiser ce changement lors du prochain remplacement des menuiseries;

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

- Compléter les plans avec les informations suivantes qui ont été supprimées erronément dans la dernière version des plans introduits :

- cotations et aménagements extérieurs sur le plan d'implantation;
- superficies nettes éclairantes;
- dénomination des pièces;
- Corriger les aménagements extérieurs sur la situation projetée avec la situation réelle et non la situation de droit (voir version initiale des plans introduits);
- Compléter les matériaux des châssis en situation existantes et projetées;
- De dessiner sur les plans de la façade avant projetée, une porte d'entrée retrouvant les qualités d'origine et des châssis en bois ou aluminium de teinte claire;

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 modifications portant sur les châssis en façade avant et des erreurs matérielles au niveau des documents;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la qualité de la façade principale sera davantage préservée;

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'indicer 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;

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

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, Titre II, article n°4 - 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 10/12/2025
Objet n°03

Dossier 16-48313-2025 - Enquête n°263/25

Situation : Rue du Framboisier 60

Objet : mettre en conformité une situation de fait datant de la construction de l'immeuble et aménager un logement dans l'espace de bureau situé au rez-de-chaussée gauche

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48313-2025 introduite en date du 25/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une situation de fait datant de la construction de l'immeuble et aménager un logement dans l'espace de bureau situé au rez-de-chaussée gauche sur le bien sis rue du Framboisier 60;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 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°0.4 Garage qui prescrit "Les garages construits sous la surface des jardins, ne peuvent s'étendre à plus de 10m au-delà des façades de la bâtisse, tout en restant à plus de 2,50m des limites du terrain. Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre arable permettant la plantation d'arbustes et de pelouses", en ce que le sous-sol comportant le parking, dépasse les 10m de la façade arrière et à nécessité au moment de la construction d'imperméabiliser la totalité de la parcelle et que la terre arable au-dessus de la dalle ne fait pas la totalité de la surface;
 - non-respect de l'article n°3.2.1 Profondeur des constructions qui prescrit "Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres, à savoir, une profondeur de 13m pour les constructions principales", en ce que;
 - non-respect de l'article n°3.5 Toitures qui prescrit "Dans les toitures à versants, les terrasses sont également, pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade, avec une largeur de 4m maximum par terrasse", en ce que l'une des terrasses intégrées dans le pan de toiture, comporte une largeur supérieure à 4m;
- 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 "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la profondeur du rez-de-chaussée et celle des balcons, dépassent ces limites;
 - non-respect de l'article n°6 Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "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 des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que les balcons et terrasses constituent des volumes dépassant ces mesures en hauteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2025 au 24/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3, §1 et 2 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, concernant les surfaces habitables minimales, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/08/2025 : dépôt de la demande;

20/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/10/2025 : réception des compléments;

31/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/11/2025 au 24/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 31/10/2025 et émis le 14/11/2025 et joint à la demande;

Considérant l'avis favorable et l'absence de remarque du SIAMU;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel du côté de la rue du Framboisier, mais fait partie d'un ilot mixte du côté de la chaussée de Waterloo;
- Cette parcelle comporte un immeuble de logements implanté à l'alignement et un jardin suspendu sur la dalle du parking situé en sous-sol, le solde comporte la rampe d'accès et la servitude de passage vers l'immeuble n°925 chaussée de Waterloo, la parcelle mitoyenne de fond;
- L'immeuble à appartements et un bureau, concerné par la demande, a été bâti dans les années 1990, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-30933-1990, à proximité de l'angle entre la rue du Framboisier et la rue Langeveld, à l'alignement, en mitoyenneté et avec un gabarit R + 2 + 2 étages dans la toiture;
- L'immeuble comporte une typologie particulière aux années 1990, et offre une façade avant, avec un revêtement en briques de teinte beige-brun avec des lignes de forces constituées par des bandeaux en pierres blanches, un soubassement en pierres bleues et des menuiseries en PVC de même teinte brun foncé et aspect bois;
- Cet immeuble est situé entre deux bâtiments de gabarit moindre, l'une, n°54, avec une typologie du début du XX^{ème} siècle et comportant un logement unifamilial, et l'autre, n°62, situé à l'angle avec la rue Langeveld, comporte 2 logements et une conciergerie;
- Le n°54, maison mitoyenne de gauche, comporte plusieurs annexes sur différents niveaux et alignées sur le profil de construction du bien concerné par la demande (hors terrasses);
- Le n°62, l'immeuble d'angle, situé en mitoyenneté de droite, et de typologie 3 façades, s'étend légèrement plus profondément que la façade arrière du bien visé par la demande;

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

- L'aménagement d'un logement, 1 chambre, à la place du bureau au rez-de-chaussée gauche;
- La mise en conformité d'une situation de fait datant de la construction de l'immeuble, comme en attestent les vues du site Bruciel en 1996 et à savoir :
 - L'augmentation en profondeur du sous-sol et modification de l'accès, avec la création d'un volume de garage dans la cour et la réduction d'1 parking, passant de 10 emplacements à 9 au total;
 - La modification structurelle du sous-sol avec la réduction du nombre d'emplacements de parking, de 10 à 8;
 - L'augmentation en profondeur du rez-de-chaussée;
 - L'aménagement de terrasses sur la toiture du rez-de-chaussée étendu, au profit des deux logements de 3 chambres, au 1^{er} étage;
 - La création de balcons au profit des deux logements de 3 chambres, au 2^{ème} étage;
- Le réaménagement structurel de l'appartement de 3 chambres au rez-de-chaussée droit avec suppression d'une chambre au profit de deux chambres plus spacieuses;

- L'extension des deux logements de 1 chambre, sous combles du 3^{ème} étage au dernier niveau sous combles, avec suppression de l'utilisation de greniers et la création de trémies pour les escaliers d'accès;
- L'aménagement de ces deux duplex, au profit de deux chambres par unité de logement;
- L'élargissement des terrasses comprises dans la toiture, en façade avant;
- Modification du dessin au niveau des baies de portes de garage et d'entrée;
- La suppression de la porte de garage, au profit d'un porche;
- Le remplacement des menuiseries en bois par du PVC de ton brun foncé d'aspect bois (en situation de droit, au regard des plans, ces menuiseries sont en aluminium laqué de teinte bordeaux);

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

- Les modifications structurelles, de profondeur et d'aménagements intérieurs, datent de la construction de l'immeuble, à savoir dans les années 1990, et ce, non conformément au PPAS n°51, entré en vigueur en 1988;
- La demande de mise en conformité des éléments décrits, est donc soumise aux mesures particulières de publicité;
- Le parking est situé en zone d'atelier mais a été octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-30933-1990, cette situation n'est pas remise en question;

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

- en matière de programme :
 - l'immeuble de 7 logements, comportait, au rez-de-chaussée gauche, un bureau, qui a été aménagé en logement, augmentant de ce fait la densité;
 - le nouveau logement au rez-de-chaussée gauche, compote une seule chambre située à l'avant et dispose de l'espace de séjour donnant en façade arrière;
 - sur la toiture végétalisée au-dessus du garage;
 - la surface de l'unique chambre, d'environ 12m² déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais s'établit dans un local existant qui comportait à l'origine un des bureaux de l'ancien espace professionnel;
 - cependant, l'aménagement de cet appartement, tends à n'y prévoir aucune modification structurelle et s'insère dans un contexte bâti et d'aménagement existant;
 - le déplacement de cette chambre, en façade arrière, induirait la perte des qualités d'un espace de séjour et la suppression du WC afin d'augmenter la surface induirait son déplacement au détriment de l'espace de séjour;
 - dès lors la dérogation est acceptable;
 - ce logement dispose également d'une terrasse sur la dalle du parking, de 6m², ce qui constitue un petit extérieur adapté à un logement 1 chambre et ne permet pas une utilisation induisant de fortes nuisances pour les deux chambres, donnant à l'arrière, de l'appartement situé au rez-de-chaussée droit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la parcelle est entièrement bâtie;
 - la profondeur du bâti au rez-de-chaussée ainsi que l'implantation des terrasses en hauteur et profondeur, dérogent autant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est entièrement imperméabilisée mais dispose d'une végétalisation sur une partie de la dalle du parking;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking comporte 9 emplacements pour 8 logements;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - des fenêtres de toit, dont la pose n'est pas soumise à permis d'urbanisme, ont été installées en plus de celles initialement prévues afin d'apporter davantage d'éclairage aux espaces habitables situés sous les combles;

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

- application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT : Dérogations à un PPAS et art. 126§11, 2° : Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Article 0.4 garages :

- La profondeur du sous-sol, comportant les garages, en plus du garage fermé en about de parcelle, allant au-delà de 10m de la profondeur du bâti, date de la construction de l'immeuble dans les années 1990;
- Considérant que par rapport à la situation de droit, cette profondeur de constructions au sous-sol n'a pas participé à imperméabilisé davantage, la situation octroyée d'une parcelle entièrement imperméabilisée ni davantage de nuisance pour l'ilot;
- Considérant que cette modification date de la construction de l'immeuble et qu'elle a sans doute été induite par l'adaptation aux lieux;
- La dérogation est acceptable;
- Article 3.2.1 Profondeur des constructions, articles n°4 (profondeur de la construction) et n°6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La profondeur de droit, restait en deçà de celle de l'immeuble situé à l'angle des voiries et aligné à l'annexe du rez-de-chaussée du bien mitoyen de gauche;
 - L'augmentation en profondeur au rez-de-chaussée induit un dépassement des biens qui lui sont mitoyens en profondeur par rapport à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et de manière inhérente à la hauteur visée par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Ces dépassements sont également présents au 1er étage, avec les volumes des terrasses sur la toiture du rez-de-chaussée et au 2e étage avec la création de balcons en façade arrière;
 - Outre les dépassements du profil de construction des biens mitoyens, visés par le Règlement Régional d'Urbanisme, la profondeur dépasse également les 13m maximum fixés par le PPAS, et ce à tous les niveaux;
 - Dans le respect du PPAS, les plans introduits en 1989 en vue de la délivrance pour la construction de l'immeuble, indiquent une profondeur de 13m;
 - Le plan de cette situation, disponible aux archives, comporte des annotations à la main, quant à une profondeur supérieure de 2m au rez-de-chaussée, et au 1er étage pour les terrasses et de 1m au 2^{ème} étage pour les balcons;
 - Cependant, les dimensions des terrasses restent proportionnées aux programmes des logements et hormis celles du 1er étage, ne comportent pas de surfaces permettant une occupation permanente et induisant des nuisances;
 - Par ailleurs, ces terrasses ne sont accessibles que par les chambres, limitant un usage intempestif de nuit;
 - Considérant l'orientation des parcelles, le léger dépassement en profondeur au rez-de-chaussée par rapport au bien mitoyen de droite, au Sud de l'immeuble, n'a aucun impact;
 - Par rapport au bien mitoyen de gauche, l'impact d'ombrage n'est pas aggravé en raison de l'impact existant de l'immeuble lui-même avant ses extensions;
 - Par ailleurs, le n°54, comporte une annexe au sous-sol, légèrement plus basse que celle du rez-de-chaussée de l'immeuble mais alignée en profondeur ainsi qu'une annexe au rez-de-chaussée, légèrement en retrait et de ce fait, la situation de fait, n'aggrave pas la situation d'impact en terme d'ombrage, davantage par rapport à la situation de droit;
- Article 3.5 Toitures :
 - La dérogation, porte sur 14cm et ne suscite pas d'objection considérant d'une part qu'il s'agit d'une situation de fait datant de la construction de l'immeuble et d'autre part en raison de son impact non significatif sur l'aspect global de la bâtisse et n'induisant pas davantage de nuisances,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en absence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui nécessite de consulter le fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article 0.4, 3.2.1 et 3.5 et au règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/12/2025
Objet n°04

Dossier 16-48394-2025 - Enquête n°261/25 - Article 177

Situation : Rue Général Lotz 68 - 70

Objet : Cela concerne une demande de permis d'urbanisme pour régularisation des infractions A, B et D

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48394-2025 introduite auprès de URBAN-DU, suite au procès-verbal d'infraction n° BR.66 - INF/1718204 - ISA/2021-04 dressé le 25/01/2021, portant sur des modifications apportées au sein de la cour de récréation de l'école, en date du 25/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser les infractions A, B et D constatées au sein de la cour de récréation de l'école sur le bien sis rue Général Lotz 68 - 70;

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 : 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 qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;

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 10/11/2025 au 24/11/2025 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 :

25/06/2025 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU ;

03/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/10/2025 : réception des compléments;

16/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure, notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins, et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

10/11/2025 au 24/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à régulariser les infractions constatées au sein de la cour de récréation de l'école;

Situation existante :

Considérant que le site comprend deux parcelles situées au n°68 et au n°70 de la rue Général Lotz; que ce site est occupé par une école et sa cour de récréation;

Considérant que la rue Général Lotz est une rue résidentielle composée de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport, de gabarit généralement bas (R+2 jusqu'à, ponctuellement, R+4);

Considérant que l'intérieur d'îlot est largement ouvert et verdurisé; qu'il est pratiquement libre de constructions, que seule une batterie de garages y est implantée côté rue Depage;

Considérant que la cour de récréation de l'actuelle école prend place en intérieur d'îlot, à l'arrière de l'école;

Considérant que l'immeuble sis au n°68 a été construit suite à l'obtention d'un permis daté du 21/01/1937 pour la construction d'une maison unifamiliale;

Considérant que l'immeuble sis au n°70 a été construit suite à l'obtention d'un permis daté du 01/02/1937 pour la construction d'une maison unifamiliale;

Considérant que l'immeuble sis au n°68 a été transformé suivant le permis daté du 17/07/1955 mais tout en restant un immeuble de logement;

Considérant que le changement d'affectation de logements à équipement d'intérêt collectif scolaire n'a pu être retrouvé dans les archives communales;

Considérant cependant qu'un permis de renouvellement d'enseigne pour l'école a été délivré en date du 12/01/1996, ce qui permet de déduire que le changement d'affectation de logement à école a eu lieu avant cette date;

Considérant que le 30/04/2020, le Fonctionnaire délégué a délivré un refus de permis pour le placement d'un auvent dans cette cour de récréation (16/PFD/681627);

Considérant que le 25/01/2021, le Fonctionnaire sanctionnateur a délivré un PV d'infraction (INF/1718204 - ISA/2021-04) constatant les infractions suivantes :

1. Le remplacement du revêtement de la cour par la pose de dalles de type « Klinkers » à la place d'un revêtement en asphalte, sur une superficie d'environ 350 m²; précisant que l'asphaltage de la cour a été réalisé entre 1971 et 1977 (source BruGIS) mais qu'aucun permis d'urbanisme n'a été trouvé dans les archives communales qui autorisait cette construction;

2. L'installation d'un auvent d'une superficie d'environ 25,00 m² qui sert d'espace couvert et qui est situé dans la cour le long de la limite commune gauche pour lequel un refus de permis d'urbanisme a été délivré le 30/04/2020;

3. La construction d'un local d'une superficie d'environ 6,00 m², constitué d'une structure de panneaux et de portes métalliques ainsi que d'une couverture en polycarbonate, situé dans le prolongement de l'extension arrière du n° 70, sur la limite commune droite;

4. L'installation d'un point d'éclairage d'une hauteur d'environ 4,00 m, situé dans la cour;

Considérant que les travaux décrits ci-dessus ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme valable ait été délivré et que les photos aériennes de BruGIS prouvent que tous les travaux et installations ont été réalisés entre 2017 et 2018;

Considérant qu'une procédure d'amende administrative a été entamée via l'envoi d'une lettre recommandée en date du 18/04/2025 (16/INFS/1777629), le demandeur a introduit une demande de régularisation de ces infractions;

Situation projetée :

Considérant que le projet demande la régularisation des infractions suivantes :

A. le revêtement en dalles de béton de la cour de 350 m² a été remplacé par des pavés de type « klinkers »;

C. le local d'une superficie de 6 m² constitué d'une structure de panneaux et de portes métalliques ainsi que d'un revêtement en polycarbonate;

D. un point d'éclairage d'une hauteur de 4 m installé dans la cour;

Considérant par ailleurs, que l'infraction B, l'auvent de 25 m² - installé dans le cadre d'une subvention Buitenspel afin de répondre à l'exigence légale d'espace de jeu couvert par élève - est démoli, conformément au refus de permis d'urbanisme de 2020 (16/PFD/681627) et au PV d'infraction;

Considérant que le remplacement d'une surface en dalles de béton par des pavés en klinkers à joints de sable permet d'offrir un espace de jeu plus attrayant pour les enfants et permet une semi-perméabilité de cette surface;

Considérant qu'il semble ne pas exister de permis pour ce revêtement de cour de récréation; que pour autant, cette cour date des années 70; qu'une cour de récréation est indispensable pour une école;

Que le fond de la parcelle est arboré et totalement perméable;

Que les aménagements proposés dans cette zone sont ludiques et de qualité;

Considérant dès lors que le revêtement de la cour de récréation peut être accepté en l'état;

Considérant que le mât d'éclairage d'une hauteur de 4 m installé dans la cour permet une utilisation de ces lieux même en hiver, en début et en fin de journée; que l'impact de cette installation est minime et qu'elle peut être acceptée en l'état;

Considérant par ailleurs que la réalisation d'un local poubelles de 6 m² constitué d'une structure de panneaux et de portes métalliques ainsi que d'un revêtement en polycarbonate à l'arrière du bâtiment à rue n'est pas acceptable en l'état;

Considérant en effet que ce volume peu esthétique, fait de matériaux de piètre qualité ne s'intègre pas à son environnement bâti et qu'il porte atteinte à l'intérieur d'îlot de façon inesthétique;

Considérant qu'il y a lieu de modifier ce volume en le limitant à la profondeur de l'annexe voisine contre laquelle il s'adosse et en proposant des matériaux qui s'intègrent davantage à l'intérieur d'îlot (bardage bois, treillis métallique recouvert de plantes grimpantes, ...);

Considérant que l'auvent doit être démoli, pour les raisons évoquées dans le refus de permis du 30/04/2020, ce qui est l'intention du demandeur;

Motifs d'enquête :

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.6 du PRAS - Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation; que les aménagements de la cour (son revêtement en klinkers et le mât d'éclairage) améliorent les qualités esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot, ce qui n'est pas le cas pour le local poubelle, volume rapporté, mal intégré et à supprimer;

Considérant que la démolition de l'auvent mal positionné au sein de la cour participera également à l'amélioration des qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot;

Considérant par ailleurs que le fond de la parcelle permet de maintenir les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ainsi qu'une surface de pleine terre suffisante au sein du site;

Motif de l'avis de la Commission de concertation:

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation car le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant que les modifications apportées concernent uniquement la cour de récréation et que les façades avant des immeubles ne sont pas modifiées;

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

- Limiter le local poubelles à la profondeur de l'annexe voisine contre laquelle il s'adosse et proposer des matériaux qui s'intègrent davantage à l'intérieur d'îlot (bardage bois, treillis métallique recouvert de plantes grimpantes, ...);

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel 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 10/12/2025
Objet n°05

Dossier 16-48324-2025 - Enquête n°267/25

Situation : Rue Steenvelt 18

Objet : rehausser la toiture, en créant des pans mansardés, remplacer l'ensemble des menuiseries en façades et mettre en conformité la construction d'une piscine et d'une véranda

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48324-2025 introduite en date du 28/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser la toiture, en créant des pans mansardés, remplacer l'ensemble des menuiseries en façades et mettre en conformité la construction d'une piscine et d'une véranda sur le bien sis rue Steenvelt 18;

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) (PPAS) n°13 - Quartier Molensteen - approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1959 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°II.2 Implantation qui prescrit "profondeur maximum des bâtisses : 12 mètres", en ce que l'extension de la véranda induit une profondeur totale supérieure à 12m;
 - non-respect de l'article n°II.3 Gabarits qui prescrit "Les gabarits en hauteur sont fixés comme suit, pour les habitations isolées, minimum 4,50m maximum 8,50m. Mesure prise sous corniche à l'axe de la façade rue", en ce que le niveau de la corniche est encore abaissé dans le projet;
 - non-respect de l'article n°IV.1 destination des zones cours et jardins qui prescrit "Cette zone est réservée uniquement à l'établissement de cours et jardins et de petites dépendances isolées. Les villas de fond seront tolérées pour autant qu'elles répondent aux prescriptions du paragraphe 4 du présent article", en ce qu'une piscine a été construite en infraction;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2025 au 24/11/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Regrettable qu'une partie des travaux soit déjà réalisés et qui induisent de nombreuses nuisances sonores pour le quartier environnant;*
- *La piscine n'est pas adaptée à l'environnement du quartier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/08/2025 : dépôt de la demande;

31/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/11/2025 au 24/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/12/2025 : 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 31/10/2025 et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 31/10/2025 et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 31/10/2025 et émis le 19/11/2025 :

« *Considérant la demande à savoir mettre en conformité la construction d'une piscine et d'une véranda ainsi que créer une nouvelle toiture réhaussée de type mansardée, remplacer l'ensemble des menuiseries des façades;*

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- *aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,...)*
- *à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;*
- *au volet prévu pour la piscine;*
- *à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);*
- *aux installations techniques (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout,...)*
- *à la gestion des eaux usées;*
- *à la gestion des eaux de pluies du projet;*

Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{ier} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

Avis favorable à condition :

- *de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;*
- *de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;*
- *de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
- *de fournir des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur le parcelle sans aucun rejet à l'égout);*
- *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);*

De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>);

Pour tous

Eviter la proximité immédiate d'objets qui risquent de servir de perchoirs à des prédateurs, par exemple plantes grimpantes, tuyaux (par exemple des parties supérieures de descentes de gouttière qui seraient horizontales ou diagonales) ou câbles (par exemple les rouleaux de câbles de télédistribution qui s'accumulent de plus en plus sur les façades).*

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICOIRS : privilégier ce genre de configuration: bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, espace de 50cm, bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, ...*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

Nichoirs moineaux

Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- *ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICOIRS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification. »;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La rue en « cul-de-sac » comporte des maisons mitoyennes par groupement de gabarits R+2+Toiture à versants et des immeubles de gabarits R+6;

- Le bien est situé après le dernier groupement de maisons mitoyennes et avant les immeubles à appartements, au niveau du « cul-de-sac »;
- La villa, à l'origine, un bungalow de plain-pied, a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27467-1974;
- Ce permis d'urbanisme avait octroyé la dérogation à l'implantation prévue par le PPAS de maisons bâties en mitoyenneté avec une profondeur maximale de 12m et en recul de 5m, en raison de la particularité de la parcelle, en about du PPAS et présentant une forme particulière en triangle et ne permettant pas une construction dans le périmètre fixé et ce, suivant la motivation :
 - Le projet se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement n°13 du quartier Molensteen, approuvé par A.R. du 31/01/1959;
 - Il se rapporte à une villa - bungalow sans étage, laquelle au point de vue construction proprement dit, hauteur et distances libre répond entièrement au règlement sur les bâtisses et aux prescriptions du PPAS pour les constructions de fond;
 - A l'endroit, ce plan prévoit des maisons en ordre contigu;
 - Cependant, les prescriptions permettent des constructions dans la zone « cours et jardins » et à l'endroit (au sein du même ilot) deux bâtiments de fond ont été érigés;
 - Nous sommes d'avis que la présente demande peut être agréée, attendu que le projet se situe à la limite du PPAS, et constituera une heureuse séparation sous forme de zone verte entre les maisons en ordre contigu déjà érigées et les futures constructions identiques rue Steenvelt (en dehors du PPAS);
 - La dérogation à l'implantation, est accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour autant qu'aucune autre maison ne puisse être construite sur la même parcelle de la zone de construction le long de la rue Steenvelt;
- Le bungalow comporte un gabarit R+T à versants et originellement les combles étaient destinés au rangement;
- Suivant les photographies aériennes et les éléments du dossier, il apparaît que ces combles ont été aménagées entre 1987 et 1996, ce qui a mené à une demande de mise en conformité, permis d'urbanisme n° 16-45509-2020, pour l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale et divers travaux structurels intérieurs;
- Cette demande de permis d'urbanisme a par ailleurs validé l'élargissement de l'accès carrossable qui, initialement, était uniquement constitué de matériaux imperméables au droit des roues;
- La villa unifamiliale, comporte actuellement, et conformément à la situation de droit, des façades en brique de ton rouge-brun, une toiture en tuiles de teinte anthracite-noire et des châssis en aluminium de teinte naturelle;
- Le contexte bâti environnant, comporte des groupements de maisons unifamiliales bâties en mitoyenneté et à l'Est, plusieurs barres de logements datant de la fin des années 1970;

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

- La rehausse de la toiture, via la création d'une toiture de type mansardée avec un large débord, et un recouvrement en tuiles de ton brun, identique à l'existant;
- Le réaménagement des niveaux d'habitation avec des modifications structurelles;
- La suppression d'un ancien corps extérieur de cheminée, au niveau de la façade latérale gauche;
- L'aménagement du nouvel espace sous combles, en grenier accessible par une trappe et un escalier escamotable;
- Le remplacement des châssis en aluminium de ton naturel par des châssis en PVC de ton gris, et ce avec modification des divisions;
- Le remplacement de la porte de garage existante en aluminium de teinte naturelle, par une porte en aluminium de ton gris;
- La mise en conformité des éléments suivants :
 - La construction d'une piscine de 17,30m², après 2012;
 - La construction d'une véranda de 14,5m², en structure aluminium de ton noir, également après 2012;
 - L'élargissement de l'accès carrossable ;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Les modifications au niveau de la toiture, permettent l'amélioration des qualités d'habitabilité des locaux de nuit et de disposer d'un espace de rangement dans la toiture, afin de palier à l'absence de caves pour le stockage et le rangement;

- en matière de dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant les surfaces nettes éclairantes minimales :
 - Le séjour dispose d'une surface de 49,10m², avec une surface éclairante de 2,8m² en façade latérale de gauche et 1,9m² en façade arrière, l'ancienne baie dont la surface nette éclairante était de 2,4m², ne dispose d'un éclairage qu'en second jour, depuis la véranda;
 - En situation existante de droit, le séjour est partiellement clos par rapport à la pièce centrale donnant également en façade arrière et seule la surface du séjour est à prendre en compte, à savoir, 37,6m² et qui dispose d'une surface nette éclairante de 5,2m², avec une insuffisance de 2m²;
- En matière de traitement des façades :
 - La tonalité de gris prévue pour les nouvelles menuiseries en PVC n'est pas précisée;
 - La situation de droit, dispose de menuiseries en aluminium de teinte naturelle, ce qui correspond à une typologie des années 1970;
 - Bien que le remplacement des châssis arrivant en fin de vie, puisse être envisageable, il y a lieu d'effectuer un remplacement à l'identique, au niveau des divisions et des épaisseurs de montants;
 - Un changement de teinte, peut être envisagé pour autant la proposition d'une gamme de teintes entre le clair et le moyen, sans en alourdir l'aspect des façades déjà foncées par les briques de teinte rouge-brun et la toiture noire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La hauteur de corniche projetée, est abaissée de 10cm, aggravant une situation dérogatoire préexistante d'une hauteur inférieure au minima de 4,50m;
 - La partie mansardée, fortement débordante, englobe les baies en retrait du premier étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La construction de la piscine, des terrasses et de la véranda ont un impact sur la perméabilité de la parcelle;
 - L'accès carrossable a été significativement élargi ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage, pour 1 véhicule, est conservé;
 - Le chemin d'accès, ne peut servir de zone de parking, uniquement d'accès carrossable afin de rejoindre le garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Au regard de l'augmentation de plus de 30m² des constructions et aires imperméables des terrasses, la demande doit répondre au Règlement Communal d'Urbanisme, en matière de gestion des eaux pluviales;
 - Le projet ne prévoit aucun dispositif afin d'y répondre;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article n°II.2 - implantation et au regard de l'article IV.4 villas de fond :
 - La véranda construite après 2021, induit une profondeur de bâti largement supérieure à 12m, tel que fixé par le PPAS;
 - En comptant le volume principal et le « L » formé par le volume du garage, la profondeur de droit, d'environ 13,5m est encore augmentée de 2,75m, avec un dépassement total d'un peu plus de 4,20m;
 - Cette véranda, sert de jardin d'hiver et est close par rapport au séjour par une baie vitrée, ce qui induit une réduction de la surface nette éclairante au sein de l'espace de séjour, agrandi également dans ce projet;
 - Le volume de la véranda ne suscite pas d'objection pour autant qu'il soit réellement connecté et ouvert sur l'espace de séjour, permettant un apport en éclairage naturel optimal et améliorant la situation existante et pour autant que les surface de constructions soient limitées avec la suppression de la piscine;
 - Considérant par ailleurs, que la construction de ce bungalow dans les années 1970, avait été considérée comme une villa de fond, le calcul de l'emprise doit se faire, non pas suivant l'article n°II.2 mais suivant l'article IV.4 portant sur les villas de fond en zone de cours et jardins, et être limité à 1/5^{ème} de la parcelle;
 - D'autant plus au regard de la condition du Collège portant sur l'impossibilité de construire dans la zone prévue, confirmant que ce bungalow est considéré comme une villa de fond;

- Bien que la somme des constructions, reste inférieures aux 20% autorisés, l'augmentation des surfaces d'emprises et imperméables, ne permettent plus de garantir l'espace tampon végétalisé ayant motivé l'octroi de la dérogation à l'implantation par le permis d'urbanisme n° 16- 27467-1974;
- Considérant qu'une amélioration des qualités paysagères et de pleine terre, peut être effectuée en partie avant, en compensation des infractions situées à l'arrière ;
- Article n°II.3 - gabarits :
 - le PPAS indique un hauteur conforme entre 4,50m et 8,50m pour les habitations isolées, et à mesurer sous corniche à l'axe de la façade rue;
 - Suivant les courbes de niveaux, à l'axe de la rue, il y a une différence de niveau d'environ 50cm, ce qui induit une hauteur de 3,17m, du niveau à l'axe de la rue au niveau sous corniche, en situation existante de droit, à savoir une hauteur inférieure aux 4,50m fixés par le PPAS;
 - La corniche, en situation projetée, est descendue de 10 cm, ce qui aggrave légèrement la dérogation octroyée dans les années 1970;
 - Cependant, considérant que la typologie originelle de « bungalow » octroyée dans les années 1970 est maintenue malgré la rehausse du faite et que la lecture d'une corniche basse, sur un soubassement en brique, reste globalement dans cette typologie particulière, la dérogation est acceptable;
 - Par ailleurs, en considérant l'octroi de la construction du bungalow dans les années 1970, sur base d'une analyse d'une villa de fond, un seul étage ne peut être admis;
 - Le maintien d'une toiture, même rehaussée via un mansard, sur le niveau du rez-de-chaussée, permet de maintenir la lecture d'un bâtiment d'un seul niveau avec toiture à versants;
- Article n°IV.1 - destination des zones de cours et jardins :
 - L'ilot comporte deux piscines et au niveau de parcelles de fond, l'une au n°2 de la rue Steenvelt, dont la mise en conformité est actuellement à l'instruction et l'autre, au n° 16 de la même rue et en infraction, en plus l'imperméabilisation totale du jardin arrière, au profit de larges terrasses;
 - Le reste de l'ilot ne comporte pas de piscine, ni par ailleurs au sein des différents ilots couverts par le même PPAS qui réserve la zone de cours et jardins uniquement aux cours et jardins et petites dépendances isolées ainsi que suivant certaines conditions aux villas de fond;
 - Considérant, dans le cas précis de cette parcelle, d'une volonté, dès les années 1970 d'assurer un espace végétalisé servant de tampon entre les hauts immeubles à construire, hors zone du PPAS et les petites habitations unifamiliales conformes à l'article II du PPAS, la surface imperméable des constructions, accès carrossables et terrasses existants ajoutée aux surfaces des constructions et terrasses en infractions, augmentent l'imperméabilisation de plus de 3%, avec un total d'un peu plus de 22%;
 - Dès lors, une restitution de surfaces de pleine terre doit être reproposée en partie avant ;
 - Bien que la mise en conformité de 2020, ait autorisé une largeur de l'accès carrossable de 5,89m avec un élargissement au droit de l'entrée de l'habitation, une compensation doit être garantie par rapport aux infractions de la véranda, de la piscine et des terrasses périphériques, et tendre vers la situation d'origine, d'un accès carrossable imperméabilisé uniquement au droit des roues, vers le garage, et un cheminement vers l'entrée, de type « pas japonais » ou tout autre revêtement, permettant une infiltration des eaux pluviales ;

En guise de conclusion :

Considérant le permis d'urbanisme initial de la construction du bungalow, accordant la dérogation à l'implantation, en lui conférant le statut de parcelle de fond, l'analyse de la demande actuelle doit continuer sur cette interprétation;

Considérant que cet octroi avait été motivé en raison des particularités de la parcelle, et en raison de sa végétalisation assurant un espace tampon paysager entre les futures constructions hors du PPAS et les constructions déjà établies en ordre fermé, par groupes, en recul de 5m et d'une profondeur maximale de 5m;

Considérant que les actes et travaux réalisés en infraction, grèvent les qualités végétales de la parcelle;

Considérant que les mises en conformités, n'ont pas été étudiées dans le cadre d'une amélioration;

Considérant qu'afin de compenser les pertes des qualités végétales et de pleine terre au niveau du jardin, et au regard de l'infraction concernant l'élargissement de l'accès carrossable, l'amélioration peut y être effectuée, en tendant à revenir à la situation originelle ;

Considérant que la véranda ne peut grever les apports en éclairement naturel;

Considérant que la rehausse via un traitement en toiture à la mansard maintient les qualités d'un bungalow;

Considérant que l'esthétique des façades ne doit pas alourdir l'ensemble et d'autant plus, suite à une rehausse de toiture, dont la teinte et la proportion participent déjà à l'aspect massif;

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

- Tendre vers la situation d'origine d'une imperméabilisation uniquement au droit des roues, vers le garage et d'un cheminement composé de dalles espacées ;
- Connecter davantage l'espace sous véranda à l'espace de séjour, via l'agrandissement de la baie, afin d'améliorer l'apport en éclairement naturel ;
- Proposer des menuiseries en aluminium, à la place du PVC, afin d'affiner les montants, tout en conservant leur dessins, épaisseurs et divisions ;
- Proposer une gamme de teinte, pour ces menuiseries, entre le clair et le moyen;
- Répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales;
- Répondre aux conditions émises par le service de l'Environnement;

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 d'agrandissement d'une baie, de matériaux et teintes de menuiseries et de dispositions environnementales ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de garantir une perméabilité de la parcelle et de restituer une typologie d'espace paysager ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la surface nette éclairante doit être garantie au sein de l'espace de séjour ;

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 n°II.2, II.3 et IV.1 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 10/12/2025
Objet n°06

Dossier 16-48207-2025 - Enquête n°262/25

Situation : Avenue Fond'Roy 120

Objet : modifier les menuiseries extérieures d'une maison unifamiliale et mettre en conformité les travaux réalisés sans demande de permis préalable (modification de la piscine, modification de la toiture et réaménagements intérieurs avec modifications structurelles)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48207-2025 introduite en date du 13/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier les menuiseries extérieures d'une maison unifamiliale et mettre en conformité les travaux réalisés sans demande de permis préalable (modification de la piscine, de la toiture et réaménagements intérieurs avec modifications structurelles) sur le bien sis avenue Fond'Roy 120;

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°48bis & ter - Quartier Sud-Est par arrêté royal du 10/06/1993 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°2.3.3 (implantation - lot de fond) qui prescrit "*L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne travée à une distance de 10m de celle-ci. [...] Pour les constructions souterraines ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites parcellaires de minimum 5m doit être observé*", en ce que la piscine et ses aménagements, qui s'implantent au-delà de 40m de l'alignement, ont été modifiées et qu'ils s'implantent contre la limite mitoyenne arrière;
 - non-respect de l'article n°13 (zone de jardin) qui prescrit "*Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,5m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m*", en ce que le chalet de jardin se situe à moins de 5m des limites mitoyennes, qu'il fait plus de 6m² (7,6m² hors auvent) et que sa hauteur sous corniche est de plus de 2m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2025 au 24/11/2025 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 :

13/06/2025 : dépôt de la demande;

24/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/09/2025 : réception des compléments;

31/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/11/2025 au 24/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/12/2025 : 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 résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Fond'Roy est une rue parallèle à la chaussée de Waterloo qui comportent également des commerces et des équipements;
- L'avenue Fond Roy est caractérisée par des bâtisses construites en ordre ouvert dans la verdure;
- Les villas sont le plus souvent implantées sur la zone avant de la parcelle mais la rue comporte également quelques parcelles de fond;
- Les maisons présentent généralement un ou deux niveaux sous toiture, une toiture à versant, des façades en cimentage ou en briques peintes en blanc et des toitures en ardoises ou en tuiles rouges ou noires;
- La maison n°120 sur laquelle porte la demande est une maison typique du quartier en briques blanches avec des faux colombages foncés et des menuiseries avec croisillons en bois blanc et vert foncé. La toiture en tuiles rouges à l'origine a été refaite en 2022 en tuiles noires sans demande de permis préalable;
- La date exacte de construction de la maison n'est pas connue mais elle a fait l'objet de nombreux permis modificatifs au cours du temps mais elle a su conserver son caractère d'origine;
- Le dernier permis (PU n°16-36448-2004) portait sur quelques aménagements au niveau de la maison (modification de l'escalier de la terrasse arrière, aménagement du volume de l'entrée) ainsi que la construction d'une piscine couverte en fond de parcelle;
- Outre la teinte de la toiture, le bien présente plusieurs différences par rapport au dernier permis :
 - Le mur porteur a été ouvert entre la chambre et le bureau au 1^{er} étage;
 - L'aménagement paysager de la zone de recul a été modifié. La zone en gravier avait été agrandie en 2024. Elle a entre-temps été restituée en zone plantée respectant l'emprise de la situation de droit, à la différence qu'il s'agit aujourd'hui d'un parterre sur deux niveau plutôt qu'un talus continu;
 - La porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle brun foncé au lieu d'une porte basculante en bois blanc;
 - La piscine ses abords n'ont pas été bâtis conformément au permis de 2004;
 - En situation de droit, il s'agissait d'une piscine et d'une terrasse couvertes toutes les deux. La toiture se prolongeait sur une partie fermée contre la parcelle du n°122 où se situait le vestiaire et le local technique. La piscine était implantée sur un socle en fond de parcelle contre la limite mitoyenne avec le n°1497 de la chaussée de Waterloo;
 - En situation de fait, la toiture qui couvrait la piscine et la terrasse a été supprimée. Le socle piscine-terrasse est toujours implanté contre la limite mitoyenne mais la piscine est davantage centrée. Un cabanon de jardin a été ajouté sur le socle en brique pour servir de vestiaire et accueillir les techniques;
 - L'escalier d'accès a été réduit mais le socle a été légèrement élargi (5,32m au lieu de 4,92m précédemment) et a été prolongé davantage vers la parcelle n°118 ce qui donne une imperméabilisation de la parcelle légèrement supérieure, à savoir 94m² imperméabilisé au lieu de 79m² en situation de droit;
 - La maison de droite (n°122) est une maison de style et de gabarit similaire avec une toiture en tuiles noires, des faux-colombages foncés et des châssis blancs;
 - La maison de gauche (n°118) est une maison R+1+T de même style architectural à la différence que les façades sont réalisées en briques rouges et non peintes en blanc;

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

- La mise en conformité :
 - Des modifications structurelles;
 - Du remplacement de la toiture avec changement de teinte;
 - De la modification de la piscine et du local technique en fond de parcelle;
 - Du remplacement de la porte de garage;
- Le remplacement des châssis par des nouveaux châssis en aluminium blanc au niveau du soubassement et de teinte brun foncé pour le reste de la maison incluant la suppression des croisillons des impostes;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que les modifications structurelles concernent des ouvertures et déplacement de baies intérieures au 1^{er} étage :
 - Déplacement de la porte de la petite chambre en façade avant qui a été transformée en dressing;

- Ouverture d'une baie entre le bureau et la chambre;
- Considérant que ces modifications permettent de répondre aux besoins du maître de l'ouvrage sans porter atteinte à l'habitabilité des lieux;
- Considérant qu'il s'agit de modifications intérieures qui n'ont pas d'impact sur le gabarit ou l'esthétique du bâtiment;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que les modifications apportées à la zone de recul restituent l'implantation de la situation de droit bien que les aménagements prennent une forme légèrement différente (deux parterres en escalier plutôt qu'un talus continu);
 - Considérant que ces aménagements s'intègrent à l'ensemble et que la végétation existante à front de rue est conservée;
- en matière de façade avant :
 - Considérant que la modification de la toiture, bien que réalisée sans demande de permis préalable s'intègre à son environnement et peut être envisagée;
 - Considérant de même que la remise en peinture dans un ton plus foncé des faux-colombages s'intègre à l'environnement et permet d'accentuer le contraste avec les briques peintes en blanc;
 - Considérant que le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle brun foncé ne suscite pas d'opposition;
 - Considérant en effet qu'une porte sectionnelle apporte plus de praticité et une meilleure isolation sans porter atteinte à la typologie de la bâtisse car elle fait partie d'un volume bâti ultérieurement et un peu en retrait de la bâtisse principale;
 - Considérant que les châssis bois et les croisillons en imposte participent au cachet et à l'identité de cette bâtisse et que leur suppression appauvrirait cette façade, il y a lieu de conserver des châssis bois et de conserver les croisillons au minimum pour les châssis visibles de la rue;
 - Considérant que le projet propose également de modifier la teinte des châssis (à l'exception de ceux du socle qui sont conservés en blanc), à savoir brun foncé au lieu de blanc;
 - Considérant qu'une autre teinte que le blanc qui permet un peu plus de contraste peut s'envisager;
 - Considérant cependant qu'une teinte trop foncée gomme la lecture des détails des menuiseries, rend la lecture des divisions moins évidentes et assombrit les baies, il y a lieu de proposer une teinte plus claire qui permette de conserver la lecture des châssis et de faire ressortir leurs détails;

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 : Dérogation à un PPAS, non-respect de l'article n°2.3.3 (implantation - lot de fond) :
 - Considérant que l'implantation de la piscine n'est pas fondamentalement modifiée par à l'implantation de droit;
 - Considérant que cette modification date vraisemblablement de la construction;
 - Considérant qu'elle s'implante contre un mur mitoyen existant qui donne sur des entrepôts;
 - Considérant que les biens voisins (n°118 et n°122) disposent également d'une piscine en fond de parcelle;
 - Considérant que l'augmentation de l'emprise au sol est limitée, que la dimension de la parcelle est importante et que le jardin reste ainsi conséquent;
 - Considérant que pour les raisons décrites plus haut, la suppression de la couverture de la piscine et le remaniement du socle ne suscite pas d'opposition;
 - Considérant que l'usage reste inchangé par rapport à la situation de droit;
 - Considérant que cette piscine est masquée latéralement par la végétation;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS, non-respect de l'article n°13 (zone de jardin) :
 - Considérant que le chalet de jardin a une superficie de 7,6m² ce qui est un peu au-delà des 6m² autorisés;
 - Considérant que cet abri reprend les techniques et le vestiaire de la piscine;
 - Considérant que cette construction reste de taille limitée au regard de la construction qui avait été autorisée dans le précédent permis pour y placer ces mêmes fonctions (environ 10m²);
 - Considérant que son implantation contre la mitoyenneté en fond de parcelle peut s'envisager car le mur mitoyen est déjà existant à cet endroit;

- Considérant que par rapport au n°118, bien que la distance soit réduite, les nuisances sont limitées en ce que le cabanon est de taille réduite et qu'il est masquée de la parcelle voisine par la haie de séparation et les arbres voisins;

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

- Restituer, pour la façade avant et les façades latérales visibles de la rue, des châssis bois qui conservent les croisillons des impostes et proposer une teinte plus claire pour les châssis;

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 uniquement sur la teinte et le dessin des châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le caractère du bâtiment sera davantage 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;

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

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°2.3 et 13 - 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 10/12/2025
Objet n°07

Dossier 16-48346-2025 - Enquête n°264/25

Situation : Vallon d'Ohain 14

Objet : modifier et transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48346-2025 introduite en date du 11/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire de nouvelles lucarnes et modifier structurellement le rez-de-chaussée sur le bien sis Vallon d'Ohain 14;

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) (PPAS) n°4 ter - Ancien Domaine de Carloo - approuvé par Arrêté Royal du 24/08/1960 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site du Parc Fond'Roy classé en date du 22/09/1995;

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 »), à savoir le site classé du Parc Fond'Roy;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Les seuls travaux, éventuellement, susceptibles d'impacter la zone Natura 2000, sont la nouvelle lucarne plus large et l'agrandissement des baies donnant vers le jardin;
- Considérant la nature des travaux, cohérente avec un programme de maison unifamiliale, et des dimensions d'ouvertures en façades qui restent modérées;
- Et au regard de l'écran végétal constitué de massifs plantés et d'arbres à haute tiges entre le Parc Fond'Roy et les travaux à prévoir

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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.f Toitures, qui prescrit "1) Le mode de couverture sera la toiture à versants inclinés à 30° minimum ou le toit plat; 2) Les matériaux de couverture seront la tuile ou l'ardoise (naturelles ou artificielle). 2 La couverture de chaume est admise. Les matériaux seront identiques en nature et en couleur pour les habitations jumelées", en ce que les lucarnes ne sont pas prévues par le PPAS;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°8 - Toiture d'une construction isolée, du Titre I du RRU qui prescrit "§ 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la lucarne dépasse cette mesure;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2025 au 24/11/2025 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 :

11/09/2025 : dépôt de la demande;

31/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/11/2025 au 24/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/12/2025 : 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, entre le Parc Fond'Roy et la chaussée de Waterloo, se compose essentiellement de villas unifamiliales et de villas à appartements;
- La parcelle concernée par la demande comporte une limite de fond, mitoyenne avec le Parc Fond'Roy et dispose d'une vaste villa unifamiliale, construite dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21150-1960;
- La villa s'implante suivant un alignement global, en recul et comporte un gabarit R + T et comporte une volumétrie de bâtiment avant avec une façade pignon et un bâtiment arrière avec une pente parallèle à la voirie, et dont la typologie correspond à la fin des années 1950 et le début des années 1960;
- Le rez-de-chaussée comporte le garage et les espaces de séjour donnant vers le jardin et l'étage compris dans la toiture, comporte l'espace nuit, avec un programme de 5 chambres et le grenier est situé dans les combles;
- Les façades, initialement, en briques de terre cuite à peindre, avec des menuiseries en bois de ton blanc et un recouvrement de toiture en ardoises naturelles et comportant des lucarnes avec des toitures à croupes et recouvrement identique à la toiture, ont été légèrement modifiées et ce, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;
- Seule la lucarne en façade arrière était déjà prévue avec une toiture plate;
- Le jardin, les zones de retrait latérales et la zone de recul sont végétalisées et la surface de pleine terre est conséquente;
- Les seules aires imperméables sont prévues pour l'accès carrossable, le tour « à pied sec » de la villa et une terrasse à l'angle de la façade latérale de gauche et la façade arrière;
- Les villas des environs comportent des typologies, gabarits et implantations similaires;

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

- La modification de baies de façades;
- La démolition et reconstruction d'une nouvelle lucarne à toiture plate dans le versant arrière de la toiture;
- Le recouvrement des joues de toutes les lucarnes avec des panneaux en zinc de teinte anthracite;
- Diverses petites modifications structurelles intérieures;
- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle en PVC de ton blanc;
 - Le remplacement de l'ensemble des châssis bois en PVC de ton blanc;
 - La mise en peinture des volets en teinte gris moyen;
 - Le remplacement du recouvrement des toitures en ardoises naturelles par des tuiles noires;

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

- L'objet de la demande porte sur les modifications structurelles, sans tenir compte de la situation de fait à mettre en conformité;

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

- en matière de programme :
 - La villa conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Les modifications structurelles intérieures et au niveau des baies de façades, permettent d'agrandir les espaces de séjour et favoriser l'apport en éclairement naturel;
 - À l'étage, la nouvelle lucarne permet un aménagement plus qualitatif de la chambre principale;
- en ce qui concerne le traitement des façades ainsi que leurs mise en conformité :
 - Mise en conformité :
 - Entre 2009 et 2013, les châssis en bois peints en blanc, ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc avec modification des divisions, ainsi que la porte de garage métallique de ton bleu, par une porte sectionnelle en PVC de ton blanc;
 - Les volets ont été peints en gris entre 2014 et 2022;
 - La toiture d'origine, en ardoises naturelles a été remplacée entre 2004 et 2012 au profit de tuiles de ton noir et seules les lucarnes ont conservé au niveau de leurs joues le recouvrement en ardoises naturelles;

- A terme, il serait souhaitable de restituer la typologie d'origine, en ce qui concerne l'aspect et le matériau des châssis, et ce en restituant la division tripartite de la fenêtre au-dessus du garage;
- Modifications projetées :
 - En ce qui concerne la modification des baies, la proposition ne suscite aucune objection;
 - En effet l'agrandissement des baies en façade arrière, participe à augmenter la communication avec le jardin et l'apport en éclairement naturel et la fermeture partielle de la baie en façade latérale à l'étage, donnant vers le balcon, permet de disposer de davantage de murs pour l'aménagement de la chambre principale;
 - Cette chambre, disposant, suite à la construction de la nouvelle lucarne d'un apport en éclairement suffisant, afin de permettre la réduction de cette baie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La reconstruction d'une lucarne plus large induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, et au niveau d'une construction située dans un PPAS ne prévoyant pas, explicitement, dans son prescrit, l'implantation de lucarnes;

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

- application de l'article 126, §11, 1° et 2° du CoBAT : dérogation à l'article II.f du PPAS concernant les toitures et dérogation à l'article 8 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant les lucarnes en toiture :
 - Le PPAS ne prévoit pas explicitement la construction de lucarnes mais ne les interdit pas;
 - Il est à noter que ces maisons ont été bâties en même temps que l'entrée en vigueur du PPAS et que de nombreuses villas possèdent des lucarnes et d'autant plus que cette typologie de villas unifamiliale, comporte généralement des lucarnes avec des toitures en croupes;
 - La largeur de la lucarne sur le pan arrière de la toiture, telle que demandée, de 7,90m, dépasse d'un peu plus d'une soixantaine de centimètres, la largeur maximale des 2/3 de la largeur de la façade;
 - Considérant la position en façade arrière, non visible depuis l'espace public et qu'elle permet l'augmentation des qualités d'habitabilité d'une maison unifamiliale datant des années 1960, la demande ne suscite pas d'objection et la dérogation peut être octroyée,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article II.f et au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 8 ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/12/2025
Objet n°08

Dossier 16-48364-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue des Statuaires 44

Objet : rénover une habitation unifamiliale, construire une terrasse et niveler le terrain

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48364-2025 introduite en date du 25/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une habitation unifamiliale, construire une terrasse et niveler le terrain sur le bien sis avenue des Statuaires 44;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/09/2025 : dépôt de la demande;

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

10/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis des services techniques communaux consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 20/11/2025 et émis le 09/12/2025 :
 - *Le projet ne génère pas d'impact notable sur les plantations existantes*
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 20/11/2025 et émis le 26/11/2025 :

Considérant le projet à savoir rénover une habitation unifamiliale, construire une terrasse et niveler le terrain;

Considérant que des colonies de moineaux, martinets et hirondelles sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

Considérant qu'il est prévu :

- *Une CEP de 6m³ sur laquelle sur laquelle seront branchés 5 WC et le robinet extérieur;*
- *Une nouvelle terrasses garnies de gardes corps vitrés;*
- *Une PAC sans unité extérieure;*

Avis favorable à condition de :

- *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;*
- *De faire une déclaration de classe 3 pour la PAC si ses caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*

De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>):

Pour tous

Eviter la proximité immédiate d'objets qui risquent de servir de perchoirs à des prédateurs, par exemple plantes grimpantes, tuyaux (par exemple des parties supérieures de descentes de gouttière qui seraient horizontales ou diagonales) ou câbles (par exemple les rouleaux de câbles de télédistribution qui s'accumulent de plus en plus sur les façades).*

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOKS : privilégier ce genre de configuration: bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, espace de 50cm, bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, ...*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOKS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

Nichoirs moineaux

Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- *ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOKS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.*

Nichoirs hirondelles

Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protégera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment les nichoirs placés « côté rue ».*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOKS : les hirondelles sont des oiseaux particulièrement sociables qui vivent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOKS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichoirs directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.*
- *ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est actuellement bâti et compte quelques beaux arbres à rue. On note un passage carrossable sur la droite de la parcelle, donnant accès à un garage privatif.
- Cet accès est commun avec celui de la maison de repos voisine au Sud, implantée fortement en intérieur d'îlot;
- Le relief se marque principalement par une pente ascendante depuis la rue vers les jardins;
- Les arbres présents sur la parcelle relèvent d'un caractère esthétique non négligeable dans le paysage. Sur ce plan, la parcelle participe à l'équilibre des espaces verts du quartier;
- La construction de la maison existante date du début du siècle dernier et présente un gabarit R+1+Toiture. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est situé au niveau du haut du terrain, de sorte que vue depuis la rue, la construction apparaît posée sur un socle;
- La villa unifamiliale existante présente un caractère architectural évident : une architecture éclectique de style cottage, typique des maisons de campagne du début du XX^{ème} siècle. Le style art nouveau y est également présent de manière ponctuelle;
- Elle a été transformée à plusieurs reprises. Le permis d'origine n'est pas disponible, un permis ultérieur porte sur des transformations (PU 2988 de 1927). L'abri de jardin figure sur les plans de 1927 mais pas la cage d'ascenseur ni le garage;
- Entre les années 1950 et 2000, la villa a été destinée à des fonctions annexes à la clinique, puis elle a été occupée en logement temporaire, occupée par des mouvements de jeunesse et a fait l'objet d'une demande de transformation en crèche récemment (PU n°16-43082-2016) et est occupée actuellement par une école d'informatique;
- La demande de permis de lotir n°516 portant sur la démolition de la villa et la construction de 12 logements a été refusée;

- Le plan particulier d'affectation du sol n°64 identifiait la maison faisant l'objet de la demande comme bâtiment déterminant significatif pour le quartier à conserver - la parcelle a été exclue du PPAS dernièrement suite à un recours au Conseil d'état du 16/09/2019;

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

- La mise en conformité de l'existence du garage;
- La mise en conformité de l'existence de la trémie pour un ascenseur;
- La rénovation de la maison :
 - Le remplacement de toute la menuiserie extérieure en pvc par des portes et des châssis en bois peint couleur gris foncé RAL 7012;
 - La rénovation complète de la toiture, des corniches, des chéneaux et des descentes d'eau;
 - La suppression de la lucarne en façade arrière;
 - La pose de 8 panneaux photovoltaïques;
 - L'isolation des façades « nobles » (sud-est et sud-ouest) par l'intérieur;
 - L'isolation des autres façades beaucoup plus simples par l'extérieur;
 - Le remplacement de l'escalier extérieur en dalles de béton par un escalier plus noble en pierres bleues;
 - La création d'une terrasse au niveau du sous-sol;
 - La création d'une terrasse au rez-de-chaussée avec une ouverture dans la façade sud-ouest et l'abaissement d'une baie (cuisine);
 - Le remplacement des garde-corps trop bas et en mauvais état par des garde-corps vitrés;
- L'ajout d'une toiture en pente au garage existant à toiture plate;
- La modification du relief du terrain;
- Le remplacement du sentier en dalles de béton par un sentier en gravier perméable;

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

- Le projet conserve et rénove cette bâtisse en très mauvais état et tente de lui redonner son élégance originelle, ce qui est une démarche à souligner positivement et à encourager;

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

- en matière de programme :
 - Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :
 - En offrant des pièces de vie spacieuses et lumineuses;
 - En offrant une cuisine ouverte sur la salle à manger et aux dimensions adaptées avec le nombre de chambres et d'habitants de cette demeure;
 - En offrant une terrasse aux dimensions confortables en contact avec les pièces de vie;
 - En offrant des espaces extérieurs davantage praticables;
 - En offrant un meilleur confort thermique à l'ensemble;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le garage et la trémie d'ascenseur qui ne figurent pas sur les plans des archives peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée;
 - En effet, ces travaux satisfont aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1^{er} janvier 2000, en ce que :
 - Les actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur (Le règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Uccle, approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948) où ils ont été exécutés et sont conformes actuellement;
 - Les actes et travaux n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement, à une évaluation de leurs incidences;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le service Vert de la Commune n'a pas relevé d'éléments problématiques et précise que "Le projet ne génère pas d'impact notable sur les plantations existantes";
 - L'aménagement préserve les arbres importants présents sur la parcelle et offre une zone plus facilement accessible en contact direct avec la demeure, ce qui est qualitatif;
 - La différence de niveaux créées est rattrapée par l'aménagement de talus plantés d'arbustes, ce qui réponds au bon aménagement des lieux;
 - La terrasse est généreuse mais est à l'échelle de la bâtisse et du terrain, celle-ci peut s'envisager ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet porte sur une augmentation de superficie de 16m²;

- Le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluies n'est donc pas d'application;
- Cependant, il aurait été judicieux de prévoir de déverser le trop-plein de la citerne et remplacer le caniveau par une solution plus esthétique et naturelle comme une noue naturelle ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Il y a lieu de se conformer à l'avis du service de l'Environnement;

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. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- L'isolation de cette habitation est une démarche écologique à encourager;
- Le projet propose de conserver les façades visibles depuis l'espace public en maçonneries et colombage et d'isoler par l'intérieur, ce qui permet de conserver l'élégance des élévations;
- En ce qui concerne les garde-corps, il y a lieu de conserver ceux-ci en ferronnerie car ils participent au style architectural du bien : il y a lieu de s'inspirer de ceux actuellement sur place;
- Le projet propose l'ajout d'une toiture à versant sur le garage existant, ce qui permet une meilleure harmonisation de l'ensemble et participe à l'amélioration de l'esthétique de la bâtisse;
- Le remplacement des châssis par des châssis en bois est évidemment à encourager. La teinte précisée sur les élévations est gris foncé, ce qui ne peut pas s'envisager au sein de façades du début du siècle passé car celle-ci ne correspond pas du tout aux teintes existantes à l'origine : il y a lieu de proposer une teinte claire;
- Il y a également lieu de davantage se rapprocher des divisions d'origine :
 - Prévoir des impostes au niveau des grandes baies situées au niveau de la loggia ;
 - Prévoir des panneaux pleins dans la partie inférieure des porte-fenêtre ;

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

- Prévoir des impostes au niveau des grandes baies situées au droit de la loggia du rez-de-chaussée;
- Prévoir des panneaux pleins dans la partie inférieure des portes-fenêtres ;
- Prévoir des menuiseries de teinte claire ;
- Prévoir des garde-corps en ferronnerie s'harmonisant avec le style de la maison, tant au niveau de la terrasse que des baies de fenêtres;
- introduire une déclaration de classe 3 pour la PAC si les caractéristiques techniques le nécessitent

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'elles concernent principalement des détails esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les façades seront davantage élégantes;

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, 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 10/12/2025
Objet n°09

Dossier 16-48333-2025 - Enquête n°268/25

Situation : Avenue de la Pinède 4

Objet : agrandir et transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité la piscine de 60m² et ses aménagements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48333-2025 introduite, en date du 04/09/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité la piscine de 60m² et ses aménagements sur le bien sis Avenue de la Pinède 4 ;

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°48bis&ter - Quartier Sud-Est (AGRBC 10/06/1993) 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques

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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit

"1. L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par, entre autre, un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m (3m suivant l'article 6.0 du PPAS) avec L = H (sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne).

2. Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : - hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) - en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)", en ce que :

1. la rehausse, induit un large dépassement du recul et de L=H, et ce, en prolongeant le mur latéral au droit de l'implantation au rez-de-chaussée ;

2. ce taux déjà dépassant en situation existante est encore davantage dépassé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2025 au 24/11/2025 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 :

04/09/2025 : dépôt de la demande;

31/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/11/2025 au 24/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/12/2025 : 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 31/10/2025 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 31/10/2025 et émis le 12/11/2025 :

Considérant le projet à savoir agrandir et transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité la piscine de 60m² et ses aménagements ;

Considérant qu'il est prévu :

- *l'eau de pluie de la parcelle et des toitures sera prise en charge sur le terrain grâce à la mise en place d'une nouvelle citerne de récupération d'eau de pluie dimensionnée à 33l/m² de surface de toitures (7500L). Le trop-plein de cette dernière sera dirigé vers une zone d'infiltration sur le terrain, sous réserve de la nature du sol et de sa possibilité d'infiltration.*
- *Les eaux de la nouvelle citerne sont récupérées pour un usage domestique (toilettes, lave-linge, arrosage, ...) ;*
- *Les toitures plates seront végétalisées en grande partie (toiture extensives) pour participer à la temporisation de l'eau en cas de fortes pluies et à la végétalisation de la construction ;*
- *une pompe à chaleur air/eau ;*
- *une piscine avec couverture ;*
- *des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture ;*
- *une toiture lestée sous les panneaux photovoltaïques ;*

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- *aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,...)*
- *à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine ;*
- *à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash) ;*
- *aux caractéristiques et la localisation des installations techniques (pompe à chaleur, chaudière,...)*

Avis favorable à condition :

- *de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;*
- *de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm) ;*
- *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels) ;*
- *que toutes les nouvelles toitures soient des toitures vertes afin d'améliorer la gestion de l'eau et le rendement et la durée de vie des panneaux PV ;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier, dans lequel se situe la demande, se caractérise par de belles villas au milieu de la verdure, valorisé par le PPAS n°48bis et ter ;
- La parcelle concernée par la demande, se situe à proximité de l'angle formé entre l'avenue de la Pinède et la rue de Percke ;
- Cette parcelle comporte une ancienne ferme, déjà existante au début des années 1940 qui a été transformée au cours du temps par quelques permis d'urbanisme successifs, dont les n° 16-17382-1954 et n° 16-21129-1960, pour des transformations, et le permis d'urbanisme n° 16-23934-1965 pour des agrandissements, transformant le bâtiment en villa unifamiliale et de typologie intégrée au quartier qui s'est fortement développé à partir des années 1960 ;
- La piscine a été construite entre 1961 et 1971, sans autorisation préalable et la construction au-dessus de la piscine a été implantée après 2004 ;
- La toiture a été également modifiée entre 1996 et 2012, sans autorisation préalable, avec l'adjonction de deux lucarnes sur différents pans de la toiture ;
- Le bâti environnant, se compose de villa unifamiliales cossues implantées sur des parcelles de dimensions variables et dont l'urbanisation s'est faite rapidement entre 1960 et 1970, et dont les typologies sont fortement axées sur des toitures en pentes et d'implantations variables ;

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

- La suppression de la toiture existante et la reconstruction d'un étage à toiture plate végétalisée et une finition en bardage bois de ton gris, avec un jeu de poses verticale et horizontale ;
- La modification de la typologie générale de la bâtisse et les transformations lourdes intérieures ;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries en bois par des menuiseries en aluminium de ton gris foncé ;
- La mise en conformité de la construction de la piscine, de ses terrasses et aménagements, suite au retrait de la couverture signalée comme infractionnelle et la suppression de la construction au-dessus de la piscine également en infraction ;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale ;

- le sous-sol reste inchangé et comporte le garage pour 3 emplacements et les locaux techniques et de cave ;
- le rez-de-chaussée est réaménagé via diverses modifications structurelles ;
- une partie des cloisons intérieures sont supprimées au profit d'un grand espace de séjour comportant le salon, la salle-à-manger et la cuisine ouverte, ainsi qu'un coin lecture ;
- Les deux chambres existantes au rez-de-chaussée, sont remplacées par un atelier avec espace de stockage et par une buanderie avec WC ;
- Les chambres, dans la situation projetée sont ramenées uniquement à l'étage, afin de créer un étage de jour et un étage de nuit ;
- Le nouvel étage, à la place des combles existantes, comporte également l'espace de nuit, en proposant le même nombre de chambres mais de dimensions plus confortables ;
- En effet, les deux chambres « enfants » ont des dimensions d'environ 13m² et 17m², ont une salle-de-douche à proximité et l'espace parental, comporte une chambre de plus de 30m², une salle-de-bain et un dressing ;
- Le programme en terme de nombre de chambres est donc réduit de 5 à 3 ;
- L'étage actuel dans les combles, ne dispose pas d'hauteurs suffisantes afin de disposer de chambres qualitatives, pour les besoins actuels ;
- La construction du nouvel étage à toiture plate permet un aménagement d'espaces de nuit davantage adaptés aux besoins actuels ;
- En matière de traitement des façades :
 - La typologie des façades, est entièrement revue et présente un caractère davantage contemporain ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le nouvel étage à toiture plate, augmente l'emprise en raison de débordements dont la projection au sol, couvre l'espace d'entrée et certaines parties de façades, ce qui induit une dérogation au PPAS ;
 - Bien que la piscine ait été construite avant l'entrée en vigueur du PPAS, elle participe aujourd'hui au taux d'emprise, induisant que pour quelle qu'augmentation que ce soit au niveau de la bâtisse ou de toute autre construction secondaire, l'augmentation aggrave une situation préexistante de dépassement ;
 - Les éléments structurels, dont l'enveloppe des façades sont conservés ;
 - Deux terrasses sont accessibles au premier étage, l'une au Sud accessible depuis la chambre parentale et la chambre 2 et l'autre à l'Ouest, uniquement accessible par la chambre parentale ;
 - Considérant l'espace disponible au niveau du jardin pour l'aménagement de terrasses, celles au 1^{er} étage sont superflues et susceptibles d'induire des nuisances pour le voisinage, en terme de vues plongeantes et d'augmentation de sources de nuisances sonores ;
 - En effet, des surfaces de près de 14m² et de près de 16m², induisent des occupations davantage prolongées ;
 - L'ensemble des toitures plates doivent être végétalisées et les espaces de terrasses sont à privilégier au niveau du jardin ;
 - Seule la toiture plate basse est végétalisée et des panneaux solaires sont positionnés la toiture plate haute lestée ;
 - Considérant que les panneaux solaires sont compatibles avec une végétalisation de la toiture, l'ensemble des toitures plates doivent être végétalisées ;
 - La couverture de la piscine, en infraction et de type construction vitrée, est supprimée et ce au profit d'une nouvelle couverture plane davantage intégrée et conforme ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis la piscine et ses terrasses, le solde de la parcelle reste entièrement végétalisée et en pleine terre ;
 - La couverture en infraction est supprimée ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est maintenu et reste inchangé ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 7500l est implantée en zone de jardin, au droit de la façade d'entrée, en plus de celle existante ;
 - cette citerne doit répondre au Règlement Communal de Gestion des eaux pluviales et les eaux doivent pouvoir être récupérées pour les besoins ménagers ;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Au regard de l'évolution de cette ancienne ferme vers une habitation unifamiliale ne comportant que de rares éléments de patrimoine, cette modification est acceptable ;
 - Le jeu entre le bardage en bois de ton gris, de l'étage, la brique peinte en blanc, maintenue au niveau du soubassement et les menuiseries en aluminium de teinte noire, confèrent une nouvelle identité à cette ancienne bâtisse ;
 - Cependant, bien que le PPAS autorise les toitures plates en vue de les végétaliser, au regard des typologies environnantes de villas unifamiliales à toitures à versants datant des années 1960 – 1970, cette modification de la toiture constitue une modification significative et qui par ailleurs, induit des dérogations par rapport au gabarit et l'implantation ;
 - Il est à considérer que l'étage tel qu'existant, sous-combles ne comporte pas une hauteur qualitative afin de disposer de chambres aisément aménageables et confortables ;
 - Une rehausse est dès lors une modification acceptable et la proposition de toitures plates également, au regard des prescriptions du PPAS, pour autant qu'elles soient inaccessibles et de type végétalisées ;
- Art. 126§11 Dérogation au PPAS n°48bis&ter, article 1.3 (implantation) :
 - Au regard de la situation de fait, de constructions existantes et de constructions en infraction la demande se base sur l'article 6 du PPAS concernant les constructions existantes sur un terrain de moins de 14a et de plus de 7a et dont l'augmentation de volume est autorisée jusqu'à 20% et au-delà soumise à l'article 1, sauf en ce qui concerne les 5m de reculs latéraux qui sont fixés, dans ce cas à 3m ;
 - En ce qui concerne le recul latéral de 3m :
 - Le nouvel étage, prends par endroit le profil des murs d'enveloppe du rez-de-chaussée et à d'autre effectue des décrochements, en surplomb ou en trait ;
 - Au niveau des espaces de séjour, au coin de la cuisine, la distance est inférieure à 3m et la rehausse reprends cet alignement de façade, aggravant dès lors cette dérogation préexistante ;
 - Par ailleurs, cette rehausse induit également, à cet endroit précis, un large dépassement du calcul du PPAS de la Hauteur qui devrait être égal au recul ;
 - Considérant les larges parties en retrait, créant des toitures plates et des terrasses, un retrait pourrait être prévu au niveau de cette distance, la plus défavorable
 - En ce qui concerne le taux d'emprise :
 - Avec l'augmentation de l'emprise due aux débordements de l'étage, en plus de la situation existante de fait, le taux d'emprise, passe de 14% à 19% et dans une zone où le taux d'occupation au sol est limité à 16,66% ;

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

- Renoncer aux terrasses aux étages et végétaliser l'ensemble des toitures plates, y compris la surface au droit des panneaux solaires ;
- Revoir le tracé du nouvel étage, au niveau de la chambre n°3, afin de supprimer la dérogation à l'article 1.3 du PPAS et limiter l'impact à proximité d'une limite parcellaire ;

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 végétalisation de toitures ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts de la rehausse doivent être limités ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'étage doit se maintenir dans la forme pyramidale fixée par le 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, 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 10/12/2025
Objet n°10

Dossier 16-48309-2025 - Enquête n°265/25

Situation : Chaussée de Saint-Job 521

Objet : mettre en conformité la modification de l'implantation de l'escalier intérieur d'une habitation unifamiliale, la création d'un escalier extérieur entre la terrasse et le jardin et les aménagements de la zone de recul de l'ensemble des habitations n°521 à 529B

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48309-2025 introduite en date du 19/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification de l'implantation de l'escalier intérieur d'une habitation unifamiliale, la création d'un escalier extérieur entre la terrasse et le jardin et les aménagements de la zone de recul de l'ensemble des habitations n°521 à 529B sur le bien sis chaussée de Saint-Job 521;

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

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 »);

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- La présente demande porte sur des aménagements intérieurs, un petit escalier extérieur intégré dans le relief du terrain et des modifications apportées en zone de recul;
- Seul le petit escalier (1m de profondeur sur 1,32m de largeur) se situe dans la zone de protection du site natura 2000;
- Le Kauwberg se situe de l'autre cote du chemin de fer, qui se situe lui-même en surplomb du terrain (au sommet d'un talus);
- Les talus du chemin de fer, auxquels le projet ne porte pas atteinte, participent au maillage vert, mais le chemin de fer lui-même constitue une véritable barrière tant urbanistique que sur le plan de la connectivité des zones naturelles;

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 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°11 - Zone de recul qui prescrit "*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, escalier ou pentes d'accès.*", en ce que la superficie imperméable a été étendue au-delà de celle autorisée dans le dernier permis (agrandissement de la zone de manœuvre et de la zone avant) et que des constructions (locaux compteurs et poubelles) ont été ajoutées sur la partie avant droite de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2025 au 24/11/2025 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 :

19/08/2025 : dépôt de la demande;
01/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
23/10/2025 : réception des compléments;
29/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
10/11/2025 au 24/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
10/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle;
- Sur ce tronçon, la chaussée de Saint-job est composée essentiellement de maisons mitoyennes implantées en recul. Elle est traversée par le chemin de fer qui délimite le site du Kauwberg situé au Sud;
- La maison n°521 sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de maisons récentes comprenant 4 maisons unifamiliales et une maison bi-familiale qui ont été construites suite au PU n°16-39640-2010) sur un terrain commun;
- Ce terrain, de forme triangulaire, est situé à proximité du pont de chemin de fer de la chaussée de Saint-Job, en bordure de la voie ferrée et est traversé par le Geleystbeek en zone avant;
- Le talus du chemin de fer surplombe le terrain de $\pm 7\text{m}$ à 9m , au Sud/-Sud-Est du terrain,
- Un accès carrossable commun, accessible via un portail, est aménagé sur la droite de la zone de recul;
- Il permet de traverser le Geleystbeek et donne accès sur une zone de stationnement comportant 6 places;
- La zone située entre la voirie et le ruisseau, parcelle cadastrée D163T000, reste propriété de la Région de Bruxelles-Capitale à l'exception de la zone d'accès au terrain (correspondant à la parcelle D163Z000);
- Cette aire de parking a cependant été agrandie en infraction (environ 11m de largeur pour la zone de manœuvre au lieu de 7m dans le dernier permis);
- Des constructions abritant les locaux poubelles et les locaux compteurs ont également été ajoutées en partie avant droite de la zone de recul sans demande de permis préalable;
- La maison concernée par la demande est la maison la plus à droite, située en recul afin de s'aligner sur la construction mitoyenne voisine n°519;
- C'est une maison de gabarit R+2 avec une toiture plate;
- Les façades sont réalisées en crépi blanc, avec des châssis aluminium de teinte gris-bleu comme l'ensemble des maisons du lot;
- Le terrain est en pente montante à l'arrière de la maison;
- Plusieurs modifications ont été effectuées par rapport au permis de 2010, au niveau de la maison d'une part et au niveau de la zone de recul d'autre part;
- Ces travaux font l'objet de la présente demande;
- La maison de droite (n°519) est une maison R+1 avec un étage supplémentaire mansardé. C'est une maison en cimentage clair avec des tuiles rouges;

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

- La mise en conformité au niveau de l'habitation n° 521 :
 - Du déplacement de l'escalier intérieur et de son incidence sur l'aménagement intérieur;
 - De la création d'un petit escalier d'accès au jardin depuis la terrasse en façade arrière;
 - De la suppression de la toiture verte et du lanterneau en toiture;
 - De la pose de panneaux solaires en toiture;
- La mise en conformité de la zone de recul des habitations n°721 à 729B, à savoir :
 - Constructions de locaux compteurs et poubelles en partie avant droite de la zone de recul;
 - L'agrandissement de la zone de manœuvre au niveau du stationnement;
 - L'imperméabilisation de la zone autour des locaux compteurs et poubelles;
 - La modification des revêtements de sol de la zone de recul, à savoir pavés klinkers à la place de la dolomie et le remplacement des dalles gazon du parking par des pavés klinkers à l'exception de deux places sur les six emplacements;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que le projet conserve un programme d'habitation unifamiliale;
 - Considérant que la nouvelle disposition de l'escalier intérieur fonctionne et que la nouvelle disposition des pièces répond aux normes d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- Considérant que l'escalier au niveau de la terrasse arrière permet d'accéder au jardin et de reprendre un dénivelé plus important en situation réelle que le dénivelé qui avait été dessiné dans le projet précédent, à savoir 90cm entre la terrasse et le jardin au lieu de 45cm dans les plans du dernier permis;
- Considérant que cet escalier s'implante dans le relief existant et qu'il n'a donc pas d'impact sur le voisinage;
- Considérant que sa superficie se limite au strict nécessaire et que l'imperméabilisation du sol est donc minime;
- en matière d'équipements techniques :
 - Considérant que les panneaux solaires installés en toiture seront pratiquement invisibles depuis la rue en raison de la hauteur de la façade et de l'implantation en recul de la maison par rapport à la rue;
 - Considérant qu'ils participent au développement des énergies renouvelables ce qui est une initiative à encourager;
 - Considérant qu'il est prévu de supprimer la toiture verte pour permettre leur installation;
 - Considérant que cette suppression n'est pas nécessaire et que la présence d'une toiture verte sous les panneaux solaires permet au contraire de limiter le réchauffement de la toiture et de prolonger la durée de vie des panneaux, il serait souhaitable de conserver la toiture verte;
 - Considérant que le lanterneau en toiture a été supprimé;
 - Considérant que ce lanterneau éclairait une salle de bain;
 - Considérant de plus qu'avec le réaménagement intérieur, celle-ci bénéficie désormais d'une fenêtre;

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, dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - Considérant que la modification du revêtement de sol par des klinkers plutôt que de la dolomie ne suscite pas d'opposition;
 - Considérant que les compteurs ont été placés dans des logettes en zone de recul plutôt qu'au sein des habitations;
 - Considérant la situation particulière de la parcelle qui est traversée par le Geleystbeek ce qui induit des contraintes particulières en matière de traversée des impétrants notamment;
 - Considérant la problématique de ce cours d'eau et la difficulté à gérer le passage du Geleystbeek sous l'accès parking, il n'est pas souhaitable de venir effectuer des travaux de terrassements supplémentaires à cet endroit;
 - Considérant également que ces locaux sont de hauteur réduite et qu'ils sont partiellement dissimulés depuis la rue par une haie plantée le long du trottoir;
 - Considérant la dimension importante de la zone de recul qui reste fortement plantée;
 - Considérant qu'au regard des impératifs liés aux impétrants et au cours d'eau, ces locaux peuvent s'envisager;
 - Considérant que les locaux poubelles sont dissimulés derrière les locaux compteurs et par la haie à rue, leur maintien peut s'envisager;
 - Considérant en revanche que l'agrandissement de la zone de manœuvre ne se justifie pas et qu'une aire de manœuvre de 7m est suffisant;
 - Considérant proximité site natura 2000 et importance maillage bleu et vert sur la parcelle;
 - Compte tenu que précédent PU limitait expressément à 7m l'aire de manœuvre entre les places de stationnement, il y a lieu de revenir à la situation de droit au niveau de la zone de parking afin de restituer un maximum de superficie de pleine terre;
 - Considérant également qu'un chemin a été ajouté le long de la place de parking P4;
 - Considérant le caractère exceptionnel de stationnement en zone de recul, il y a lieu de maintenir celle-ci au strict minimum autorisé dans le dernier permis et de restituer cette zone en pleine terre;
 - Considérant de plus que cela permettra d'éloigner les aménagements du bord du cour d'eau comme c'était le cas dans le précédent permis;

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

- Réduire l'aire de manœuvre de 4m pour retrouver une aire de manœuvre de maximum 7m entre les emplacements, supprimer le chemin qui a été ajouté le long de la place P4 et restituer ces zones en pleine terre;

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 se conformer davantage à la situation de droit au niveau de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que davantage de zone des pleines terres seront conservées et en ce que les constructions en zone de recul seront limitées;

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;

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

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°11 - 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 10/12/2025
Objet n°11

Dossier 16-48314-2025 - Enquête n°266/25

Situation : Rue des Fidèles 26

Objet : mettre en conformité un accès vers le commerce situé rue Xavier de Bue 69 ainsi que la porte de garage rue des Fidèles 26

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48314-2025 introduite en date du 27/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un accès vers le commerce situé rue Xavier de Bue 69 ainsi que la porte de garage rue des Fidèles 26 sur le bien sis rue des Fidèles 26;

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 : 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 qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2025 au 24/11/2025 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 :

27/08/2025 : dépôt de la demande;

04/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/11/2025 au 24/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations de commerce, de logement et d'équipement;
- Dans ce quartier, la rue Xavier De Bue est un des axes du noyau commercial dynamique du centre d'Uccle, dans la perspective urbaine qui relie l'Eglise Saint-Pierre à l'ancienne maison communale;
- L'ilot sur lequel porte la demande présente de nombreuses parcelles traversant la totalité de l'ilot, la rue des Fidèles desservant les fonds de ces parcelles;
- Ces fonds de parcelles ont fait l'objet de plusieurs nouvelles constructions et transformations;
- La parcelle concernée par la demande est séparée, depuis l'origine, de la parcelle accessible depuis la rue Xavier De Bue;
- La maison n°26, comporte un bâtiment construit à la fin du XIX^{ème} siècle et a subi des transformations en situation de fait;
- Le jardin a été traité avec des gradins recouverts de graviers, et seule une petite bande, en fond de parcelle, comporte un aménagement paysager;
- Le permis d'urbanisme n° 16-47602-2024, actuellement à l'instruction, vise la mise en conformité de ces éléments, pour autant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant, hormis la porte de garage dont sujet dans cette demande, à savoir, les châssis, la corniche, les portes d'entrée et de garage en bois et dans une teinte entre le clair et le moyen et avec un début des travaux dans les 9 mois de la notification de la délivrance du permis d'urbanisme;
- La porte de garage a été installée suite aux modifications des parcelles, et la demande de permis d'urbanisme n° 16-34424-1999, délivré en date du 21 novembre 2000, pour le changement d'utilisation avec la transformation et la création d'une boucherie au sein de l'immeuble n° 69 rue Xavier De Bue;

- Le commerce dispose d'une entrée cochère pouvant servir de parking et d'emplacement de déchargement sous le porche constitué par l'immeuble n°26 rue des Fidèles et au-delà de la façade arrière, un cheminement piéton jusqu'à l'entrée arrière du commerce;
- Suite à l'octroi du permis d'urbanisme, en novembre 2000, et sans autorisation, un accès carrossable a été aménagé en plus de la pose d'une porte de garage sectionnelle en PVC de ton blanc avec un dispositif d'ouverture géré depuis la boucherie sise 69 rue Xavier De Bue;
- La maison mitoyenne de droite, n°28, date de la même époque et comportent des typologies similaires;
- Celle de gauche, n°24 a été récemment construite suite à l'octroi d'un permis d'urbanisme datant de 2019 et elle comporte une typologie plus contemporaine avec une toiture plate et des menuiseries en aluminium de teinte anthracite;

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

- La mise en conformité d'actes et travaux réalisés après le 1^{er} janvier 2000 :
 - L'aménagement d'un accès carrossable en intérieur d'ilot;
 - La pose d'une porte sectionnelle en PVC de ton blanc

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

- La demande porte uniquement sur la porte de garage et l'accès, le solde de l'immeuble n°26 rue des Fidèles est visé par le permis d'urbanisme n° 16-47602-2024, actuellement à l'instruction;
- Les travaux ont été réalisés à une époque où était en vigueur un Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sur la dispense de permis d'urbanisme, d'avis du Fonctionnaire Délégué et/ou l'intervention d'un architecte, entré en vigueur en 1996 jusqu'à 2003, modifiant celui de 1992, soumettant ces actes et travaux à permis d'urbanisme;
- Par ailleurs, l'inventaire transitoire du patrimoine immobilier, en vigueur depuis 1993, visait déjà la protection des biens datant d'avant 1932;
- Quant à l'historique des biens rue des Fidèles 26 et rue Xavier De Bue 69 :
 - Le permis d'urbanisme n° 16-34424-1999 n'a visé que la transformation du rez-de-chaussée en boucherie, la transformation de la devanture en façade avant, ainsi que la démolition de deux volumes existants en façade arrière et il n'est fait aucune mention d'une éventuelle porte de garage à placer ni même d'un accès carrossable, hormis un emplacement de stationnement sous le porche du bâtiment rue des Fidèles;
 - La délivrance du permis d'urbanisme introduit mi-septembre 1999, et datant de la fin de l'année 2000, n'aurait en aucun cas pu autoriser l'aménagement de l'accès carrossable ni de la pose d'une porte de garage sans que ces éléments aient été préalablement soumis à l'instruction de la demande de permis d'urbanisme;
 - En effet, le bail joint à la demande de permis d'urbanisme, signé le 22 février 1999, porte sur la location d'un emplacement de parking, à usage de garage à titre privé, situé 26 rue des Fidèles et que le propriétaire autorise le preneur à installer, à ses frais, une nouvelle porte de son choix donnant accès au garage;
 - Cependant, la demande n'apporte aucune preuve factuelle sur le placement d'une porte avant le 1^{er} janvier 2000 et même en considérant, qu'elle a été placée, en amont de l'occupation des lieux par le preneur, à savoir avant le 1^{er} septembre 1999, le placement d'une porte de garage était déjà soumis à permis d'urbanisme, en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/01/1996 sur les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du Fonctionnaire Délégué et/ou de l'intervention obligatoire d'un architecte, modifié en 2003;
 - Par ailleurs, les biens d'avant 1932, sont inscrits d'office à l'inventaire transitoire du patrimoine à Bruxelles depuis 1993, soumettant dès lors, la pose de la porte de garage en PVC de ton blanc au sein d'un immeuble datant de la fin du XIXe siècle, à l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme, avec un avis conforme de la Commission de Concertation;
- Quant au programme :
 - La demande est lacunaire en ce qui concerne, les propriétés des parcelles et d'une éventuelle servitude;
 - Bien qu'un garage soit existant, tel que confirmé par l'ensemble des documents transmis, l'affiche de la vente publique datant de 1941 et le contrat de bail d'un garage à titre privé, à partir de septembre 1999 datant de février 1999, l'accès quant carrossable, quant à lui, n'a jamais été ni évoqué, et encore moins octroyé par un permis d'urbanisme;
 - Il est à noter que ce garage, est actuellement utilisé comme accès pour la livraison pour la boucherie sise 69 rue Xavier De Bue par des fournisseurs extérieurs (la livraison de la viande et le transport des

déchets doit se faire via un accès interdit au public suivant les normes de l'AFSCA), et ce non conformément au contrat de bail stipulant un emplacement de parking à titre privé;

- Cependant, ces normes ne justifient pas ni l'aménagement d'un accès carrossable jusqu'au bien situé rue Xavier De Bue et en intérieur d'îlot ni le placement d'une porte sectionnelle en PVC de ton blanc, installée en infraction par rapport à une réglementation soumettant ces dispositifs à permis d'urbanisme;
- Quant à l'aspect actuel de la façade sise 26 rue des Fidèles :
 - Outre les modifications visées par le permis d'urbanisme n°16-47602-2024, actuellement à l'instruction, au niveau de la façade avant et dont il est demandé des plans modifiés afin de restituer l'ensemble des menuiseries en bois et dans une teinte cohérente avec la typologie, le placement d'une porte de garage sectionnelle en PVC de ton blanc, est peu pérenne et participe à défigurer davantage la typologie patrimoniale de ce bien datant de la fin du XIX^{ème} siècle;
 - Lors de l'instruction du permis d'urbanisme n° 16-47602-2024, il avait été suggéré de proposer une grille en ferronnerie de typologie proche de celle placée au n°31 de la rue des Fidèles;
 - Hormis une vague explication concernant l'impossibilité de travailler avec une grille de ce type, en raison d'une trop faible épaisseur, aucune autre solution n'a été proposée, dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme qui ne vise qu'une mise en conformité d'une situation peu pérenne, peu esthétique et grevant des qualités patrimoniales;
 - La notice indique en
- Quant à l'aménagement d'un accès carrossable en intérieur d'îlot :
 - Suivant le reportage photographique Bruciel contenant l'évolution historique des parcelles, l'aménagement d'un accès carrossable jusqu'en façade arrière de l'immeuble, sis 69 rue Xavier De Bue, a été réalisé entre 1996 et 2004;
 - Cependant, considérant l'époque de la pose de la porte de garage, parallèlement à l'instruction de la demande de permis d'urbanisme n° 16-34424-1999, introduite en septembre 1999 et délivrée en novembre 2000, et sans autre éléments de preuves, il peut en être déduit que cet aménagement s'est fait sous le couvert du PRAS, dont l'une des volontés est de préserver et de revaloriser les intérieurs d'îlot;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Au regard des volontés actuelles de revaloriser les intérieurs d'îlot et préserver la quiétude des riverains, un tel aménagement, permettant à des camions et/ou camionnettes de circuler plusieurs fois par jours, pour du chargement de déchets et livraisons de marchandises alimentaires, ne peut être acceptable;
 - Considérant que le porche situé rue des Fidèles était un garage et depuis au moins 1941 (cf. affiche de vente publique du bien, jointe à la notice explicative) et au service du commerce situé rue Xavier De Bue, avec un accès piétonnier, servant pour le chargement et le déchargement et que cette situation ne grève pas la possibilité de répondre aux normes de l'AFSCA, il y a lieu de restituer cet aménagement et proposer une revalorisation de l'intérieur d'îlot, en limitant les surfaces imperméables, la circulations automobile et en proposant des aménagements paysagers, participant à l'infiltration des eaux pluviales et proposant une vue davantage esthétique pour les vues sur l'intérieur d'îlot;

En guise de conclusion :

Considérant la réglementation en vigueur, que ce soit en septembre 1999 ou après le 1^{er} janvier 2000, les actes et travaux réalisés en infraction, ne permettent en aucun cas l'application de l'article 330, §3 du CoBAT;

Considérant, par ailleurs, l'absence de preuve et de justification urbanistique ou même par rapport aux normes applicables à un type de commerce donné, ces actes et travaux, auraient suscité autant d'objections qu'actuellement;

Considérant que la demande se limite à mettre en conformité une situation de fait, allant à l'encontre des objectifs de revalorisation du patrimoine et des intérieurs d'îlot, sans avoir étudié quelque solution que ce soit, afin de proposer des finitions davantage pérennes et esthétiques;

Considérant les informations erronées et/ou approximatives fournies, tant au niveau des limites parcelles, des mitoyennetés, du ou des propriétaire(s) des différentes parcelles interconnectées ainsi que par rapport à une éventuelle servitude;

Considérant qu'en séance, le demandeur et son conseil, ont indiqué que la propriété se limite à la façade arrière du garage et qu'il n'est utilisé que pour le passage des transpalettes vers la boucherie ;

Considérant que la situation de l'intérieur d'ilot doit être remise en pristin état et dans l'éventualité d'un réel besoin de clôture par rapport au bien situé rue Xavier de Bue, une demande de permis d'urbanisme proposant une porte de garage en ferronnerie de typologie cohérente par rapport à l'immeuble n°26 rue des Fidèles, datant de la fin du XIXe siècle, et dont le n°31 de cette rue, peut constituer une bonne source d'inspiration, ou un volet grillagé avec une partie basse pleine, permettant de répondre à son utilisation de garage et de limiter l'accès vers l'intérieur d'ilot ;

Considérant qu'aucun passage de véhicules carrossables ne peut être autorisé, il y lieu de limiter l'accès, au-delà du porche, à strictement le passage des transpalettes ;

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

- Proposer un volet roulant grillagé métallique et ajouré et de typologie de commerce, à la place du volet en PVC ;
- Prévoir un système de fermeture au bout du porche limitant tout passage de véhicules motorisés ;
- Restituer la situation de droit uniquement sur les plans de la façade avant, et supprimer toute notion de la situation de fait en infraction ;

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 typologie et de préservation des intérieurs d'ilot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la mise en conformité doit au moins proposer une amélioration d'une situation non acceptable ;

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, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.