

Séance du 17 décembre 2025 / Zitting van 17 december 2025  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 281/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48377-2025  
Situation : Rue Auguste Danse 70  
(Transformer et étendre un immeuble de rapport de 3 logements)
- 2) 270/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47846-2024 (article 126/1)  
Situation : Chaussée d'Alsemberg 633-635  
(Modifier le permis d'urbanisme 16-46356-2022, en application de l'art.102/1 du CoBAT, en revoyant le volume, l'implantation et le gabarit général, ainsi que les répartitions des unités intérieures, modes constructifs, typologie et matérialité des façades)
- 3) 282/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48378-2025  
Situation : Avenue du Vert Chasseur 22  
(Transformer et étendre une villa unifamiliale 3 façades implantée en mitoyenneté, et abattre un arbre en fond de parcelle)
- 4) 273/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47948-2025  
Situation : Avenue du Prince d'Orange 31  
(Mettre en conformité des actes et travaux apportées à une maison unifamiliale et ses abords)
- 5) 271/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48158-2025  
Situation : Chaussée de Waterloo 790  
(Mettre en conformité la transformation et l'extension d'un logement situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate à l'arrière (exécution entre 1987 et 1996, soit sous l'emprise du PPAS n° 51))
- 6) 279/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48264-2025  
Situation : Avenue Brugmann 357  
(Reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée plus profonde, sur un terrain divisé et modifier la devanture)
- 7) 247/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48384-2025 (article 177)  
Situation : Avenue du Gui 96-98  
(Déconstruire deux habitations, construire 3 villas à appartements pour un total de 11 appartements et aménager leurs abords)
- 8) 274/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48328-2025  
Situation : Avenue de Messidor 89  
(Mettre en conformité la situation actuelle d'une maison unifamiliale (dernier permis non réalisé en entier) et ajout d'une isolation extérieure en façade arrière aux étages)
- 9) 280/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48373-2025  
Situation : Rue Langeveld 47  
(Modifier le permis d'urbanisme n° 16-47013-2023 tendant à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, en application de l'article 102/1du CoBAT : déplacement de la cage d'escalier et réaménagement des étages, modification de l'escalier extérieur, permettant le placement de la nouvelle citerne d'eau de pluie à l'extérieur du bâtiment (et non à l'intérieur), en façade arrière, à l'étage, modification des dimensions de la fenêtre de la chambre 1, en façade avant, les châssis de fenêtre sont prévus en aluminium thermolaqués de ton gris foncé et la porte d'entrée est renouvelée par une porte en bois peint dans le même ton que celui des châssis, dans le versant avant de la toiture du volume principal, les fenêtres de toit sont déplacées en fonction du nouveau programme)

10) 275/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48337-2025

Situation : Rue Zwartebek 18

(Rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne)

11) 272/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48263-2025

Situation : Chaussée de Waterloo 740

(Mettre en conformité l'extension d'une annexe au rez-de-jardin et rez-de-chaussée, changer l'affectation du commerce en restaurant (commerce de type HoReCa), séparer les accès entre le commerce et le logement unifamilial aux étages, rénover les niveaux d'habitation avec des modifications structurelles et de cloisonnement, rehausser la toiture arrière et aménager une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, sur la toiture plate)

12) 276/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48345-2025

Situation : Avenue Bourgmestre Jean Herinckx 20

(Rénover la toiture et les lucarnes d'un immeuble)

13) 269/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48265-2025

Situation : Rue Emile Lecomte 38

(Isoler par l'extérieur la toiture, la façade arrière et le mur pignon, construire une lucarne en façade avant et arrière et mettre en conformité la façade avant)

14) 277/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48352-2025

Situation : Rue Engeland 686

(Réaliser une pergola sur l'empreinte de la terrasse arrière existante)

15) 278/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48348-2025

Situation : Avenue Bonaparte 43

(Mettre en conformité l'aménagement des abords d'une maison unifamiliale ainsi que la teinte des châssis)

- Fin de séance/Einde zitting

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

**Commission de concertation**

**Séance du 17/12/2025**

**Objet n°01**

**Dossier 16-48377-2025 - Enquête n°281/25**

**Situation : Rue Auguste Danse 70**

**Objet : transformer et étendre un immeuble de rapport de 3 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48377-2025 introduite en date du 05/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble de rapport de 3 logements sur le bien sis rue Auguste Danse 70;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone 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 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 suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2025 au 04/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires de la maison voisine n° 68 font les observations suivantes :*
  - *il y a lieu de limiter les impacts des terrasses arrières pour les différents logements;*
  - *isolation de la façade arrière par l'intérieur ?*
  - *veiller à limiter les impacts des baies vitrées en façade arrière pour le rez-de-chaussée;*
  - *veiller à pérenniser les toitures vertes;*
- *le propriétaire de la maison n° 60 et du terrain de fond fait les observations suivantes :*
  - *veiller à limiter les impacts de vues depuis les terrasses sur son terrain (respect des normes);*
  - *pérenniser les retraits non accessibles au niveau des terrasses;*
  - *veiller à limiter les vues sur les biens voisins depuis les baies vitrées du rez-de-chaussée;*

Vu les informations complémentaires présentées en séance par le demandeur en ce qui concerne les vues réciproques au niveau des nouvelles terrasses ;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

05/10/2025 : dépôt de la demande;

19/11/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

10/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/11/2025 au 04/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 26/11/2025 :

*Considérant le projet à savoir transformer et étendre un immeuble de rapport de 3 logements;*

*Considérant que des colonies de moineaux et 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<sup>er</sup> 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;

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 NICHOIRS** : 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 NICHOIRS 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 NICHOIRS** : 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;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 10/11/2025, émis le 01/12/2025, et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, et comprend des équipements d'intérêt collectif;
- L'immeuble n°70 sur lequel porte la demande, est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Auguste Danse, non loin du carrefour formé avec la rue Alphonse Asselbergs;
- La maison sur laquelle porte la demande comprend, en situation existante de droit, 3 logements (1 unité d'habitation par étage). Elle est issue du permis d'urbanisme n° 16-9044-1935;
- Le bâti environnant est relativement cohérent. L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2 et est couvert par une toiture plate. Sa façade principale présente de belles caractéristiques patrimoniales, accentuées notamment par un large oriel prolongé par de petits balcons sur la droite aux étages. La maison voisine de gauche (n° 68) présente un gabarit moindre. Elle revêt de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales. La maison voisine de droite (n° 72) s'implante sur une parcelle plus large);
- La zone de recul a conservé ses aménagements paysagers qualitatifs;
- Le jardin privatif est orienté à l'Ouest. Il est généreusement verdurisé et perméable. Le fond de jardin comprend trois grands arbres (robinier, marronnier, bouleau);

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

- Transformer l'immeuble en conservant les 3 logements, et tenant compte des aspects inconvénients suivants :
  - l'annexe en façade arrière prend le soleil du sud sur 2 niveaux,
  - les séjours sont orientés en façade rue, à l'Est, alors que l'intérieur d'ilot est magnifique, comprenant de nombreux arbres et qu'il n'y a aucun vis-à-vis,
  - les cuisines sont séparées des séjours,

- les chambres à l'arrière ont peu de vue vers le jardin,
- le studio du 2ème étage est exigu et peu confortable,
- la présence de la toiture plate n'a pas été mise à profit,
- peu d'amélioration ont été apportées depuis la construction,
- les châssis avant ont été remplacés en 1983 sans respecter les divisions d'origine,
- le balcon arrière du 1er étage a été couvert par une verrière construite entre 1987 et 1996 selon les photos aériennes, sans permis d'urbanisme;

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

- Le projet prévoit la rénovation spatiale et énergétique de l'immeuble, y incluant une extension limitée au rez-de-chaussée et en toiture afin d'améliorer les qualités d'habitabilité des 3 logements et de restituer certains aspects patrimoniaux;

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

- en matière de programme :
  - Le but de la demande est d'améliorer les agencements des 3 appartements :
    - Au rez-de-chaussée :
      - l'annexe est démolie afin d'aménager et d'étendre le séjour vers le jardin. Le séjour dispose ainsi d'une profondeur égale sur la largeur de la parcelle, dans le respect des profondeurs des murs mitoyens et profitant du jardin. La chambre et la salle de bain sont aménagés à l'avant, à l'abri de la zone de recul,
    - Au 1<sup>er</sup> étage :
      - l'annexe, la véranda et le balcon sont démolis, réduisant le volume bâti;
      - Cette partie arrière est jointe au 2<sup>ème</sup> étage, formant un duplex;
      - la partie avant est aménagée en studio de 22 m<sup>2</sup>, orienté à l'est. Il dispose d'un balcon et d'un rangement/buanderie;
    - Au 2<sup>ème</sup> étage :
      - un appartement est aménagé en étendant la superficie sur la toiture plate, sans rehausse de murs mitoyens. Il profite d'une terrasse à l'ouest avec une large vue sur les arbres de cet îlot. Il n'y a pas de vis-à-vis,
      - cet espace est en duplex avec la partie arrière du 1er étage aménagé en chambre et salle de bain;
    - L'habitabilité des 3 logements conservés est nettement améliorée, la dimension des séjours est augmentée, les vues vers le jardin sont élargies;
    - Le studio existant du 2<sup>ème</sup> étage est déplacé au 1<sup>er</sup> étage. Ses qualités d'habitabilité sont améliorées et malgré son unique orientation vers la rue, il dispose d'un balcon et d'un espace servant accessoire;
    - La configuration en duplex du 3ème logement permet à ses espaces de vie localisés en toiture, de bénéficier d'un bel éclairement naturel, et d'une terrasses d'agrément ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Extensions du rez-de-chaussée :
    - Au rez-de-chaussée, le projet vise à étendre la superficie et à améliorer le volume en le simplifiant;
    - L'annexe existante est démolie dans le but de capter le soleil Ouest à l'intérieur de la pièce de vie. Le réaménagement intérieur offre un meilleur contact avec le jardin;
    - L'extension s'inscrit sur l'emprise de la terrasse existante et entre les maçonneries existantes; l'impact pour les constructions voisines est donc nul. Le taux d'imperméabilisation n'est pas augmenté;
    - Les larges baies vitrées n'engendreront pas d'impact sur les propriétés voisines, car elles conservent des retraits suffisants de part et d'autre afin de limiter les vues mutuelles;
    - Le plancher en bois, ventilé est remplacé par une dalle de sol isolée, située plus proche du niveau du jardin;
    - Le plafond de l'extension respecte les hauteurs des murs mitoyens; il sera en pente douce vers le mitoyen de droite afin de ne pas le rehausser;
  - Réduction du 1<sup>er</sup> étage
    - En façade arrière, l'annexe, la véranda et le balcon sont démolis, offrant une façade de profondeur identique sur la largeur de la parcelle. Ces démolitions réduisent le gabarit et simplifient le volume vers le jardin;
    - Le mur privatif séparant la parcelle avec le n°68 est abaissé en conséquence;

- Extension du 2<sup>ème</sup> étage
  - L'extension sur la toiture plate respecte les profils des murs mitoyens. Leurs hauteurs respectives permettent d'orienter la façade plus vers le Sud;
  - La nouvelle toiture est en légère pente afin de créer un apport de lumière central;
- Les pompes à chaleur et les panneaux photovoltaïques seront posés sur la toiture plate supérieure, et demeurent toutefois à un niveau inférieur que les profils voisins mitoyens. Il s'indique cependant de limiter l'impact visuel et sonore de ces dispositifs en prévoyant des caissons acoustiques au besoin et en déplaçant les PAC de façon plus centrale sur la toiture supérieure ;
- Le gabarit existant sera pratiquement conservé vu la réduction d'une part au 1<sup>er</sup> étage et l'agrandissement au rez-de-chaussée ;
- Le projet prévoit la réduction du gabarit en mitoyenneté de gauche aux étages, rendant « extérieurs » certains espaces de la maison voisine qui étaient protégés. Il y a lieu de prévoir des retours d'isolation à ces endroits ponctuels ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Les aménagements paysagers de la zone de recul et du jardin paysagers sont conservés et renforcés;
  - L'extension du logement inférieur s'effectue au droit de la terrasse imperméable, et un nouvel aménagement perméable sera effectué dans le prolongement du nouveau volume;
  - Les arbres à haute tige existants sont conservés ainsi que les haies périphériques;
  - Les logements disposeront de terrasses d'agrément. Elles sont aménagées de sorte à respecter les dispositions du Code civil en matière de vues directes. Les zones non accessibles seront verdurisées, de même que l'ensemble des toitures plates. Cependant, vu leur démultiplication, il y a lieu de limiter ces terrasses tenant compte notamment de la maison voisine de gauche (il est illusoire de conserver le mur œillère dans ses dimensions actuelles, au risque d'instabilité) ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La maison ne dispose pas de garage privatif, et est bien desservie en matière d'offre de transports en commun, de parkings publics et de véhicules partagés;
  - Le projet propose l'aménagement d'un local pour vélos dans le prolongement du couloir d'entrée, afin de favoriser les modes de déplacement actifs et de favoriser l'usage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - L'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - la demande ne renseigne pas la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie, et il s'indique de favoriser la récupération, le réemploi et la réinfiltration des eaux de pluie sur la parcelle, dans la mesure du possible ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - Le projet conserve et met en valeur les aspects patrimoniaux et architecturaux de la maison. Il y a cependant lieu de pousser la réflexion en étudiant et en restituant les éléments pouvant l'être (par exemple, les colonnes) ;
  - Les menuiseries extérieures seront remplacées dans le respect des châssis d'origine (bois peint en blanc). La demande ne comprend pas de représentation de la façade principale ;
  - Les interventions en façade arrière permettent de conserver la lisibilité des gabarits d'origine et améliorent l'intégration du projet dans son contexte bâti et paysager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CobAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - le plan de façade arrière de l'extension du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des plans de façade des constructions voisines, tout en s'inscrivant dans l'emprise des murs séparatifs existants, ce qui n'engendre pas de modification d'impact ni d'ensoleillement pour ces propriétés;

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

- compléter les plans en y joignant la façade principale reprenant les nouveaux châssis ;

- revoir l'aménagement des terrasses afin de minimiser leurs impacts envers la maison voisine de gauche. Au 1<sup>er</sup> étage, la terrasse accessible par la chambre devra être rectiligne à partir de sa plus faible profondeur. Au 2<sup>ème</sup> étage, la terrasse devra suivre l'obliquité de la façade ;
- déplacer les pompes à chaleur de façon plus centrale au niveau de la toiture supérieure, et prévoir des caissons acoustiques, le cas échéant ;
- pousser la réflexion du projet en étudiant et en restituant les éléments patrimoniaux de la façade principale pouvant l'être (par exemple, les colonnes) ;
- le projet prévoit la réduction du gabarit en mitoyenneté de gauche aux étages, rendant « extérieurs » certains espaces de la maison voisine qui étaient protégés. Il y a lieu de prévoir des retours d'isolation à ces endroits ponctuels ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que le projet tiendra davantage compte du contexte bâti en ce qui concerne le développement des terrasses ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aspects patrimoniaux de la maison seront pérennisés ;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre I - 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 17/12/2025**

**Objet n°02**

**Dossier 16-47846-2024 - Enquête n°270/25 - Article 126/1**

**Situation : Chaussée d'Alsemberg 633-635**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-46356-2022, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en revoyant le volume, l'implantation et le gabarit général, ainsi que les répartitions des unités intérieures, modes constructifs, typologie et matérialité des façades**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47846-2024 introduite, en date du 20/11/2024, modifiée (documents indicés A et datés du 04/09/2025) le 26/09/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-46356-2022, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en revoyant le volume, l'implantation et le gabarit général, ainsi que les répartitions des unités intérieures, modes constructifs, typologie et matérialité des façades sur le bien sis chaussée d'Alsemberg 633-635;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, 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 à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâties, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le profil de construction est plus profond qu'en situation initiale et les balcons aggravent d'autant plus cette dérogation;
  - non-respect de l'article n°5 - Hauteur de façade qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce qu'elle est plus haute;
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence; 2° 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 visées à l'article 5", en ce qu'elle dépasse la hauteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Manque de plans consultables pour l'enquête publique;*
- *Perte de qualité par rapport à la situation de DROIT;*
- *Façades plus pauvres en animation;*
- *Rupture par rapport au quartier;*

- *Impact sur la surcharge en parking déjà présente;*
- *Moins bonne gestion des eaux pluviales;*

**Vu l'avis défavorable unanime émis par la Commission de concertation en séance du 11/06/2025;**

Vu l'introduction de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

Vu la suppression de la dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade avant;

Vu le maintien de la dérogation à **l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme** en ce qui concerne la profondeur et l'aggravation de la dérogation à **l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme**;

Vu la sollicitation d'une nouvelle dérogation à **l'article 10, §2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme** en ce qui concerne les éléments en saillies sur la façade à rue et l'oriel avec la largeur telle que proposée;

Les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) sont à nouveau d'application;

Vu les résultats de l'enquête publique, sur la demande modifiée en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT, qui s'est déroulée du 17/11/2025 au 01/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- En ce qui concerne la volumétrie :
  - *L'oriel est trop imposant et induit une impression d'écrasement sur la voirie en contrebas;*
  - *Pas d'objection en ce qui concerne les étages et le volume général;*
- En ce qui concerne le traitement des façades :
  - *Le traitement de la façade avant est peu qualitatif;*
  - *Il y a une amélioration du projet mais le traitement du rez-de-chaussée doit être revu;*
- En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :
  - *Le permis d'urbanisme délivré présentait davantage de qualités;*
  - *Déplacer la noue à proximité du bâtiment (non pertinent, une noue doit être au-delà de 4m de toute construction)*
  - *Vu le cubage de 10m<sup>3</sup>, doit faire l'objet d'une déclaration de classe 3 auprès du service de l'Environnement;*

## **DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

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

20/11/2024 : dépôt de la demande;

06/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2025 : réception des compléments;

05/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

12/05/2025 au 26/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation et Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme;

Vu l'avis conforme de la Commission de concertation, libellé comme suit :

### **« MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- *Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46356-2022 et portant sur le bien a été délivré en date du 31/01/2023 et a été notifié le 03/02/2023;*
- *Qu'il est en vigueur jusqu'au 03/02/2026, et que sa mise en œuvre, bien que notifiée pour le 17/03/2025 n'a pas encore été entamée;*
- *Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise démolir un commerce et garage avec atelier et construire un immeuble de 4 logements;*
- *Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47846-2024 en date du 20/11/2024;*

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier la volumétrie, l'implantation, le gabarit général, le mode constructif, la typologie, la matérialité des façades, ainsi que les répartitions de logements et des espaces communs;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
  1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
  2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46356-2022 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
  3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 – alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial, considérant que le programme initial de la démolition d'un bâtiment existant et la reconstruction d'un immeuble de 4 logements, est maintenu;
- Que les modifications visées consistent en :
  - La rehausse légère du gabarit;
  - L'alignement de la façade arrière avec la suppression des décalages initialement prévus;
  - La modification de l'implantation du patio central;
  - Le déplacement du noyau central de circulation verticale, avec un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduites ainsi qu'un escalier en béton;
  - Le réaménagement de tous les plateaux;
  - La modification de la typologie, du rythme et de la matérialité des façades;

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble conserve le programme initial 4 unités de logements;
- en matière d'accessibilité et des communs :
  - l'entrée est décalée vers le centre de la façade avant, permettant de dégager des espaces de stockages et techniques communs;
  - à gauche de l'entrée, un local vélo de dimensions similaires permet un stockage de vélos équivalent et à droite de l'entrée, des locaux techniques, compteurs, poubelles et entretien;
  - le déplacement du noyau de circulation verticale, positionné parallèlement à la voirie, permet une accessibilité davantage optimale, surtout pour les personnes à mobilité réduite et distingue d'autant plus les espaces communs des espaces privatifs;
- en matière d'habitabilité des différentes unités de logement :
  - L'appartement au rez-de-chaussée :
    - Au rez-de-chaussée, l'appartement conserve un programme de 3 chambres qui s'articulent autour d'un patio, qui est déplacé le long de la mitoyenneté de droite;
    - Ce déplacement induit une circulation depuis l'entrée de l'appartement, passant par toutes les chambres, et au bout d'environ 16m arriver dans l'espace de séjour;
    - Bien que ce long couloir soit rentabilisé par des étagères de rangements, l'accessibilité est peu optimale;
  - L'appartement au 1er étage :
    - Le programme de deux chambres est conservé et les chambres sont toujours situées au niveau de la façade à rue;
    - En situation octroyée, cet appartement disposait de deux espaces extérieurs, l'un à l'avant de dimension plus grande et un plus petit à l'arrière, d'appoint, alors que la demande modifiée, supprime la terrasse principale à l'avant pour ramener une plus grande surface à l'arrière, près de 14m<sup>2</sup>, et bien qu'en retrait de plus d'1,90m de la mitoyenneté de gauche, comporte toutes les vues sur le patio de l'appartement du rez-de-chaussée;
  - L'appartement au 2e étage :
    - Il conserve également ses deux chambres situées vers la chaussée
    - La demande modifiée prévoit de supprimer, comme au 1<sup>er</sup> étage, la terrasse à l'avant au profit d'un balcon débordant de plus grande dimension, à savoir 4,5m<sup>2</sup>, avec une profondeur de 1,55m et une largeur de 2,90m;
  - L'appartement au 3e étage :
    - La typologie de loft avec une seule chambre et une mezzanine, est remplacée par un appartement en duplex, avec deux chambres au 3<sup>e</sup> étage, positionnées telles qu'aux étages inférieurs et au 4<sup>e</sup> étage, un espace parental avec une chambre, un bureau, une salle-de-bain et un petit espace de rangement;
    - Ce duplex dispose également de deux espaces extérieur, un balcon de 4,5m<sup>2</sup> en façade arrière et une terrasse de 5m<sup>2</sup> sur la toiture du 3<sup>e</sup> étage;
- En matière de traitement des façades :
  - la typologie davantage contemporaine et animée de la proposition initiale qui avait été octroyée, est remplacée par une typologie plus classique, peu animée, hormis la pose verticale des briques dans l'alignement des baies et un soubassement en pierres bleues peu contrastée avec la teinte de brique grise telle que prévue, et ce d'autant plus les menuiseries et ferronneries en aluminium de teinte anthracite;

- *les terrasses prévues initialement en façade avant, permettaient par ailleurs, de jouer entre les pleins et les vides, participant à réduire l'aspect massif de l'ensemble, et c'est ce qui fait défaut, dans le projet modifié, alors que les dérogations sont d'autant plus importantes et alourdissant davantage l'aspect massif et monolithique de la construction;*
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - *au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur reste conforme à la situation octroyée;*
  - *au 1er étage, la profondeur initiale de façade de la partie gauche, est poursuivie jusqu'à la mitoyenneté de droite, supprimant le décalage en retrait, qui permettait de ne pas induire de dérogation à la profondeur et limiter les impacts de cette nouvelle construction pour le bien mitoyen de droite;*
  - *cet alignement de la façade arrière, au point le plus profond, induit donc, au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>e</sup> étage, une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et en raison des rehaussements de mitoyenneté inhérentes au dépassement en profondeur, la demande modifiée, déroge également à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;*
  - *la modification au niveau des terrasses, supprimées de la façade avant, déplacées vers l'arrière, et/ou de nouvelles constructions de balcons, induisent non seulement des dépassements dérogatoires et impactant principalement pour le bien mitoyen de droite mais également génèrent des vues plongeantes importantes soit sur l'intérieur d'ilot, soit directement sur le patio et dans les chambres attenantes;*
  - *cette remarque avait déjà été faite, lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme initiale, il est regrettable qu'il n'en soit pas tenu compte au sein de cette demande;*
  - *la mezzanine dans les combles du 3<sup>e</sup> étage, est supprimée au profit d'un réel 4<sup>e</sup> étage, sous combles et avec une lucarne, conforme aux prescriptions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en façade arrière;*
  - *la pente des pans de toitures, est réduite, ce qui permet de réduire de 40cm la hauteur du faîte tout en augmentant la hauteur de façade de 2,35m;*
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - *Il est prévu, tel qu'en situation octroyée de restituer de la pleine terre sur toute la surface du solde non bâti, avec l'aménagement d'une pelouse, d'un potager, et la plantation de quelques arbres, comme un pommier, un figuier et un prunellier sauvage;*
  - *La terrasse, située légèrement en contrebas du niveau du jardin, comporte une surface d'environ 23m<sup>2</sup>, avec une profondeur d'environ 3,40m et une largeur d'environ 7m;*
  - *Les nouvelles citernes de récupération des eaux pluviales, sont judicieusement positionnées en dessous de cette nouvelle terrasse imperméable, ce qui n'était pas le cas dans la demande initiale;*
  - *Cependant la gestion des eaux pluviales en tant que telle est moins qualitative que le projet initial qui proposait davantage une amélioration des intérieurs d'ilot et de limitation de rejet des eaux pluviales au sein de l'égout;*
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - *la situation reste inchangée par rapport à la situation initiale octroyée;*
  - *un local vélo de dimension et capacité similaire est proposé;*
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - *Les unités des pompes à chaleur sont installées en extérieur, l'une au niveau du jardin du rez-de-chaussée, le long de la mitoyenneté de gauche, deux sur la toiture du rez-de-chaussée au profit des appartements du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>e</sup> étage et une dernière unité en toiture pour le duplex des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages;*

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

- dérogation aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant respectivement, la profondeur, la hauteur de façade et la hauteur du bâtiment :
  - *la modification du gabarit, tant en hauteur qu'en profondeur, augmente l'impact des dérogations et en ajoute de nouvelles par rapport à la situation initiale octroyée;*
  - *en effet, d'abord l'alignement de la façade arrière, par rapport au plan de façade le plus profond, induit un dépassement de la profondeur du bien mitoyen de droite de 4,70m aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages et d'environ 5,30m au 3<sup>e</sup> étage;*
  - *par ailleurs, les balcons tels que prévu, ajoutent, aux étages 1, 2 et 3, un dépassement supplémentaire de 1,55m, et le niveau des combles, comportant également une terrasse sur la toiture du niveau inférieur, dépasse également;*
  - *ce qui porte l'ensemble à un dépassement de 6,25 au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>e</sup> étage, de 6,85m au 3<sup>e</sup> et de 3,60m au 4<sup>e</sup> étage;*
  - *la dérogation à la profondeur sur la demande initiale, étant de 11cm, il est difficilement concevable qu'une telle augmentation de la dérogation accordée, puisse être acceptable;*
  - *également, cette dérogation importante à la profondeur induit une dérogation à la hauteur, au niveau des volumes à l'arrière;*
  - *la hauteur du faîte, dont la dérogation à l'article 6 avait été octroyée, considérant le faible impact pour la lecture de l'alignement global des toitures au sein de l'espace public, est dans cette demande réduite d'environ*

40cm alors que les réels impacts de la rehausse de 2,35m, se situent au niveau de la façade avant, avec un décalage significatif de la hauteur de corniche par rapport au bien mitoyen de droite et au niveau de la façade arrière en ce qui concerne les pertes de vues dégagées et d'ensoleillement pour le bien mitoyen de droite, situé au Nord du bâtiment concerné par la demande;

Considérant que la demande modifiée en application de l'article 102/1 du CoBAT, génère davantage de nuisances en raison de l'aggravation des dérogations octroyées et de l'ajout de nouvelles dérogations et que par ailleurs, ces dérogations constituent de réelles nuisances, tant par rapport aux vues plongeantes que par rapport aux pertes de vues dégagées et d'ensoleillement pour le bien mitoyen de droite;

Considérant que l'intégration, ne tient pas compte du contexte bâti environnant, ni dans sa lecture typologique ni par rapport aux lignes de fuite des constructions;

Considérant que les qualités du projet initial qui ont permis l'octroi de la demande de permis d'urbanisme, sont supprimées, telles que l'animation de la façade avant permettant d'une part d'affiner la lecture et d'autre part de proposer des espaces extérieurs sans impacter l'intérieur d'ilot, le profil, en décalage, de la façade arrière afin de limiter les impacts pour les constructions situées à droite et à proximité de l'angle ainsi que la disposition entre les espaces extérieurs et intérieurs et des claustra, limitant les vues plongeantes entre les unités de logements au sein de l'immeuble;

Considérant que le projet modifié ne permet plus de répondre aux exigences de gestion des eaux de pluies au sein de la parcelle alors que le permis d'urbanisme précédent le permettait;

Considérant qu'en tenant compte de ces points qualitatifs, ajoutés aux qualités du projet modifié tel que présenté, comme l'accessibilité depuis l'entrée, avec le déplacement de la circulation verticale, et ce avec un aménagement paysager du jardin davantage étudié, une nouvelle proposition pourrait être davantage acceptable;

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

20/09/2025 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

26/09/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

31/10/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'envoi de l'accusé de réception d'un dossier modifié complet, de la demande d'avis du SIAMU et les mesures particulières de publicité;

## **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 05/05/2025 et émis le 09/05/2025 et n'émet aucune condition;

Considérant les modifications apportées à la demande initiale, un nouvel avis du Service Technique de la Voirie, doit être sollicité;

- 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 05/05/2025 et émis le 19/05/2025 :

« Considérant le projet à savoir modifier le permis d'urbanisme 16-46356-2022, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en revoyant le volume, l'implantation et le gabarit général, ainsi que les répartitions des unités intérieures, modes constructifs, typologie et matérialité des façades;

Considérant qu'il est prévu :

- Une CEP 10 m<sup>3</sup>;
- Un BO 7,5m<sup>3</sup>;
- 12 places vélos pour 17 oreillers;
- Une ou des pompes à chaleur;

Considérant que le dossier ne fait pas mention de :

- L'usage des eaux de pluies récoltées;
- La gestion du trop-plein du bassin d'orage;
- Les caractéristiques techniques de la/des pompes à chaleur prévue(s);

Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles, bergeronnette des ruisseaux et rouges-queues 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<sup>er</sup> 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 :**

1. Utiliser les eaux de pluies récoltées dans les WC, les buanderies et pour l'arrosage;
2. Assurer la gestion des eaux de pluies sur la parcelle (infiltration/évaporation/...pour un zéro rejet à l'égout);
3. Voir avec le service de l'environnement ([permisenvironnement@ucle.brussels](mailto:permisenvironnement@ucle.brussels)) si les installations techniques (PAC, BO,...) nécessitent un permis d'environnement;

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

#### **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 : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS 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 NICHOIRS : 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. »;

Au regard des modifications, un nouvel avis du service de l'environnement a été sollicité en date du 31/10/2025 et émis en date du 12/11/2025 :

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 05/05/2025 et émis le 19/05/2025 :

« Considérant le projet actuel à savoir, qu'en ce qui concerne l'environnement :

- les eaux de pluies seront utilisées pour les WC et jardins/terrasses;
- les éléments de garde-corps sont revus avec une ferronnerie plutôt que du vitrage;
- 2 nichoirs sont ajoutés pour les moineaux et 2 pour les martinets mais dont l'orientation n'est pas bonne (trou d'envol au nord);
- citerne de récupération d'eau pluviale de 10m<sup>3</sup> avec filtre pour toiture verte afin de reprendre l'entièreté des eaux pluviales et un système d'infiltration enterré de 10m<sup>3</sup>;
- il est prévu 3 PAC en toiture;

#### **Avis favorable à condition de :**

- Voir avec le service de l'environnement ([permisenvironment@uccle.brussels](mailto:permisenvironment@uccle.brussels)) si les installations techniques (PAC, BO, ...) nécessitent un permis d'environnement;
- Placer les nichoirs 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 NICHOIRS : 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 NICHOIRS 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 NICHOIRS :** 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. »;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 05/05/2025 et émis le 21/05/2025 et joint à la présente demande;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/05/2025 et émis en date du 17/06/2025;

Considérant les modifications apportées par rapport à la répartition des différentes unités et les espaces communs, un nouvel avis du SIAMU doit être sollicité;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 31/10/2025 et émis le 09/12/2025;

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

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

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46356-2022 et portant sur le bien a été délivré en date du 31/01/2023 et a été notifié le 03/02/2023;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 03/02/2026, et que sa mise en œuvre, bien que notifiée pour le 17/03/2025 n'a pas encore été entamée;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise démolir un commerce et garage avec atelier et construire un immeuble de 4 logements;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47846-2024 en date du 20/11/2024;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :**

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier la volumétrie, l'implantation, le gabarit général, le mode constructif, la typologie, la matérialité des façades, ainsi que les répartitions de logements et des espaces communs;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
  1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
  2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46356-2022 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
  3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial, considérant que le programme initial de la démolition d'un bâtiment existant et la reconstruction d'un immeuble de 4 logements, est maintenu;
- Que les modifications visées consistent en :
  - La rehausse légère du gabarit;
  - L'alignement de la façade arrière avec la suppression des décalages initialement prévus;
  - La modification de l'implantation du patio central;
  - Le déplacement du noyau central de circulation verticale, avec un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduites ainsi qu'un escalier en béton;
  - Le réaménagement de tous les plateaux;
  - La modification de la typologie, du rythme et de la matérialité des façades;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - l'immeuble conserve le programme initial 4 unités de logements;
  - en matière d'accessibilité et des communs :
    - l'entrée est décalée vers le centre de la façade avant, permettant de dégager des espaces de stockages et techniques communs;
    - à gauche de l'entrée, un local vélo de dimensions similaires permet un stockage de vélos équivalent et à droite de l'entrée, des locaux techniques, compteurs, poubelles et entretien;

- le déplacement du noyau de circulation verticale, positionné parallèlement à la voirie, permet une accessibilité davantage optimale, surtout pour les personnes à mobilité réduite et distingue d'autant plus les espaces communs des espaces privatifs;
- en matière d'habitabilité des différentes unités de logement :
  - L'appartement au rez-de-chaussée :
    - Au rez-de-chaussée, l'appartement conserve un programme de 3 chambres qui s'articulent autour d'un patio, qui est déplacé le long de la mitoyenneté de droite;
    - Ce déplacement induit une circulation depuis l'entrée de l'appartement, passant par toutes les chambres, et au bout d'environ 16m arriver dans l'espace de séjour;
    - Bien que ce long couloir soit rentabilisé par des étagères de rangements, l'accessibilité est peu optimale;
  - L'appartement au 1<sup>er</sup> étage :
    - Le programme de deux chambres est conservé et les chambres sont toujours situées au niveau de la façade à rue;
    - En situation octroyée, cet appartement disposait de deux espaces extérieurs, l'un à l'avant de dimension plus grande et un plus petit à l'arrière, d'appoint, alors que la demande modifiée, supprime la terrasse principale à l'avant pour ramener une plus grande surface à l'arrière, près de 14m<sup>2</sup>, et bien qu'en retrait de plus d'1,90m de la mitoyenneté de gauche, comporte toutes les vues sur le patio de l'appartement du rez-de-chaussée;
  - L'appartement au 2<sup>ème</sup> étage :
    - Il conserve également ses deux chambres situées vers la chaussée
    - La demande modifiée prévoit de supprimer, comme au 1<sup>er</sup> étage, la terrasse à l'avant au profit d'un balcon débordant de plus grande dimension, à savoir 4,5m<sup>2</sup>, avec une profondeur de 1,55m et une largeur de 2,90m;
  - L'appartement au 3<sup>ème</sup> étage :
    - La typologie de loft avec une seule chambre et une mezzanine, est remplacée par un appartement en duplex, avec deux chambres au 3<sup>e</sup> étage, positionnées telles qu'aux étages inférieurs et au 4<sup>e</sup> étage, un espace parental avec une chambre, un bureau, une salle-de-bain et un petit espace de rangement;
    - Ce duplex dispose également de deux espaces extérieur, un balcon de 4,5m<sup>2</sup> en façade arrière et une terrasse de 5m<sup>2</sup> sur la toiture du 3<sup>e</sup> étage;
- en matière de traitement des façades :
  - la typologie davantage contemporaine et animée de la proposition initiale qui avait été octroyée, est remplacée par une typologie plus classique, peu animée, hormis la pose verticale des brique dans l'alignement des baies et un soubassement en pierres bleues peu contrastée avec la teinte de brique grise telle que prévue, et ce d'autant plus les menuiseries et ferronneries en aluminium de teinte anthracite;
  - les terrasses prévues initialement en façade avant, permettaient par ailleurs, de jouer entre les pleins et les vides, participant à réduire l'aspect massif de l'ensemble, et c'est ce qui fait défaut, dans le projet modifié, alors que les dérogations sont d'autant plus importantes et alourdissant davantage l'aspect massif et monolithique de la construction;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur reste conforme à la situation octroyée;
  - au 1<sup>er</sup> étage, la profondeur initiale de façade de la partie gauche, est poursuivie jusqu'à la mitoyenneté de droite, supprimant le décalage en retrait, qui permettait de ne pas induire de dérogation à la profondeur et limiter les impacts de cette nouvelle construction pour le bien mitoyen de droite;
  - cet alignement de la façade arrière, au point le plus profond, induit donc, au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>e</sup> étage, une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et en raison des rehausses de mitoyenneté inhérentes au dépassement en profondeur, la demande modifiée, déroge également à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - la modification au niveau des terrasses, supprimées de la façade avant, déplacées vers l'arrière, et/ou de nouvelles constructions de balcons, induisent non seulement des dépassement dérogatoires et impactant principalement pour le bien mitoyen de droite mais également génèrent des vues plongeantes importantes soit sur l'intérieur d'ilot, soit directement sur le patio et dans les chambres attenantes;

- cette remarque avait déjà été faite, lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme initiale, il est regrettable qu'il n'en soit pas tenu compte au sein de cette demande;
- la mezzanine dans les combles du 3<sup>ème</sup> étage, est supprimée au profit d'un réel 4<sup>ème</sup> étage, sous combles et avec une lucarne, conforme aux prescriptions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en façade arrière;
- la pente des pans de toitures, est réduite, ce qui permet de réduire de 40cm la hauteur du faîte tout en augmentant la hauteur de façade de 2,35m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - il est prévu, tel qu'en situation octroyée de restituer de la pleine terre sur toute la surface du solde non bâti, avec l'aménagement d'une pelouse, d'un potager, et la plantation de quelques arbres, comme un pommier, un figuier et un prunellier sauvage;
  - la terrasse, située légèrement en contrebas du niveau du jardin, comporte une surface d'environ 23m<sup>2</sup>, avec une profondeur d'environ 3,40m et une largeur d'environ 7m;
  - les nouvelles citernes de récupération des eaux pluviales, sont judicieusement positionnées en dessous de cette nouvelle terrasse imperméable, ce qui n'était pas le cas dans la demande initiale;
  - cependant la gestion des eaux pluviales en tant que telle est moins qualitative que le projet initial qui proposait davantage une amélioration des intérieurs d'ilot et de limitation de rejet des eaux pluviales au sein de l'égout;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la situation reste inchangée par rapport à la situation initiale octroyée;
  - un local vélo de dimension et capacité similaire est proposé;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - les unités des pompes à chaleur sont installées en extérieur, l'une au niveau du jardin du rez-de-chaussée, le long de la mitoyenneté de gauche, deux sur la toiture du rez-de-chaussée au profit des appartements du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage et une dernière unité en toiture pour le duplex des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages;

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

- dérogation aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant respectivement, la profondeur, la hauteur de façade et la hauteur du bâtiment :
  - la modification du gabarit, tant en hauteur qu'en profondeur, augmente l'impact des dérogations et en ajoute de nouvelles par rapport à la situation initiale octroyée;
  - en effet, d'abord l'alignement de la façade arrière, par rapport au plan de façade le plus profond, induit un dépassement de la profondeur du bien mitoyen de droite de 4,70m aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et d'environ 5,30m au 3<sup>ème</sup> étage;
  - par ailleurs, les balcons tels que prévu, ajoutent, aux étages 1, 2 et 3, un dépassement supplémentaire de 1,55m, et le niveau des combles, comportant également une terrasse sur la toiture du niveau inférieur, dépasse également;
  - ce qui porte l'ensemble à un dépassement de 6,25 au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage, de 6,85m au 3<sup>ème</sup> et de 3,60m au 4<sup>ème</sup> étage;
  - la dérogation à la profondeur sur la demande initiale, étant de 11cm, il est difficilement concevable qu'une telle augmentation de la dérogation accordée, puisse être acceptable;
  - également, cette dérogation importante à la profondeur induit une dérogation à la hauteur, au niveau des volumes à l'arrière;
  - la hauteur du faîte, dont la dérogation à l'article 6 avait été octroyée, considérant le faible impact pour la lecture de l'alignement global des toitures au sein de l'espace public, est dans cette demande réduite d'environ 40cm alors que les réels impacts de la rehausse de 2,35m, se situent au niveau de la façade avant, avec un décalage significatif de la hauteur de corniche par rapport au bien mitoyen de droite et au niveau de la façade arrière en ce qui concerne les pertes de vues dégagées et d'ensoleillement pour le bien mitoyen de droite, situé au Nord du bâtiment concerné par la demande;

Considérant que la demande modifiée en application de l'article 102/1 du CoBAT, génère davantage de nuisances en raison de l'aggravation des dérogations octroyées et de l'ajout de nouvelles dérogations et que par ailleurs, ces dérogations constituent de réelles nuisances, tant par rapport aux vues plongeantes que par rapport aux pertes de vues dégagées et d'ensoleillement pour le bien mitoyen de droite;

Considérant que l'intégration, ne tient pas compte du contexte bâti environnant, ni dans sa lecture typologique ni par rapport aux lignes de fuite des constructions;

Considérant que les qualités du projet initial qui ont permis l'octroi de la demande de permis d'urbanisme, sont supprimées, telles que l'animation de la façade avant permettant d'une part d'affiner la lecture et d'autre part de proposer des espaces extérieurs sans impacter l'intérieur d'ilot, le profil, en décalage, de la façade arrière afin de limiter les impacts pour les constructions situées à droite et à proximité de l'angle ainsi que la disposition entre les espaces extérieurs et intérieurs et des claustra, limitant les vues plongeantes entre les unités de logements au sein de l'immeuble;

Considérant que le projet modifié ne permet plus de répondre aux exigences de gestion des eaux de pluies au sein de la parcelle alors que le permis d'urbanisme précédent le permettait;

Considérant qu'en tenant compte de ces points qualitatifs, ajoutés aux qualités du projet modifié tel que présenté, comme l'accessibilité depuis l'entrée, avec le déplacement de la circulation verticale, et ce avec un aménagement paysager du jardin davantage étudié, une nouvelle proposition pourrait être davantage acceptable;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 04/09/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 26/09/2025 :**

- En ce qui concerne l'évolution par rapport à la motivation de l'avis DEFAVORABLE de la Commission de concertation du 11/06/2025 :
  - Certaines dérogations ont été minimisées et la dérogation à l'article 5 a été supprimée;
  - Cependant, d'autres dérogations qui n'avaient pas été accordées en séance, ont été maintenues et une nouvelle dérogation est sollicitée;
- En ce qui concerne les aménagements intérieurs :
  - Le hall commun d'entrée, reste sensiblement identique et comporte un local vélo, un local de compteurs, un local poubelles et la circulation verticale, avec un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite et l'escalier;
  - Au niveau du rez-de-chaussée, l'appartement concerne un programme de 3 chambres l'implantation du patio a été revu et comporte une surface légèrement supérieure de 19,6m<sup>2</sup> au lieu de 18m<sup>2</sup> initiaux;
  - Les fenêtres des chambres, ne donnent plus sur le haut mur mitoyen mais les unes sur les autres, avec un recul de 3m, permettant d'y pallier;
  - Cette modification augmente encore la longueur du couloir, nécessitant le passage, depuis l'entrée, devant chacun des chambres afin d'accéder au séjour;
  - La cuisine est déplacée, dans l'espace résiduel entre l'une des chambres et le mur mitoyen de droite, induisant un espace d'environ 7m<sup>2</sup> mais ouvert sur le séjour;
  - Le programme de 3 chambres pour ce logement est trop important et participe à grever les qualités de l'habitabilité ;
  - Il serait judicieux de réduire le programme et supprimer la chambre qui réduit la surface du séjour et qui induit une cuisine dans une surface résiduelle ainsi qu'une prolongation du couloir ;
  - Aux étages, les plans sont inversés, en proposant les séjours à l'avant et les chambres à l'arrière, tout en maintenant des programmes d'appartements de 2 chambres;
  - Cette disposition davantage judicieuse, permet de disposer d'espaces extérieurs à rue, afin de limiter toute vue plongeante sur les chambres du rez-de-chaussée donnant dans le patio;
  - Par ailleurs, l'aménagement des chambres à l'arrière plutôt qu'à l'avant, permet de limiter les nuisances sonores pour les chambres, en raison du trafic important de la chaussée d'Alsemberg;
  - L'appartement du 3<sup>ème</sup> étage, conserve un programme de 3 chambres et conserve un niveau en duplex mais limite ce niveau à une seule chambre;
- En ce qui concerne le traitement de la façade visible depuis l'espace public :
  - La façade telle que modifiée, comporte davantage d'animation, ce qui tend à répondre aux objections émises sur la demande initiale;
  - Le traitement du soubassement est davantage ouvert, avec un mur en briques de verres donnant un éclairage de jour à l'intérieur du local vélo ainsi qu'un éclairage de nuit vers l'espace public, lorsque le local est utilisé;
  - Le jeu de pleins et de vides de l'oriel, en plus du jeu de transparence du rez-de-chaussée, la réduction de la lecture du gabarit, ainsi que la proportion verticale de l'oriel jusqu'à mi toiture, permettent d'affiner la lecture du bâtiment;

- Bien que comportant le même nombre de niveaux, 4, l'abaissement de la corniche, rends une lecture d'un gabarit R + 2 + Toiture à versants, par rapport à la demande initiale affichant une réelle impression d'un gabarit R + 3 + Toiture à versant;
- En ce qui concerne la volumétrie, les gabarits et les implantations :
  - Afin de supprimer la dérogation à l'article 5, la toiture et la corniche sont abaissés d'environ 1 niveau, permettant d'aligner la corniche avec celle du bien mitoyen de droite;
  - Afin de conserver le même nombre de niveaux, le faîte est rehaussé de 43cm, aggravant la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qui n'avait pas été accordée en séance de commission de concertation;
  - Par ailleurs, la lucarne, initialement prévue en façade arrière, est disposée au niveau de la façade avant, en reprenant l'alignement de l'oriel, permettant de disposer d'un logement de hauteur intérieure qualitative, malgré l'abaissement de la hauteur des corniches;
  - L'immeuble, rendant une impression de gabarit R + 2 + Toiture à versants sans diminuer le nombre de niveaux projetés, tends à davantage s'intégrer dans le contexte bâti environnant et par rapport aux lignes de fuite des constructions;
  - L'ensemble des balcons débordants, en façade arrière sont supprimés au profit de terrasses incluse dans l'oriel en façade avant;
  - Un jeu de décrochements de façades est également prévu en façade arrière, permettant ici, de limiter les dérogations, telles que refusées par la Commission de Concertation sur la demande initiale;
  - Le recul permet par ailleurs, une toiture plate végétalisée, garantissant la non accessibilité à cette dernière et permettant une vue plus esthétique pour l'intérieur d'ilot et les parcelles voisines et mitoyennes;
- En ce qui concerne les abords et les aménagements paysagers :
  - La demande ne prévoit, à nouveau, pas d'aménagements paysagers, qui intègrent des sujets arborés et des dispositifs de gestion des eaux pluviales;
  - Il est prévu 3 arbres fruitiers, un prunellier, un figuier et un pommier, positionnés de manière aléatoire;
  - Le jardin comporte également un espace de potager;
- En ce qui concerne les propositions environnementales et la gestion des eaux de pluies :
  - Des nichoirs à moineaux sont prévus, conformément aux demandes du service de l'Environnement;
  - Des unités extérieures de pompes à chaleur sont toujours prévues;
  - Deux citernes de récupération des eaux pluviales sont implantées sous la terrasse au niveau du jardin;
  - En ce qui concerne ces techniques, il y a lieu de vérifier auprès du service de l'Environnement, la nécessité d'éventuels permis ou déclarations;
  - Les aménagements au niveau du jardin, doivent davantage tenir compte d'une étude d'ensemble entre les aménagements paysagers et la gestion des eaux pluviales ;
  - Considérant le projet en cours d'étude d'un futur immeuble à appartements implanté du côté de la rue Joseph Bens et qui dans les intentions, partagera le même jardin, l'étude paysagère et de gestion des eaux pluviales, doit également en tenir compte ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase des mesures particulières de publicité;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Cette dernière est maintenue mais réduite d'environ 1,50m;
  - En effet, au 1<sup>er</sup> étage et jusqu'au 3<sup>ème</sup> étage compris, la partie droite de la façade arrière, est reculée, réduisant le dépassement à 3,20m, au lieu des 4,70m prévus dans la demande initiale;
  - Ce recul ne s'accompagne pas d'adjonction de balcons et/ou de terrasses, limite l'impact dérogatoire et surtout permet de reculer les vues plongeantes autant sur la parcelle voisine de droite que sur sa parcelle propre, au niveau des chambres du rez-de-chaussée, donnant dans le patio;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Le faîte de la toiture est rehaussé, suite à la suppression de la dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, via l'alignement des corniches, et la volonté de maintenir 4 niveaux, afin d'aménager la 3<sup>ème</sup> chambre du duplex du 3<sup>ème</sup> étage;

- Le permis d'urbanisme octroyé comportait en effet 40cm de plus que la demande modifiée en application de l'article 102/1 initiale, la rehausse de cette demande modifiée dépasse de quelques centimètres ce qui avait été octroyé et participe à agraver la dérogation existante;
- Cette rehausse, n'est cependant pas susceptible d'induire davantage de nuisances que la hauteur initiale du permis octroyé;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
  - Afin d'animer la façade avant, il est proposé un jeu entre avant et arrière-corps;
  - Ce jeu constitue un large oriel avec une partie attribuée au séjour et l'autre servant de terrasse et déroge, en ce qui concerne la largeur;
  - L'oriel à un dépassement sur l'espace public de 80cm et laisse une hauteur libre de 2,55m depuis le niveau du trottoir;
  - Au regard de la largeur de la chaussée d'Alsemberg, de son alignement hétéroclite, des typologies de toutes époques, des lignes de corniches de faîtes variées dans les perspectives de la rue, cette dérogation est peu significative et permet de répondre aux objections sur la demande initiale, d'une façade peu animée et close par rapport à l'espace public;

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

- Supprimer la chambre prenant l'espace du séjour, au sein de l'appartement du rez-de-chaussée, afin de diminuer la longueur du couloir, proposer une surface de séjour plus qualitative et ce y compris pour la cuisine ;
- Mettre en cohérence le principe de gestion des eaux pluviales, autant entre la notice explicative et les plans, qu'entre le projet et le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Proposer un aménagement paysager qualitatif, proposant la biodiversité et commun avec la gestion des eaux pluviales et de l'éventuel futur bâtiment projeté du côté de la rue Joseph Bens ;

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'aménagements paysagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le logement du rez-de-chaussée est peu qualitatif en matière d'habitabilité en raison d'un programme trop dense et en ce que le jardin doit comporter un réel aménagement paysager participant à la biodiversité des intérieurs d'ilots;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 4, 6 et 10 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 17/12/2025

Objet n°03

### Dossier 16-48378-2025 - Enquête n°282/25

Situation : Avenue du Vert Chasseur 22

Objet : transformer et étendre une villa unifamiliale 3 façades implantée en mitoyenneté, et abattre un arbre en fond de parcelle

## AVIS

### IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48378-2025 introduite en date du 06/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une villa unifamiliale 3 façades implantée en mitoyenneté, et abattre un arbre en fond de parcelle sur le bien sis avenue du Vert Chasseur 22;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis - Quartier du Vert Chasseur - approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/03/1994, et y déroge;

### MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- 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 1.4 (gabarit - hauteur de toiture);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2025 au 04/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de la maison voisine mitoyenne de gauche font les observations suivantes :*
  - *Façade avant: la partie droite de la belle façade est détruite est remplacée par un mur monolithique: peut-on rajouter des fenêtres pour rendre la façade plus attractive ?*
  - *Façade arrière:*
    - *Le projet prévoit une façade massive et intrusive qui entraîne une perte d'intimité dans le jardin du numéro 20: peut-on diminuer cette perte d'intimité ?*
    - *Aux deux premiers niveaux: le projet prévoit un mur de verre massif s'étendant sur deux étages: peut-on rajouter des éléments décoratifs ?*
    - *Au troisième niveau: est-il possible de reculer la pièce rajoutée sur la droite et remplacer sa paroi arrière, entièrement vitrée, par une simple fenêtre ?*
    - *Au quatrième niveau: la rajoute à droite est disgracieuse: peut-on la supprimer ?*
  - *L'ascenseur est situé contre le mur mitoyen du numéro 20: est-il possible de le déplacer vers le mur latéral droit de la maison qui n'est pas mitoyen pour éviter les nuisances sonores pour le numéro 20 ?*
  - *Impact sur stabilité :*
    - *Le projet soumis à enquête publique implique des travaux d'excavation importants de « mise à niveau du rez-de-chaussée ». Ces travaux d'excavation sont importants puisque, selon la note explicative, ces derniers visent la mise à niveau du rez-de-chaussée mais également la prolongation de cette mise à niveau sur toute la longueur de la terrasse.*
    - *Ces travaux risquent de fortement impacter le réclamant dès lors que son habitation est située à une faible distance du projet. Cependant, les vibrations inhérentes aux importants travaux d'excavation nécessaires à la réalisation du projet induisent un risque considérable pour l'habitation du réclamant et sa stabilité. Ce risque est amplifié par la topographie des lieux et les variations existantes de niveaux dans la zone. Une attention accrue doit être portée sur cette problématique.*
  - *Vues dérangeantes et perte d'intimité*
    - *Le projet implique une rajoute au niveau du troisième niveau (deuxième étage) et du quatrième niveau ce qui aura pour effet de créer un sentiment d'écrasement et un perte d'intimité.*
  - *Nuisances sonores et emplacement de la pompe à chaleur :*
    - *Le réclamant constate que l'emplacement de la pompe à chaleur du projet se situe à faible distance de son habitation;*

- *Le dossier ne contient aucune information sur l'équipement choisi ni les mesures prises pour limiter les nuisances sonores inhérentes à son fonctionnement.*
- *Dans ces conditions, il est à craindre que la tranquillité du réclamant soit mise en péril par ladite installation, ce qui n'est pas acceptable.*
- *Il convient d'imposer que la pompe à chaleur soit installée dans le jardin le plus loin possible de l'habitation et que des mesures visant à atténuer les nuisances sonores de cet équipement soient imposées.*
- *Utilisation future de la toiture plate verte*
  - *Bien qu'il soit mentionné à plusieurs reprises que la toiture plate verte prévue pour l'extension ne sera accessible que pour l'entretien, le réclamant constate que le dossier de demande de permis comporte plusieurs termes ambigus quant à ladite toiture et entretient, partant, un flou sur la conformité du projet avec la prescription 1.5. du PPAS n°30bis « Quartier vert Chasseur ». Cette dernière est en effet désignée comme une « terrasse sur la nouvelle toiture plate » ou alors comme une « toiture jardin ».*
  - *En outre, le projet ne mentionne à aucun moment qu'il dérogerait à la prescription 1.5. du PPAS n°30bis alors que cette dernière prévoit que « D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin ».*
  - *Si, comme il est mentionné à plusieurs reprises dans le dossier de demande de permis d'urbanisme, la toiture plate est uniquement accessible à des fins d'entretien, alors le projet déroge à la prescription précitée et cette dérogation n'a pas été sollicitée;*
  - *La présentation du projet est, sur ce point, trompeuse. Vu la configuration des lieux, il convient de ne pas autoriser la création d'une terrasse sur ladite toiture en raison des importantes nuisances que cette dernière générerait.*
  - *La création d'une « toiture jardin » n'est donc pas une option acceptable et il convient d'imposer que la toiture soit aménagée de manière telle qu'elle ne nécessitera pas un entretien régulier et, partant, que cette toiture ne sera pas de facto utilisée comme une terrasse.*
- *Rupture architecturale avec le contexte bâti environnant*
  - *Le réclamant déplore les options architecturales choisies, lesquelles rompent avec le cadre bâti environnant. Les villas bordant l'avenue du Vert Chasseur présentent en effet de nombreuses caractéristiques communes et un examen attentif du quartier permet de montrer que ce type d'extension (volume cubique avec un mur rehaussé, toiture plate) est très rare dans le quartier et s'intègre peu avec le cadre bâti environnant.*
- *Cabanon dans le jardin*
  - *Le cabanon représenté sur les plans semble différent et plus imposant que l'existant. Des précisions quant à ses dimensions, son aspect et sa fonction seraient nécessaires.*
- *Nuisances sonores et aménagement intérieur*
  - *Afin d'éviter les nuisances sonores, l'ascenseur devrait être situé le long du mur « végétalisé » et non accolé au mur mitoyen du réclamant;*
- *Griefs relatifs aux dérogations induites par le projet : dérogation à la prescription 1.4 du PPAS n°30bis « Quartier Vert Chasseur »*
  - *Comme le relève la jurisprudence du Conseil d'État, il est possible de déroger à une disposition du RRU et/ou à certaines prescriptions d'un PPAS.*
  - *L'octroi de ces dérogations est toutefois encadré par la jurisprudence de la haute juridiction administrative et les conditions d'octroi de ces dérogations peuvent se résumer comme suit : « Une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels d'un document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire. En d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, du règlement ou du permis de lotissement ». En outre, l'octroi d'une dérogation ne peut se faire à la légère. Comme le rappelle le Conseil d'État : « L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite, le cas échéant, les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la règle dans le cas où une disposition dérogatoire est applicable ».*
  - *En d'autres termes : « L'autorité doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. Il doit justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans les limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé ».*
  - *En l'espèce, le projet soumis à enquête publique déroge à la prescription 1.4 du PPAS n°30bis « Quartier Vert Chasseur ». En effet, le projet d'extension en façade arrière tel que projeté implique une rehausse et un agrandissement en profondeur de l'immeuble visé par le projet.*
  - *Cette prescription est relative aux gabarits des immeubles situés en zone d'habitat en ordre ouvert et est libellée comme suit : « La hauteur maximale est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10,50m maximum. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 10,50m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol. Les parties du bâtiment qui présentent en façade une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70 et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur (p.ex. : toit Mansard) ».*
  - *En l'espèce, la hauteur du projet, telle que calculée selon la prescription précitée, est de 12,78m, soit un dépassement substantiel de la norme prescrite.*
  - *Rien, dans le dossier, ne justifie l'octroi de la dérogation sollicitée, si ce n'est le souhait des maîtres d'ouvrage (voir note explicative, p. 3). Leur impact sur le bâti environnant n'est pas analysé alors qu'il est important.*
  - *Le gabarit de l'extension arrière projetée appelle pourtant les observations suivantes :*
    - *La note explicative jointe aux plans minimalise l'impact du gabarit de l'extension sur la propriété du réclamant et comporte des affirmations fausses (« La légère rehausse du pignon en attente côté n°24 fait face à deux annexes du voisin avec l'implantation de son unité d'air-co, qui ne sont pas des pièces de vie et n'ont pas de vue directe avec ledit mur » : cette affirmation est erronée.*

- *Le gabarit de l'extension projetée est de nature à causer, au-delà d'un encombrement visuel, une importante perte de luminosité pour le rez-dechaussée, le 1er étage et la terrasse de l'immeuble du réclamant. En conséquence, rien ne permet de comprendre les motifs pour lesquels il serait pertinent et/ou opportun de déroger aux règles urbanistiques applicables. On notera également que le réclamant s'interroge fortement sur la conformité du projet avec la prescription 1.5. du PPAS n°30bis.*
  - *Enfin, le réclamant s'interroge fortement sur la conformité de l'extension/annexe existante en façade arrière du bien visé par le projet. Cette extension a-t-elle été, dans sa forme actuelle, autorisée par permis d'urbanisme ? Le doute semble, au regard des données disponibles, permis.*
  - *Au regard de la configuration des lieux et du dossier de demande de permis d'urbanisme, il résulte de ce qui précède que rien ne justifie d'octroyer la dérogation sollicitée par les demandeurs de permis d'urbanisme.*
  - *En conséquence, le projet doit être refusé ou, à tout le moins, des conditions doivent être formulées afin que la transformation projetée respecte les dispositions applicables du PPAS n°30bis.*
- *Les propriétaires de la maison voisine mitoyenne de droite font les observations suivantes :*
    - *L'extension est prévue à proximité directe de l'immeuble du réclamant et risque d'engendrer des problèmes de stabilité pour son immeuble, de générer des vues dérangeantes sur sa propriété, de mettre en péril la survie de certains des arbres de son jardin et d'engendrer une perte d'intimité conséquente;*
    - *Ces effets néfastes sont liés à la faible distance séparant les deux propriétés, à la déclivité du terrain et aux travaux d'excavation nécessaires à la réalisation du projet ainsi qu'à certaines caractéristiques propres à ce dernier.*
    - *Le projet d'extension aura pour effet d'obstruer presque totalement la vue depuis deux fenêtres de l'habitation du réclamant.*
    - *En termes de perte d'intimité, l'extension viendra obstruer la vue du réclamant depuis sa terrasse et engendrera une vue plongeante sur son jardin depuis ladite extension.*
    - *Le réclamant constate que le dossier soumis à enquête publique comporte d'importantes imprécisions et d'informations manquantes l'empêchant de formuler avec précision ses observations.*
      - *Premièrement, les plans joints au dossier de demande appréhendent mal la réalité des arbres et de la végétation existante sur la parcelle visée par le projet et la parcelle appartenant au réclamant.*
      - *Les plans omettent de faire état de deux arbres quasiment centenaires plantés dans le jardin du réclamant (un cerisier japonais planté proche de la limite mitoyenne et un frêne) et dont une partie des couronnes respectives surplombe la propriété du projet.*
      - *Le projet soumis à enquête publique nécessite des travaux d'excavation, lesquels vont, sans nul doute possible, gravement impacter le système racinaire des arbres concernés.*
      - *Le reportage photographique joint à la demande ne permet pas d'appréhender la configuration des lieux en ce qui concerne l'immeuble du réclamant.*
    - *Le projet est contraire au bon aménagement des lieux dès lors qu'il risque d'impacter la propriété du réclamant de manière disproportionnée en termes de stabilité, qu'il porte atteinte aux arbres du réclamant, qu'il engendre des vues dérangeantes, une perte d'ensoleillement et de luminosité et une perte d'intimité et qu'il engendrera des nuisances sonores pour le réclamant en raison de l'emplacement choisi pour la pompe à chaleur. En ce sens le projet ne rencontre pas les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS;*
    - *Le projet soumis à enquête publique implique des travaux d'excavation importants de < mise à niveau du rez-de-chaussée > qui risquent d'avoir un impact considérable sur la propriété du réclamant.*
    - *Le réclamant rappelle que, le 28 juin 2022, sa demande de permis d'urbanisme visant à construire une piscine a été refusée en raison de l'impact des travaux sur les arbres existants et notamment la présence du cerisier japonais et du frêne précités.*
    - *Il semblerait également que le projet prévoit une ouverture dans le mur qui sera érigé du côté mitoyen. Cette ouverture engendrera, sans aucun doute possible, des vues dérangeantes et contraires aux dispositions applicables du Code civil. Elle ne peut être acceptée.*
    - *Le réclamant est également inquiet de la transformation visant l'abri de jardin. À l'heure actuelle, il s'agit d'un espace ouvert avec un toit incliné et non d'un véritable abri de jardin fermé. Les plans joints à la demande de permis semblent montrer que cet abri de jardin sera transformé en véritable local fermé et imperméable aux intempéries, ce qui aurait pour effet d'engendrer des vues directes sur la cuisine du réclamant;*
    - *Le réclamant entend marquer son opposition à l'abattage demandé du taxus baccata situé en fond de parcelle du projet, aux motifs de son aspect sain et de sa vocation à assurer un écran de verdure;*

## **DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/10/2025 : dépôt de la demande;

20/11/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

10/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2025 au 04/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : 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 10/11/2025 et sera rendu en cours de procédure;*
- *l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 10/11/2025 et sera rendu en cours de procédure;*
- *l'avis du Service de l'Environnement émis le 26/11/2025 :*

Considérant le projet à savoir transformer et étendre une villa unifamiliale 3 façades implantée en mitoyenneté, et abattre un arbre en fond de parcelle

Considérant qu'il est prévu une PAC sans plus d'informations techniques;

Considérant que des colonies de moineaux 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<sup>er</sup> 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 faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC, ...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironment@uccle.brussels](mailto:permisenvironment@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 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.

**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 NICOIRS : 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 NICOIRS 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 apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas isolées, jumelées ou groupées, disposant de beaux jardins;
- Dans ce quartier, l'avenue du Vert Chasseur comporte un habitat assez varié, notamment en raison des dates de constructions des immeubles existants : implantés en mitoyenneté d'un côté, à mi profondeur de parcelle ou disposant d'annexes et notamment de garage en mitoyenneté. L'avenue du Vert-Chasseur a cependant conservé une grande partie de ses constructions d'origine implantées dans la verdure, ce qui lui confère un caractère harmonieux;
- L'immeuble n°22 sur lequel porte la demande revêt l'historique suivant :
  - La maison d'origine, construite avant 1925, faisait partie d'un ensemble comprenant les n°s 20 et 22, qui formaient initialement une seule villa isolée. Elle a été scindée en deux par la suite;
  - En 1925, un permis a été accordé pour le n°22 afin d'agrandir l'habitation avec une annexe et un pignon en attente, comblant la zone latérale adjacente au n°24;
  - En 1938, un permis a autorisé l'ajout de deux petites fenêtres en façade latérale droite et la suppression d'un trumeau en façade arrière;

- En 1971, un permis a été délivré pour modifier la façade avant de l'annexe, transformant le porche en garage et en y ajoutant un demi-niveau de plein pied avec le rez-de-chaussée;
- Le bien n'est pas inscrit dans des listes de sauvegarde ou inventaires patrimoniaux, y compris pour les arbres de la parcelle;
- Le terrain s'étend profondément au Sud vers le site de l'Ecole Européenne. Il compte de nombreux arbres à haute tige à l'instar des parcelles limitrophes;
- La parcelle voisine de droite n° 24 es bâtie par une vaste maison unifamiliale implantée à très faible distance du bien faisant l'objet de la demande;

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

- Transformer et étendre la maison unifamiliale sur base du constat de la situation existante et de ses incohérences spatiales. En effet, l'état actuel présente des incohérences en matière d'habitabilité, ne répondant pas aux besoins d'une famille nombreuse :
  - Les salles de bain sont mal situées, certaines dans des placards, et ne correspondent pas aux normes de confort minimales;
  - La disposition des pièces en demi-niveau complique la circulation, l'accès PMR est inexistant;
  - Certaines pièces ne respectent pas les hauteurs sous plafond minimales requises;
  - Le hall d'entrée est trop petit, sans commodités (ancienne entrée de service). L'escalier (anciennement escalier de service) a déjà été adapté lors de la division de la maison et rendu inconfortable;
  - La cuisine présente une hauteur sous plafond insuffisante (214 cm);
  - Les pièces de vie sont cloisonnées et peu ouvertes sur le jardin;
  - Le garage est trop étroit pour les véhicules modernes;
- Le projet se développe selon 4 axes :
  - Mise à niveau du sous-sol et réaménagement intérieur :
    - Le sol du garage sera abaissé pour respecter les normes de hauteur, permettant d'ouvrir les nouvelles pièces de vie vers le jardin et d'en augmenter la luminosité. L'entrée latérale par l'escalier de service sera remplacée par un accès frontal de plain-pied, facilitant l'accès PMR et améliorant le confort du hall d'entrée;
  - Réaménagement intérieur du rez-de-chaussée :
    - Le hall d'entrée sera déplacé en -1 pour permettre une circulation fluide et confortable. Ceci permet l'implantation d'un grand salon de réception avec une large ouverture sur le jardin au rez. L'ancienne terrasse sera intégrée au volume bâti, et la toiture de l'annexe sera rehaussée pour créer une double hauteur dans la cuisine/salle à manger du -1;
  - Réaménagement des niveaux +1 et +2 :
    - Les niveaux des planchers de l'annexe seront alignés avec ceux de la maison, permettant la création de chambres et de salle de douche de plein pied, accessible par l'ascenseur;
  - Agrandissement de l'annexe :
    - Le volume arrière sera légèrement agrandi en profondeur tout en restant en très léger retrait de la façade existante et la toiture rehaussée suite à la mise à niveau des planchers, créant un nouvel alignement avec les annexes voisines;
  - Modification des fenêtres et isolation :
    - Les façades conservées seront rénovées avec soin et un nouveau volume sobre et plus abstrait viendra dialoguer avec la partie existante d'origine. En façade avant, une fente vitrée verticale et en retrait, tel un joint creux, crée l'articulation entre l'ancien et le nouveau;
    - En façade arrière, l'intervention se concentre sur la partie annexe et sur les étages de jour. En duplex, la façade de la maison d'origine est préservée et valorisée par la restauration de la corniche de toiture existante. Les nouvelles ouvertures à l'arrière maximiseront l'entrée de lumière et l'ensoleillement;
  - Isolation des enveloppes extérieures :
    - Les maîtres d'ouvrage étant soucieux des performances énergétiques des bâtiments et voulant s'aligner avec les futurs normes PEB de 2033 et 2046, Le projet comprendra l'implantation de système HVAC performant (Double-flux, pompe à chaleur, etc.);
    - L'unité extérieure de la pompe à chaleur sera positionnée dans la première partie du jardin avant le cabanon et dissimulé par de la végétation;
    - Dans cette continuité et afin d'être conforme aux futures réglementations, l'ensemble de l'enveloppe extérieure de l'annexe et la façade arrière seront isolées en fonction des prescriptions

du conseillé PEB. Concernant la façade à rue de la villa d'origine, cette dernière sera gardée telle quelle afin de conserver le caractère patrimonial de l'ensemble;

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

○ en matière de programme :

- La maison d'habitation unifamiliale conserve sa nomenclature, et ses qualités d'habitabilité seront sensiblement améliorées;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Le projet d'extension s'implante en mitoyenneté sur la droite, et à proximité directe de la limite séparative de gauche, ce qui tend à enclaver les deux constructions voisines;
- Le gabarit est renforcé par la création d'importants murs œillères;
- La création de toitures plates, bien que se retrouvant de manière ponctuelle dans l'environnement immédiat, complexifie la lecture de l'ensemble formé avec la maison jumelée;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- La zone de recul en façade avant sera entièrement réaménagé afin de garantir la perméabilité de l'ensemble des sols et de permettre la création d'un accès au nouveau garage. L'accès principal à la maison sera repensé de manière plus discrète, via un cheminement contournant, visant à renforcer l'intimité entre l'intérieur de l'habitation et l'espace public. Cette transition sera assurée par une barrière végétale;

- Un portail en feronnerie, laqué et réalisé dans le même esprit à l'ancienne que celui de la propriété voisine (n°20), viendra clôturer l'accès entre la rue et la parcelle, en limite de propriété, assurant ainsi cohérence et continuité visuelle;

- Le jardin situé à l'arrière du bâtiment sera réaménagé en plusieurs séquences, tout en conservant une grande partie de sa surface initiale :

- Une terrasse sera aménagée au même niveau que le nouveau rez-de-chaussée, prolongeant ainsi l'espace intérieur vers l'extérieur. Sa typologie sensiblement encaissée permettra de préserver l'intimité par rapport aux propriétés voisines, mais ce qui accentue des déclivités inexistantes actuellement;

- Une allée pavée assurera la liaison entre la terrasse, le cabanon existant et la partie haute du jardin. L'unité extérieure de la pompe à chaleur sera discrètement intégrée dans cet espace, dissimulée derrière une végétation adaptée. Cependant, vu la configuration des lieux, elle risque de porter atteinte à l'intimité de la parcelle voisine de droite;

- Le cabanon existant sera réaménagé pour accueillir la pergola actuellement fixée à la façade arrière, qui sera déposée puis réintégrée à cette nouvelle structure. Une petite terrasse viendra s'y adosser, créant un espace de repos en lien direct avec la dernière zone du jardin, préservée dans son état naturel. Cette construction secondaire n'aura donc pas de vocation d'espace d'habitation;

- Le projet opte pour abattre un arbre de type "Taxus baccata" en fond de parcelle pour les raisons suivantes :

- Taille excessive : sa hauteur et son envergure génèrent une ombre importante sur les propriétés voisines, nuisant à leur ensoleillement;

- Toxicité : les épines et/ou fruits de cet arbre sont toxiques, ce qui représente un risque pour les enfants et animaux domestiques du voisinage;

- Entretien et sécurité : l'arbre perd régulièrement des branches et des aiguilles, rendant l'entretien difficile et augmentant le risque de chute de débris;

- Les maîtres de l'ouvrage s'engagent à replanter un arbre dont la croissance théorique sera considérée « haute tige ». L'essence de cet arbre sera sélectionnée dans la liste des arbres recommandées par Uccle et/ou Bruxelles Environnement;

- Cependant, la demande semble évasive quant à la prise en compte de 2 arbres à haute tige situés à proximité de la limite séparative de droite, et dont il s'indique d'assurer la survie;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Le garage existant est déplacé dans la partie avant de la maison, et forme le socle du bien;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- L'ampleur du projet n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Cependant, au vu de l'importante transformation de la maison, la demande est muette quant au réseau de gestion des eaux de pluie, dont il s'indique de favoriser la réinfiltration in situ;

- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :

- Les éléments d'origine de la maison seront, pour la plupart supprimés, mis à part la première partie de l'immeuble en façade avant (volume mitoyen à la maison jumelée);
- L'extension latérale existante fera place, en façade principale, à un élément plus monolithique dont la transition sera assurée par une faille vitrée;
- Un « reportage photographique intérieur » est joint en annexe à la présente demande de permis. Ce document propose une analyse des éléments et décors intérieurs en fonction de leur intérêt patrimonial;
- Il en ressort que seules les pièces situées côté rue, appartenant à la maison d'origine construite avant 1925, présentent des éléments d'origine présentant une valeur patrimoniale;
- Dans un souci de préservation, le projet prévoit la conservation de ces éléments dans leur état actuel, ou leur restauration si nécessaire. De même, l'ensemble de la façade avant ainsi que la toiture, également issus du corps de bâtiment d'origine, seront maintenus en l'état;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation au PPAS n° 30bis :
  - La rehausse de la toiture entraîne une hauteur totale de 10m33 depuis l'acrotère de la nouvelle toiture plate de l'annexe jusqu'au sol en façade arrière. Néanmoins la hauteur du mur de façade de l'annexe en façade avant est de 11m et la hauteur de la rive de la lucarne du pan de toiture sud-ouest apposé sur la toiture de l'annexe est de 12m78 jusqu'au niveau du sol extérieur le plus bas;
  - La dérogation au PPAS n°30bis est argumentée afin de permettre une meilleure distribution et habitabilité des espaces du +1 et +2 suivant les arguments ci-dessous :
    - Aménagement des chambres au +2 afin de les rendre habitables du point de vue du RRU (hauteur sous plafond actuellement trop faible).
    - La légère rehausse du pignon en attente côté n°24 fait face à deux annexes du voisin avec l'implantation de son unité d'air-co, qui ne sont pas des pièces de vie et n'ont pas de vue directe avec ledit mur. L'espace libre latéral au voisin n°20 le long du pignon en attente n'a pas d'autres utilités que le stockage de poubelle et l'accès au jardin pour les jardiniers.
    - Vu l'orientation (façade arrière orienté au Sud-Sud-Est) et du fait que le volume rajouté vient s'aligner avec la façade du voisin n°20, la rehausse de ce côté ne va pas apporter d'inconfort d'ensoleillement. Concernant le voisin n°24, cela ne va générer qu'un faible ombrage supplémentaire en début de journée en hiver sur l'allée vers le jardin et les annexes techniques du voisin.
  - Ces arguments sont contredits par les propriétaires des biens voisins au travers des réclamations introduites au cours de l'enquête publique;
  - Le projet, bien qu'ayant évolué depuis les premières études, tente indéniablement d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette maison qui a subi de nombreux désavantages suite à la division du bien d'origine, et qui a subi une perte de valeur patrimoniales suite aux interventions architecturales postérieures;
  - Le décaissement du jardin arrière, outre ses aspects environnementaux, accentue la rupture de gabarit avec les constructions voisines;
  - Toutefois et vu ce qui précède, le projet s'inscrit en rupture tant avec son contexte bâti immédiat qu'en ce qui concerne la valeur patrimoniale des éléments à conserver;

**En guise de conclusion :**

Considérant que le projet présente une transformation trop radicale de la maison, et qu'il n'y reste pratiquement rien de la bâtie d'origine ;

Considérant l'importante dérogation au PPAS du projet tel qu'introduit;

Considérant que les modifications proposées tendent à supprimer la typologie existante qui est au contraire à conserver suivant les volontés de ce même PPAS et au regard de son intérêt patrimonial formant un ensemble;

Considérant que les modifications, notamment en façade arrière, impactent la parcelle mais également les parcelles voisines et qu'elles sont justifiées uniquement par la création d'espaces habitables plus généreux;

Considérant que les extensions telles que prévues sont en rupture avec contexte bâti et paysager;

Considérant que le projet présente d'importants déblais et une refonte complète du terrain ;

Considérant que le projet, de par son ampleur, met en péril la survie de plusieurs arbres, et que l'abattage du "Taxus baccata" ne se justifie pas ;

Considérant que la parcelle bâtie en mitoyenneté de part et d'autre est peu propice à ce type d'extensions;

Considérant que la rénovation et l'extension plus mesurée du bâtiment au profit de l'amélioration des qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale serait davantage conforme au PPAS et au maintien des caractéristiques urbanistiques de ce bien;

Considérant que le projet d'extension arrière présente un important déséquilibre en ce qui concerne les nouvelles superficies vitrées, impactant l'intimité des maisons voisines, et que la pergola existante pourrait être mieux intégrée au projet ;

Considérant qu'en façade avant, le nouveau volume présente un caractère monolithique s'intégrant peu dans les perspectives de l'avenue ;

Considérant que le projet minéralise la zone de recul et modifie son relief de manière inadéquate, alors qu'il y aurait lieu d'intégrer le garage dans l'extension de droite ;

Considérant que l'ensemble des interventions aura un impact fort sur la parcelle et son environnement ;

Considérant qu'en l'état, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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

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

### **Commission de concertation**

**Séance du 17/12/2025**

**Objet n°04**

**Dossier 16-47948-2025 - Enquête n°273/25**

**Situation : Avenue du Prince d'Orange 31**

**Objet : mettre en conformité des actes et travaux apportées à une maison unifamiliale et ses abords**

## **AVIS**

### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47948-2025 introduite, en date du 21/01/2025 suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2021/14 dressé les 19/10/2021 et 07/12/2021 portant sur diverses modifications au niveau des façades et de la zone de recul, de nivellation de terrain, d'abattage d'un arbre à haute tige;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des actes et travaux apportées à une maison unifamiliale et ses abords sur le bien sis avenue du Prince d'Orange 31;

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 - approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date 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°0.5 - Garages qui prescrit "Il sera prévu au moins un garage par logement", en ce que la suppression du garage et l'interdiction de parking en zone de recul, induisent aucun garage pour cette habitation;
  - non-respect de l'article n°12.0 - Zones de recul qui prescrit "La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtière côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre, en matériaux perméables, à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone", en ce que la zone de recul a été fortement imperméabilisé et toutes les plantations, y compris les haies ont été supprimées;
- application de l'article 126§11.2 du CoBAT : demande de dérogation suivante un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°11 - Zones de recul du Titre I du RRU qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinier et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que la zone de recul est fortement imperméabilisée et sert de parking extérieur, suite à la suppression de la rampe de garage et du garage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 au 01/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les travaux ont induit des problèmes de stabilité;*
- *Constat d'érosion au niveau des murs en zone de recul;*
- *Les travaux de rénovation déjà effectués sont vétustes et présentent des risques de salubrité;*
- *Certains aménagements intérieurs ne semblent pas conformes à la situation de droit;*

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

## **DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

21/01/2025 : dépôt de la demande;  
04/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
17/03/2025 : réception des compléments;  
02/05/2025 : 2<sup>ème</sup> accusé de réception d'un dossier incomplet;  
16/06/2025 : réception des compléments;  
24/07/2025 : 3<sup>ème</sup> accusé de réception d'un dossier incomplet;  
15/09/2025 : réception des compléments;  
03/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;  
17/11/2025 au 01/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
17/12/2025 : 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 03/11/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 03/11/2025 et émis le 25/11/2025 :

« Considérant le projet à savoir mettre en conformité des actes et travaux apportées à une maison unifamiliale et ses abords;

Considérant que le projet inclus également une piscine;

Considérant que le dossier fait mention

- D'arbres plantés en arrière de parcelle mais qu'ils ne sont pas visibles sur les plans ni sur les photos;
- Des chemins en dolomie, matériau qu'il n'est pas favorable d'utiliser;
- Installation d'une nouvelle citerne de récupération d'eau de pluie (eaux claires) pour compléter la citerne existante de 2000L, qui permettra de stocker et réutiliser les eaux de toiture pour les usages domestiques (WC, machine à laver, ...);
- Volume existant d'eaux polluées dirigé vers le puits perdu : surfaces diverses totalisant 131.57m<sup>2</sup> + piscine et revêtements imperméables (volume exact inconnu, estimé à 9844,9L, adaptable si nécessaire); un dispositif gestion eaux pluviales 9,5m<sup>3</sup> alors que le site est en zone de captage de Vivaqua;
- Un wadi / noue d'infiltration pour eaux claires : volume utile de 7500L;

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);

Considérant que la demande aurait dû répondre aux impératifs suivants :

- 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);
- Fournir un plan paysager comprenant des essences locales et favorables à la biodiversité et l'exécuter après accord du Service Vert;
- Ne pas utiliser de dolomie;
- Modifier le système de gestion des eaux de pluie :
  - Toutes les eaux usées doivent aller à l'égout;
  - Un puits perdu n'est pas acceptable en zone de captage;
  - Les eaux de pluie doivent être infiltrées de manière horizontale;
- De fournir des plans modifiés des 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 : [permisenvironment@uccle.brussels](mailto:permisenvironment@uccle.brussels)); »

**Avis défavorable;**

## **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 résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert et couvert par le PPAS n°48bis&ter;
- La parcelle de 11 ares et 70 centiares du n°31, comportait à l'origine, une villa des années 1950, construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15268-1950, comporte un gabarit R + Toiture à la Mansard;
- La villa est implantée en recul de l'alignement et dispose d'un vaste jardin en pente descendante vers le fond, et un talus transversal plus abrupt, au milieu de la parcelle;

- Plusieurs permis d'urbanisme ont été introduits, en 2016, n° 16-42655-2016 pour la mise en conformité de la construction d'une piscine extérieure de 44m<sup>2</sup> en about d'une large et profonde terrasse et en 2017, n° 16-43350-2017 pour la mise en conformité des façades latérales de gauche et arrière qui n'ont pas été réalisées conformément au permis d'urbanisme de 1950;
- La situation de fait actuelle, comporte de nombreuses modifications extérieures et intérieures, touchant à la stabilité de la maison et à son aspect;
- la parcelle de droite, située à l'angle de l'avenue Fond'Roy et de l'avenue du Prince d'Orange constituait l'extension du jardin du n°31 mais était une entité cadastrée séparée;
- Suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-42655-2016 pour cette parcelle d'angle, n°155 avenue Fond'Roy, pour la construction d'une habitation passive, la haie existante a été déplacée afin de marquer les limites séparatives des parcelles;

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

- La démolition de murs porteurs entre la cuisine et la salle-à-manger;
- La construction d'une nouvelle piscine d'environ 44m<sup>2</sup>;
- L'aménagement d'une noue d'infiltration d'une capacité totale de 7500L
- La mise en conformité des éléments suivants :
  - L'aménagement des combles, pour une 4<sup>e</sup> chambre et une salle-de-bain et pose de fenêtres de toit de type « Velux »;
  - L'abaissement partiel de la dalle de sol au sous-sol de 46cm;
  - Le percement de nouvelles baies en façade arrière, avec pose de nouvelles menuiseries en aluminium de ton noir, pour une porte-fenêtre et une large porte-fenêtre coulissante;
  - Le percement d'une baie en façade latérale droite;
  - Le nivellement de terrain en façade latérale droite et suppression de tout aménagement paysager;
  - La modification de la zone de recul avec la suppression de la pente de garage;
  - La suppression des murets en moellons de clôture à l'alignement et des haies;
  - La suppression de toutes les plantations de la zone de recul au profit d'un recouvrement en dolomie;
  - La suppression du portail bas au droit de l'accès piétonnier;
  - L'aménagement d'une surface plane bétonnée pour un emplacement de parking extérieur;
  - La pose d'un nouveau portail métallique de teinte noire, en deux parties, pour l'accès carrossable et pour l'accès piétonnier;
  - La pose d'un grillage métallique de teinte noire, à l'alignement;
  - Le remplacement des anciens châssis en bois de ton blanc et comportant des vitraux ainsi que de la porte d'entrée en bois de ton blanc ouvrage, par des menuiseries en aluminium de ton noir, y compris pour la porte de garage, entre juin 2018 et avril 2019;
  - La suppression des volets de décors en façades, entre juin 2018 et avril 2019;
  - La suppression de la piscine et de la terrasse de 17m<sup>2</sup> avec une profondeur de 2,76m, entre 2019 et 2020;
  - La construction d'une nouvelle terrasse de 44m<sup>2</sup>;
  - L'aménagement d'un terrain de pétanque en dolomie, d'une surface de 15,30m<sup>2</sup>;
  - L'aménagement de sentiers en dolomie;

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

- en matière de programme :
  - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - Suite à la suppression du garage, des espaces de séjour supplémentaires ont été implantés au sous-sol, et ce avec des modifications structurelles importantes, dont l'ouverture de baies dans des murs porteurs et l'abaissement de la dalle de sol;
  - Le sous-sol comportait une hauteur d'environ 2,80m et l'abaissement de la dalle, au niveau des espaces de séjour, offre une hauteur sous-plafond libre d'un peu moins de 3,30m;
  - Cependant la surface nette éclairante au sein de ces espaces n'est pas garantie, considérant que suite à la suppression de la rampe d'accès au garage, seule une fine bande vitrée a été maintenue;
  - D'importantes dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont à constater, au niveau des espaces habitables au sous-sol, à savoir :
    - Le salon à un déficit de 1,6m<sup>2</sup>;
    - La salle-à-manger et le salon attenant, d'une surface totale de 45m<sup>2</sup>, ont un déficit de 1m<sup>2</sup>;
  - Les espaces de séjour du rez-de-chaussée ont été maintenus et la demande propose de supprimer davantage de murs porteurs entre la cuisine et la salle-à-manger;

- en ce qui concerne le traitement des façades :
  - L'ensemble des modifications ont considérablement appauvri cette villa comportant une typologie marquée des années 1950;
  - Les menuiseries en aluminium de ton noir, avec modification des divisions, en lieu et place des menuiseries en bois de ton blanc avec des vitraux intégrés, en plus de la suppression des volets et la mise en peinture de la façade en ton blanc, ont participé à appauvrir la typologie architecturale et d'éléments de décors des années 1950 ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le volume habitable et le gabarit de la maison n'ont pas été modifiés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Les modifications, tant par rapport aux aménagements paysagers supprimés, qu'à l'augmentation de l'imperméabilisation en zone de recul, et ce en plus des nivelllements de terrain, ont participé à supprimer tout typologie des années 1950, d'une villa entourée de diverses plantations, et présentant des jardinets plantés au niveau de l'espace public;
  - Un arbre avait été abattu en infraction et constaté par le PV U 14/2021 et la présente demande de mise en conformité, ne propose aucune replantation, ni en zone de recul ni dans la zone de jardin;
  - La dolomie posée sur plus de 130 m<sup>2</sup>, et à divers endroits, est de nature à se tasser au fil du temps et à imperméabiliser les sols, supprimant toute capacité d'infiltration des eaux de pluies;
  - Par ailleurs, la nature acide de la dolomie ne permet pas de garantir des aménagements paysagers qualitatifs;
  - Les citernes sont implantées au niveau de l'une des rares zones encore non bâtie de la zone de recul;
  - La piscine de plus de 40m<sup>2</sup> est implantée en bout de la large terrasse de 40m<sup>2</sup> et le long du terrain de pétanque;
  - La piscine existante a été démolie et évacuée, au profit de la restitution de pleine terre, il est dommage de revenir à cette situation en empiétant encore davantage sur la perméabilité de la parcelle;
  - Bien que le PPAS prévoit la construction de piscines dans les zones de jardins, celles-ci ne doivent pas participer à imperméabiliser davantage les parcelles;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La suppression du garage, ne peut justifier l'aménagement d'un emplacement de parking extérieur;
  - Dès lors, l'habitation ne comporte plus aucun emplacement de parking, et cette situation déroge au PPAS;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Il est proposé l'aménagement d'une noue d'infiltration en fond de parcelle;
  - Une nouvelle citerne de 3000L est également prévue en complément de celle de 2000L existante, et avec rejet vers la noue d'infiltration;
  - Les eaux récoltées seront récupérées pour les besoins ménagers;
  - La fosse septique et le puit perdu existants sont conservés alors que suivant les normes environnementales, ceux-ci doivent être supprimés et les eaux usées devront être rejetées à l'égout ;
- en matière de travaux au niveau de l'espace public :
  - La demande porte également sur la modification du trottoir existant et envisage de supprimer les dalles 30x30 posées sans autorisations par le demandeur, suite à la réfaction du trottoir après les travaux réalisés au niveau de la zone de recul et en infraction et pour les remplacer par des klinkers sur une couche de béton maigre;
  - Considérant que la demande prévoit de supprimer le garage, et qu'il n'est pas envisageable de maintenir l'emplacement de parking extérieur en zone de recul, la parcelle doit être considérée comme non accessible par les véhicules motorisés et dès lors, le trottoir doit être réparé conformément aux dispositions du Service Technique de la Voirie et conformément au règlement sur les voiries ;
  - Cette modification ne pourra être acceptable, uniquement si le garage et la rampe d'accès sont restitués ;
  - Pour rappel, le trottoir faisant partie de l'espace public, un demandeur privé, ne peut en aucun cas y apporter des modifications et d'autant plus afin de faciliter un raccord pour une situation infractionnelle de l'aménagement d'une dalle bétonnée et carrelée pour un emplacement de parking;

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

- Art. 126§11, 1° Dérogation à un PPAS et Art. 126§11, 2° Dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme : Article 0.5 du PPAS concernant les garages, article 12.0 du PPAS concernant les zones de recul et article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les zones de recul :
  - La maison existante, construite dans le début des années 1950, antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS;
  - Les justifications de la suppression de la rampe de garage et du garage, en raison d'une pente de 15° non conforme au PPAS, n'est pas à prendre en compte, tel qu'indiqué au niveau des plans;
  - Les aménagements réalisés en infraction, sont d'une part, non conformes aux règlements, le Règlement Régional d'Urbanisme et le PPAS et par ailleurs, participent à une augmentation significative des surfaces imperméables et à supprimer tout caractère verdoyant propre à ce quartier couvert par le PPAS n°48bis&ter, dont la volonté initiale est de valoriser les habitats dans la verdure;
  - L'ensemble constitué des grilles métalliques de ton noir, le revêtement des surfaces imperméables, la dolomie et la suppression des surfaces végétalisées et perméables, ont significativement appauvri les qualités esthétiques et d'intégration de cette parcelle;
  - Sans compter la suppression des haies en arrière de murets en moellons, typique des années 1950, qui bordaient à l'alignement, la zone de recul, en maintenant uniquement le passage piétonnier vers l'entrée de l'habitation et vers la pente d'accès du garage;
  - Par ailleurs, l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme interdit le stationnement en zone de recul;
  - Bien que le PPAS prévoit un emplacement de parking par logements, et qu'il peut être envisagé un emplacement extérieur, si le bâtiment ne comporte pas de garage et pour autant que cet emplacement soit masqué par de la végétation, il ne peut être admis, dans ce cas, un aménagement bétonné et dallé pour un emplacement extérieur, non masqué' par de la végétation et suite à la suppression d'un garage pour agrandir des pièces de vie et tout en induisant de nombreuses dérogations à l'habitabilité

**En guise de conclusion :**

Considérant la situation de mise en conformité sur base du « fait accompli » depuis de nombreuses années, que deux permis d'urbanisme en 2016 et 2017 ont déjà octroyé;

Considérant que ces situations infractionnelles perdurent, avec de nouveaux aménagements et transformations, supprimant toute caractéristiques et volontés d'un habitat dans la verdure, qui ont motivé la création d'un PPAS;

Considérant les augmentations successives de surfaces imperméables, d'une aire de parking extérieur de plus de 30m<sup>2</sup> d'une terrasse de plus de 40m<sup>2</sup> et à présent une demande de construction d'une piscine de plus de 40m<sup>2</sup> également, et ce en plus des 130m<sup>2</sup> de surfaces couvertes par la dolomie, qui ne répond pas aux normes environnementales pour la préservation des parcelles;

Considérant que la situation de fait, telle que présentée et ne comportant aucune tentative d'amélioration mais uniquement des aménagements augmentant d'autant plus les impacts sur les qualités végétales et de perméabilité de la parcelle, ne peut en aucun cas être mise en conformité et la situation doit être remise en pristin état, tant au niveau de la zone de recul qu'au niveau des façades, de ses menuiseries et éléments de décors ainsi que des aménagements paysagers ;

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

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

**Commission de concertation**

**Séance du 17/12/2025**

**Objet n°05**

**Dossier 16-48158-2025 - Enquête n°271/25**

**Situation : Chaussée de Waterloo 790**

**Objet : mettre en conformité la transformation et l'extension d'un logement situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate à l'arrière (exécution entre 1987 et 1996, soit sous l'emprise du PPAS n° 51)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48158-2025 introduite en date du 20/05/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation et l'extension d'un logement situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate à l'arrière (exécution entre 1987 et 1996, soit sous l'emprise du PPAS n° 51) sur le bien sis chaussée de Waterloo 790;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, liseré de noyau commercial, zone de servitude au pourtour des bois et forêts, zone mixte;

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

**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 ») et que l'article 126, §2, 2<sup>o</sup>, a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- La parcelle est déjà bâtie depuis de nombreuses années;
- La modification volumétrique à mettre en conformité, bien que dirigée vers le site Natura 2000, est très ponctuelle;

**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<sup>o</sup> du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - article 3.2.1 (profondeur de construction supérieure à 15m);
  - article 3.2.3 (annexe sur plus de 1 niveau);
  - article 3.5 (toiture plate);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 au 01/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/05/2025 : dépôt de la demande;

06/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/10/2025: réception des compléments;

21/11/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

05/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles Environnement;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 05/11/2025, et sera rendu en cours de procédure;

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

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

- Le bien est situé le long de la chaussée de Waterloo, dos au Bois de la Cambre, et face au carrefour que forme la chaussée avec l'avenue René Gobert, située à l'Ouest;
- Le site et ses abords compte plusieurs activités mixtes ou de commerces en bordure de chaussée, voire vers l'arrière, et, notamment, un ancien garage automobile, des entrepôts mais également un club de tennis et un manège pour chevaux.
- Les étages des constructions à front de voirie sont principalement affectés à du logement multiple;
- Le bien sur lequel porte la demande se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de 3 logements répartis aux étages;
- L'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales au niveau de sa façade avant, et est jumelé avec la construction voisine de droite.
- Il crée une transition harmonieuse entre des immeubles de profondeurs de bâtisse plus importantes sur la gauche et des constructions plus étroites sur la droite.
- Cet immeuble, à l'instar des constructions voisines, compte des annexes sur plusieurs niveaux;

##### **Considérant que le permis d'urbanisme n°16-43610-2027 a autorisé les actes et travaux suivants :**

- La mise en conformité de l'extension de la surface dévolue à l'activité commerciale, au rez-de-chaussée, à l'arrière de l'immeuble;
- La transformation de l'activité commerciale (service traiteur) en activité su secteur HoReCa;

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

- Mettre en conformité des actes et travaux réalisés en 1996, soit après l'entrée en vigueur du PPAS n° 51 :
  - L'extension du logement du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière;
  - L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée;

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

- La situation existante de droit fait état d'un logement de 2 chambres à coucher réparti en 3 pièces en enfilade;
- Ce logement a été étendu en façade arrière, au-delà du WC et de la petite terrasse filante, afin d'y aménager une vaste chambre et salle-de-bain;
- Le solde non bâti a été aménagé en terrasse d'agrément dont certains aspects ne respectent pas les dispositions du Code Civil en matière de vues directes;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature du logement de 2 chambres à coucher est maintenue;
  - la chambre principale est davantage orientée vers l'arrière de la parcelle et le Bois;
  - les espaces de vie sont localisés à l'avant et bénéficient du bow-window historique;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension se développe en mitoyenneté de droite, et dépasse l'alignement de la façade arrière de ce bien voisin. Cependant elle est limitée au 1<sup>er</sup> étage et est orientée au Nord de ce bien ce qui en limite les impacts;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le logement bénéficie d'une terrasse d'agrément accessible depuis la chambre mais dont les dimensions ne respectent pas les dispositions du Code civil en matière de vues;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogations au PPAS n° 51 :
  - article 3.2.1 (profondeur de construction supérieure à 15m);
  - article 3.2.3 (annexe sur plus de 1 niveau);
  - article 3.5 (toiture plate) :
    - le projet s'implante en mitoyenneté de droite, et dans l'emprise de l'extension du rez-de-chaussée cependant sur une superficie moindre;
    - l'extension est orientée au Nord du bien voisin impacté (n° 792) de sorte à ne pas entraver son ensoleillement;

- le volume supplémentaire permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement concerné;
- la rive d'ilot comporte de nombreuses annexes de ce type, ce qui permet de pérenniser la continuité de la fonction logement aux étages;
- la toiture plate permet de minimiser l'impact volumétrique de l'extension sur la façade arrière;

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

- modifier la zone accessible de la terrasse afin de se conformer au Code Civil en matière de vues et en opérant un recul de 190 cm à partir de la limite mitoyenne ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera moins impactant pour le voisinage en ce qui concerne l'usage de la terrasse ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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 Bourgmestres 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;

**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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°3.2.1, 3.2.3 et n°3.5 - 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 17/12/2025**

**Objet n°06**

**Dossier 16-48264-2025 - Enquête n°279/25**

**Situation : Avenue Brugmann 357**

**Objet : reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée plus profonde et modifier la devanture**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48264-2025 introduite, en date du 13/07/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Modifier l'utilisation et l'affectation d'un immeuble de commerce avec logement attenant, en aménageant une galerie d'art et des logements temporaire pour artistes, reconstruire l'annexe au rez-de-chaussée plus profonde et modifier la devanture sur le bien sis Avenue Brugmann 357 ;

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

Considérant que la demande se situe au sein du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné concernant les grandes avenues (en vigueur depuis le 05/05/2025);

Considérant que la demande est régie par les articles du règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 ainsi qu'aux articles de la zone INTERDITE du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle s'y conforme ;

#### **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 dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 – Profondeur (règle des ¾) qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la nouvelle annexe plus profonde induit une profondeur de plus ¼ de la profondeur de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'extension au rez-de-chaussée;
  - non-respect de l'article n°6 - Profondeur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la profondeur de l'annexe en dérogation, induit également un dépassement en hauteur;

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 ;
- 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 17/11/2025 au 01/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- En ce qui concerne des affaires juridiques et les mises en conformité :
  - Actuellement, ce bien, fait l'objet de plusieurs procédures juridiques en cours au TPi BRU-FR depuis le 06-Juin-2024, soit RG/3170/A en chambre civile, avec une demande d'expertise judiciaire des lieux rendue 'impossible' car le propriétaire actuel a commencé des travaux dès l'acquisition du bien en 03 ou 04-2025, pour un permis d'urbanisme introduit le 13-07-2025 ;
  - Des travaux ont été réalisés avant le dépôt de la demande de permis d'urbanisme ;
  - Un état des lieux est nécessaire, à cause d'insalubrité, non-conformité électrique, etc. ;
- En ce qui concerne l'affectation, la destination et l'utilisation :

- *Demande de renoncer à une galerie d'art au profit d'un commerce « ésotérique » avec ateliers et gardiennage de chats (non pertinent, cette demande ne concerne pas un point d'urbanisme) ;*
- *En ce qui concerne l'éventuel octroi du permis d'urbanisme :*
  - *Demande de ne pas délivrer le permis d'urbanisme qu'après les recours en cours ;*

## **DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

13/07/2025 : dépôt de la demande;

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

26/09/2025 : réception des compléments;

07/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

17/11/2025 au 01/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : 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 07/11/2025 et sera rendu en cours de procédure ;*
- *l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 07/11/2025 et émis le 25/11/2025 :*

*« Considérant que des colonies de moineaux et 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<sup>er</sup> 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 ;*

*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 NICHOIRS : 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 NICHOIRS 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 NICHOIRS : 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. »*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 07/11/2025 et émis le 09/12/2025 ;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande est traversé par un grand axe qui relie l'entrée d'Uccle depuis le Ring à Bruxelles Centre et l'avenue Louise, en traversant Uccle Centre, Forest et Saint-Gilles ;*
- *En fonction des tronçons, l'habitat et les typologies sont variées ;*
- *Dans le tronçon entre l'avenue Winston Churchill et l'avenue Coghen, du côté pair on retrouve des hauts immeubles situés dans le PPAS n°2 Quartier Brugmann et implantés au sein d'un parc boisé et du côté impair, des maisons typiquement bruxelloises, bâtie en mitoyenneté, tantôt à l'alignement et tantôt en retrait avec des jardinets paysagers ;*
- *La parcelle concernée par la demande, située du côté impair entre l'avenue de Messidor et l'avenue de Floréal, est implantée juste avant l'angle avec cette dernière ;*

- Cette ancienne maison mixte de commerce au rez-de-chaussée et de logement attenant aux étages a été bâtie au tout début du XXe siècle, la devanture a été modifiée, fin des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-24993-1967 et fin des années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-30248-1988, le rez-de-chaussée a été étendu sur une profondeur de plus de 6,40m, afin d'agrandir le commerce, créer un escalier hélicoïdal et une verrière au 1<sup>er</sup> étage afin d'atteindre le logement attenant au commerce (librairie) ;
- En situation de fait, cette annexe a été étendue à au-delà de 7m ;
- Au cours du temps, la façade a été peinte en blanc et la devanture a été maintes fois modifiée et comporte actuellement en enduit blanc, un volet à caisson extérieur et une structure pour maintenir l'enseigne masquant le balcon et tous les éléments de décors, ainsi que des enseignes perpendiculaires à la façade, en infraction et dérogation ;
- A l'origine le jardin était profond, environ 18m, et au-delà de la terrasse d'une profondeur de 4m, le solde était en pleine terre, et comportait quelques massifs plantés et des arbres ;
- Cette parcelle a fait l'objet d'une division notariale en octobre 2025, suite à l'accord des instances sur les plans tels que présentés, avec un recul par rapport à la façade arrière de 5,58m et en situation de fait, l'implantation du mur séparatif est seulement de 3,40m par rapport au plan de la façade arrière ;
- Le bâtiment formant l'angle, n°359, formait à l'origine un ensemble avec le n°357 et celui-ci a conservé sa teinte naturelle de brique et de bandeaux en pierres. Le rez-de-chaussée est commercial et les étages du logement ;
- Le bâtiment mitoyen de droite, n°355, datant également du tout début du XXe siècle, a conservé ses éléments patrimoniaux d'origine en façade avant, hormis la mise en peinture des menuiseries en gris en infraction et par ailleurs, elle comporte 2 logements ainsi qu'une terrasse aménagée, non conforme au Code Civil en matière de servitude de vue et tout ça, en infraction ;
- Ces deux constructions, sont légèrement plus profondes, par rapport au corps principal de bâti mais comportent des annexes bien moins profondes ;

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

- L'agrandissement du rez-de-chaussée, suite à la démolition de l'annexe existante et de la verrière au 1<sup>er</sup> étage et la reconstruction d'une nouvelle annexe sur une profondeur d'un peu plus de 7,30m ;
- L'isolation de la façade arrière ;
- Le réaménagement de tous les plateaux, avec des modifications structurelles légères ;
- La suppression de l'escalier hélicoïdal et la restitution d'un escalier droit, dans le hall d'entrée ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture du rez-de-chaussée et d'une toiture végétalisée de type extensive, sur le solde ;
- La restitution de la brique naturelle et des bandeaux en pierre au niveau de la façade avant ;
- La suppression de toutes les enseignes en infraction avec la restitution des balcons en pierre du premier étage ;
- La remise en place d'une enseigne conforme ;
- L'enduisage du soubassement en enduit de ton crème (similaire à de la pierre blanche) ;
- Le décapage de menuiseries afin de restituer la teinte naturelle du bois, à l'instar de l'immeuble à l'angle, formant l'ensemble ;

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

- En ce qui concerne les motifs de mesures particulières de publicité, la prescription 0.12 ne s'applique pas, considérant que bien que le logement sera à l'usage des artistes, l'unité d'une maison unifamiliale est maintenue et via des travaux minimes, l'aménagement est totalement réversible pour accueillir une famille ;
- Dès lors, il peut être considéré, à l'instar des maisons de type kangourou que le programme d'une maison unifamiliale n'est pas modifié ni les surfaces d'habitabilité et que les modifications ne visent pas la modification totale ou partielle d'un logement ;

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

- en matière de programme :
  - l'affectation commerciale est maintenue au rez-de-chaussée, avec un agrandissement de l'espace, via la démolition de têtes de murs et un grandissement en profondeur ;
  - la nouvelle galerie d'art, s'étend sur toute la surface et comporte un escalier menant directement au logement des étages ;
  - au 1<sup>er</sup> étage, les espaces de séjour, avec le salon et la cuisine et coin à déjeuner, répartis comme en situation existante de droit ;

- Au 2e étage ainsi que dans les combles, deux espaces de chambres, avec atelier et coin à dormir, servant aux artistes invités sur de longues périodes ;
- La qualité du plan et de l'aménagement permet de répondre à l'utilisation projetée, tout en conservant les espaces, afin de garantir une réversibilité vers l'utilisation et l'aménagement d'origine, d'une chambre et d'une salle-de-bain, et ce aux niveaux du 2e étage et des combles ;
- Le programme d'une maison de commerce avec logement accessoire, est maintenu dans son intégralité sans nécessité de division dommageable pour l'habitabilité projetée ou future après une reconversion du commerce ;
- Le sous-sol comporte des locaux techniques et de stockage, ainsi que des sanitaires pour le public et les occupants du logement ;
- En matière de normes d'habitabilité :
  - L'aménagement particulier des chambres, induit un déficit en éclairage au niveau de l'espace nuit de la chambre au 2e étage ;
  - En effet, le coin nuit étant positionné à l'arrière, en amont du coin douche, il ne comporte qu'un second jour, puisqu'il est compris entre l'espace d'atelier et la salle-de-douche ;
  - Cependant considérant que cet étage comportait déjà en situation de droit, une chambre à l'avant et une salle-de-bain à l'arrière, éclairée par les baies existantes de la façade avant, qui ne peuvent être modifiées en raison de leur intérêt patrimonial et faisant partie du jeu proportionné des éléments de façade et considérant que les baies ont été agrandies au profit d'un grand espace de chambre et peu importe où elles sont situées, l'ensemble de l'espace reste utilisé en chambre, tel qu'en situation existante de droit ;
  - Dès lors, il n'y a pas lieu de revenir sur l'apport en éclairage existant ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Suivant le courrier d'accord émis par la Commune, sur la division telle que projetée, la division et le positionnement du mur de séparation de jardin est à 3,40m de la façade arrière ;
  - Cette implantation du mur mitoyen séparatif en infraction et non conformément à l'implantation proposée en vue de la division, induit une dérogation à l'article 4 du Titre I en ce qui concerne la profondeur bâtie sur maximum  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
  - La terrasse aménagée sur la toiture du rez-de-chaussée et accessible via le palier de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, ne répond pas au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
  - Celle-ci s'implante à un peu plus d'1m de l'axe mitoyen de gauche et ne prévoit qu'un bac planté en guise de garantie de l'intimité ;
  - L'utilisation de la terrasse ne peut se substituer au Code Civil et il y a lieu de soit fournir un accord entre propriétaires sur le plan tel que projeté (et via un acte notarié pour une réelle pérennité), soit prévoir un recul d'au moins 1,90m ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin de 16m<sup>2</sup> est entièrement végétalisé mais ne comporte aucun aménagement paysager ;
  - la notice explicative indique que le jardin ne peut servir à des fins commerciales, cependant, il serait judicieux d'également l'indiquer au niveau des plans, afin d'éviter toute erreur d'interprétation quant à son utilisation ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne comporte aucun garage en situation existante, ni de locaux pour le stockage des vélos, considérant la configuration du rez-de-chaussée commercial et l'attribution du logement en une seule unité habitable ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Suite à la division des parcelles, de fait, à 20,30m, le bâti aurait dû être limité à 15,20m maximum alors que la profondeur de bâti de 16,90m, faisant partie de la situation de fait est maintenue ;
  - La division initiale et proposée pour accord à l'administration, avait été étudiée, avec une implantation du mur séparatif à environ 22,50m afin de garantir une profondeur maximum de 16,90, telle que la profondeur de la situation de fait ;
  - Outre le choix peu judicieux de la séparation de jardins, des parcelles modifiées, induisant une dérogation par rapport aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, l'extension telle que prévue de 7,30m,

1,80m de plus qu'en situation existante, aggrave une situation existante, et dépasse la profondeur de l'annexe du bien mitoyen de droite d'environ 2,60m et de près de 6,40m le bien mitoyen de gauche, et de manière inhérente, déroge également en ce qui concerne la hauteur ;

- En séance, le demandeur a présenté une variante, proposant de restituer l'emplacement initial pour la division ainsi que les aménagements paysagers qualitatifs étudiés par rapport au site ;
- Cette variante, permet de supprimer la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le bâti au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- Des plans modifiés devront être introduits en ce sens ;

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) :
  - la totalité des infractions au niveau de cette façade avant, sont supprimées, à savoir, les enseignes, le masquage des éléments de décors et la peinture blanche ;
  - Les modifications permettent de revenir à la situation originelle qui a été maintenue au niveau du bâtiment de l'angle, avec un revêtement en briques de ton rouge, des bandeaux en pierre, une teinte naturelle au niveau des menuiseries, ainsi que le soubassement, dont la texture et l'aspect sera restitué ;
  - Par ailleurs, la suppression de l'enseigne parallèle, en infraction et dérogatoire, permet de restituer la visibilité sur le balcon en pierre ;
  - La devanture est également retravaillée avec des menuiseries en aluminium de ton brun, de nature plus pérenne et esthétique que le PVC existant en infraction ;
  - Considérant le prescrit du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Grandes Avenues », et la réponse aux articles n°6 et n°30 sur l'obligation d'entretien et aux articles n°31 à n°33 sur la restauration du caractère d'origine, la demande prévoit bien de restaurer tout en respectant la typologie et en restituant les éléments de décors et teintes d'origine, en se rapprochant de l'unité d'ensemble avec l'immeuble à l'angle et en supprimant tous les éléments en infraction et non conforme, comme les enseignes et le volet ainsi que le PVC de la devanture ;
  - Considérant que les modifications restituent la lecture originelle, tout en restaurant cette façade ancienne, et en améliorant l'esthétique de la devanture, la demande est acceptable et participe à revaloriser ce tronçon de l'avenue Brugmann ;

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

- Introduire les plans modifiés, avec la restitution de l'emplacement de la division telle qu'octroyée et le jardin proposant un aménagement paysager qualitatif ;
- Indiquer sur les plans que ce jardin ne peut servir à des fins commerciales ;  
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'aménagements paysagers et d'implantation d'un mur séparatif ;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités végétales de l'intérieur d'ilot doivent être garanties et en ce que la division doit être conforme et ne pas induire de dérogation ;
  - de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation du mur séparatif, doit garantir au moins ¼ de la profondeur de la parcelle, non bâtie ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application; du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de décider stade de la procédure;

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 aux articles n°4 (uniquement en ce qui concerne les dépassements en profondeur des bâtiments mitoyens) et n°6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme 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 17/12/2025**  
**Objet n°07**

**Dossier 16-48384-2025 - Enquête n°247/25 - Article 177**

**Situation : Avenue du Gui 96 - 98**

**Objet : Déconstruire deux habitations, construire 3 villas à appartements pour un total de 11 appartements et aménager leurs abords**

**AVIS**

**Contexte :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48384-2025 introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 18/08/2025;  
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;  
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n°48bis&ter Quartier Sud-Est suivant Arrêté du GRBC du 10/06/1993;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n°308, périmé;

Considérant que le bien se situe en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique du maillage vert dans le PRDD;

**Objet de la demande :**

Considérant que la demande vise à déconstruire deux habitations et à construire trois villas à appartements pour un total de 11 logements ainsi qu'à aménager leurs abords sur une propriété comprenant deux parcelles situées Avenue du Gui aux numéros 96 et 98;

Considérant que la demande vise également l'abattage de 101 arbres au sein d'une propriété d'une superficie de 9.417 m<sup>2</sup>;

**Procédures et avis d'instance :**

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.5 - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;
  - Prescription générale 0.12 - Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Titre I du RRU :
  - Art 12 - Aménagement des zones de cours et jardins;
- Dérogation au Titre IV du RRU - Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite (ne nécessitant ni enquête publique ni CC) :
  - Art 4 - voie d'accès (caractéristiques de la rampe);
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidents suivant Annexe B :
  - 4) Forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau;
  - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>;
  - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidents - MPP - Enquête de 30 jours;

Vu l'avis SIAMU du 05/12/2025 (réf : C.2025.0775/1) favorable conditionnel;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 29/10/2025 libellé comme suit :

**EAU**

- Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans;
- Considérant que les nouvelles installations (bâtiments, voies carrossables et cheminement piétons) créeront de nouvelles surfaces imperméables sur une parcelle qui en est actuellement quasi-dépourvue;
- Considérant que la parcelle dispose d'un contexte favorable à la réalisation d'une gestion des eaux de pluie exemplaire.

**NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS**

- Considérant la situation du projet en zones de liaison et de développement du Réseau écologique bruxellois;
- Considérant que l'ancienne villa inhabitée constitue fort probablement un site de gîtes pour les chauves-souris et que le diagnostic biodiversité ne présente pas de repérage de gîtes et donc a fortiori de comptage de ceux-ci.
- Considérant qu'au vu des données en notre possession, il est probable que la maison ou le site accueille des chauves-souris;

- Considérant que plusieurs arbres risquent de ne pas survivre au chantier, qu'il faut dès lors tenir compte de la zone racinaire des arbres existants.
- Considérant que l'accès au site pendant le chantier aura un impact dommageable pour la qualité biologique, notamment pour le volume au fond de la parcelle.

#### MOBILITE

- Considérant que, selon le rapport d'incidences, la demande estimée en stationnement automobile est de 17 emplacements;
- Considérant que le projet prévoit 19 places de stationnement voiture pour les résidents, et que cette offre est excédentaire de 2 places par rapport à la demande estimée;
- Considérant qu'une offre adéquate de places de stationnement est un outil puissant pour orienter les comportements en matière de mobilité et qu'une offre surdimensionnée incite à l'utilisation et à la possession d'une voiture particulière;
- Considérant que l'offre en stationnement vélos est de 36 emplacements pour vélos classiques et 3 emplacements vélos cargo;
- Considérant que le projet présente la particularité de s'adresser à des familles avec enfants (appartements 3 et 4 chambres);
- Considérant une tendance structurelle en Région de Bruxelles Capitale qui voit une augmentation de l'utilisation des vélos hors format, notamment auprès familles avec enfants, et un potentiel de croissance importante dans les années à venir (voir Etude ProVélo 2024);
- Considérant pour les logements à destination des familles avec enfants il y a lieu de prévoir une offre adéquate en termes de stationnement pour vélos hors format (cargo, long tail, triporteur);
- Considérant que les U inversés à barre transversale restent la solution la plus universel pour les stationnements de tous les types de vélo et sont faciles d'usage, et que ceux-ci doivent être espacé d'un mètre pour permettre l'accrochage de deux vélos par arceaux;

#### BRUITS

- Considérant l'environnement calme dans lequel le projet s'inscrit;
- Considérant la note acoustique annexée au dossier de demande de PU;
- Considérant que celle-ci vise l'application des critères de la classe B de la norme NBN S 01-400-1:2022 « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation ».

#### AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

- D'adopter les mesures de précautions pour la biodiversité en phase chantier telle que prescrite dans le diagnostic biodiversité;
- Démontrer que la maison détruite n'est pas un refuge à chauve-souris ou à défaut prévoir les mesures nécessaires dans le projet pour maintenir des conditions favorables au maintien de l'espèce sur le site du projet;
- Ne prévoir aucun raccordement au réseau d'égouttage des futures installations de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales devront être auto-gérées à la parcelle, au plus proche des surfaces nouvellement imperméables, à l'aide de techniques et d'aménagements de gestion intégrée des eaux pluviales;
- Prévoir à minima 1 emplacement vélo cargo dans le bâtiment B, correctement dimensionné
- Supprimer l'offre en stationnement automobile qui est excédentaire par rapport à la demande estimé (17 emplacements résidents + 3 emplacements visiteurs). L'espace libéré pourrait être utilisé pour prévoir d'avantage d'espace pour les vélos hors format;
- Prévoir un espacement de 1 mètre entre les arceaux vélo et de 70 cm entre le dernier arceau de la série et le mur (emplacements vélos classiques);

Vu l'avis AccessAndGo du 28/10/2025;

Vu l'avis Commission de sécurité ASTRID du 07/10/2025 (réf : 2025090105), n'obligant pas à prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID;

Vu l'avis SIBELGA du 29/09/2025 signalant qu'une cabine de distribution doit être prévue pour l'alimentation électrique du projet;

Vu l'avis VIVAQUA du 09/10/2025 (Réf : IN 1446459);

Vu l'avis des services communaux :

- Avis défavorable du service Vert du 09/12/2025 :

#### Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT :

- Adapter le projet en réduisant les abattages en se limitant aux 29 abattages phytosanitaires et aux invasives, en ne réalisant aucun aménagement dans la zone de protection d'arbres et en exploitant mieux la topographie et les espaces ouverts existants avec des volumes de bâtisse adaptés.
- Appliquer les recommandations du diagnostic écologique de manière plus significative dans l'ensemble du projet, notamment au niveau de la conservation des arbres et des milieux de sous-bois.
- Préciser les dimensions de l'ensemble des replantations prévues.

#### Analyse et Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

##### Arbres à haute-tige :

Considérant que :

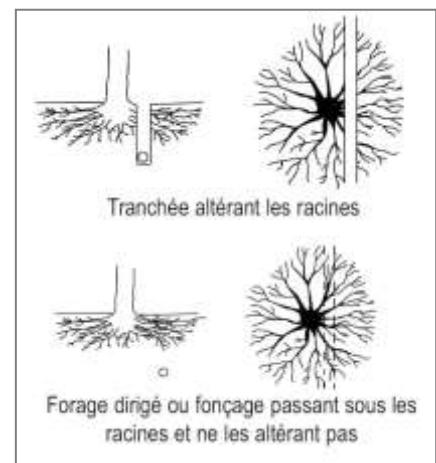
- La zone de projet est définie comme zone de développement et zone de liaison sur la carte du réseau écologique du Plan Régional Nature, comme zone à valeur biologique élevée sur la Carte d'Évaluation Biologique, comme zone d'habitation dans la verdure au PPAS 48 Ter, comme zone de maillage vert : renforcement de la connectivité du réseau écologique selon le Plan Régional de Développement Durable et à moins de 20m de la zone tampon du site Natura 2000 du bois de Verrewinkel.
- Les fonds des deux parcelles sont en zone de protection d'arbres au PPAS 48 Ter.
- Le projet prévoit l'abattage de 101 arbres de haute-tige sur un total de 210 sujets sur site, à savoir près de la moitié du boisement de la parcelle. De plus une dizaine d'arbres à abattre en fond de parcelle sont implantés en zone de protection.
- Le site est considéré comme un boisement ancien, aussi les arbres matures proposés à l'abattage possèdent-ils une valeur écologique décuplée par rapport à de nouvelles plantations même indigènes et mellifères.
- Une étude phytosanitaire complète détaille que 33 arbres sont à abattre uniquement pour réaliser le projet et 68 sont justifiés par des impératifs sanitaires. Cependant ces impératifs ne sont pas toujours justifiés (couronne d'un seul côté ou incliné en bordure de massif, arbre mort en plein massif, cavités non dangereuses, etc.) et une analyse fine du rapport phyto met plutôt en avant **29 abattages phytosanitaires contre 72 abattages pour le projet.**
- Ces abattages résultent principalement du fait que les immeubles projetés ne respectent pas les configurations du site et viennent s'implanter à moitié dans des massifs existants et modifient grandement la topographie existante en pratiquant un nivellation important.
- De nombreux arbres conservés se trouvent à proximité d'importants travaux de nivellation, souvent même sous leurs couronnes, qui ne manqueront pas de les mettre à mal, de les rendre dangereux voir de les faire mourir. De nombreux arbres risquent donc ainsi de déprimer dans les années suivant la fin du chantier et le nombre total d'abattage pourrait dès lors être encore plus élevé (environ 10 à 15 sujets de plus).
- La palette végétale projetée et les mesures de promotion de la biodiversité (diagnostic écologique, plan de gestion, aménagement spécifiques, protection des arbres, etc.) sont exemplaires, adaptés et pertinents.
- Le diagnostic de biodiversité met en avant des recommandations et considération importantes (conservation du patrimoine arboré ancien, conservation les conifères en bordure de propriété, présence de jacinthes, conservation des arbres morts sur pied, etc.) qui ne se reflètent pas dans le projet proposé.
- Les replantations proposées sont tout à fait adaptées au site et pertinentes, cependant aucune dimension n'est mentionnée.
- De manière générale le projet ne tient pas assez compte des spécificités du site et tente d'implanter trois immeubles de volumes similaires en ignorant les espaces ouverts existants, la topographie et la nature boisée ancienne du site, et ce à l'encontre des nombreuses mesures légales de protection de la nature et de la volonté même du projet de conserver le site boisé via les recommandations du diagnostic de biodiversité.

#### **Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :**

##### **Décompactage et fouilles dans le système racinaire**

###### **Principes généraux :**

- Tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits via la technique de décompactage pneumatique dite du « airspade » et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes radiculaires rencontrés.
- Tous travaux de pose d'impétrants ou d'autres éléments passant sous les racines d'arbres sont à réaliser par fonçage ou forage dirigé. Ce moyen permet de ne pas couper les racines et de limiter les blessures. Il est recommandé de faire le forage à une profondeur minimale de 60 cm pour passer sous les racines et de prévoir les puits d'entrée et de sortie en dehors des zones sensibles (couronne projetée au sol).
- Toute coupe inévitable dans le système racinaire des sujets à conserver se fera dans les règles de l'art, perpendiculaire à l'axe de l'organe, de la façon la plus propre possible et via des outils de coupe stérilisés et adaptés à leurs dimensions (sécateur, scie égoïne, etc.).



##### **Protection des arbres et attestation de conformité de chantier**

###### **Principes généraux :**

Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

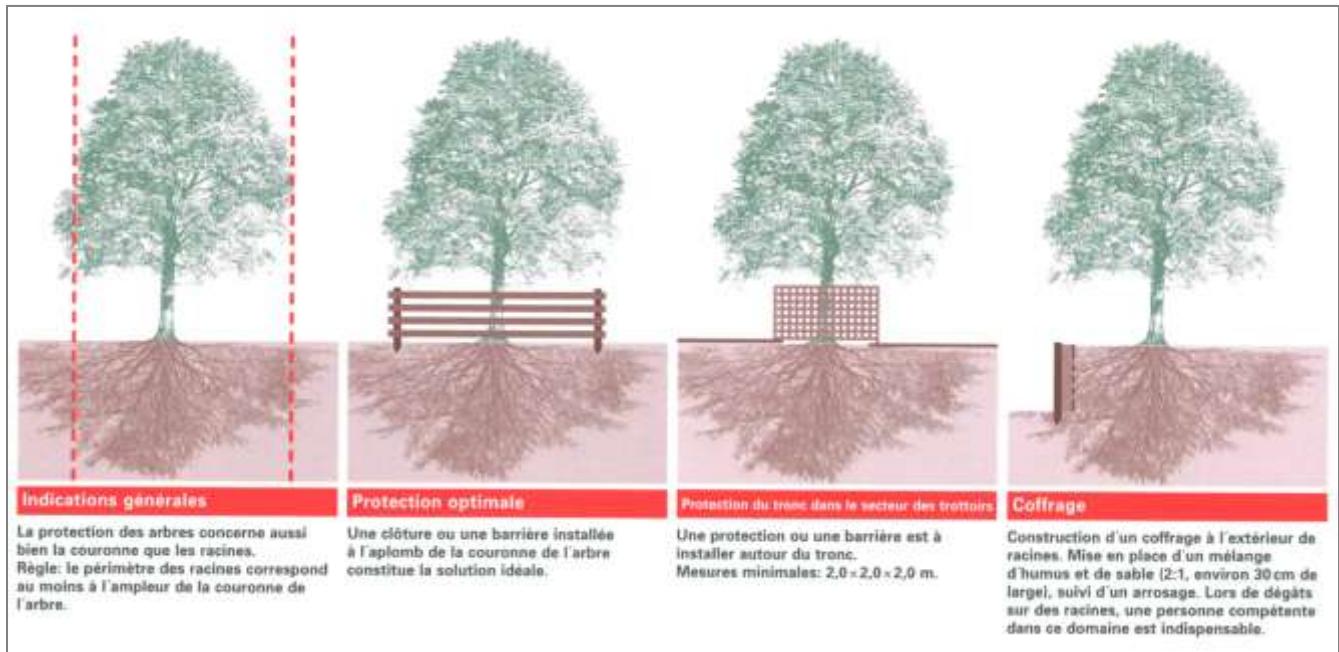
Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

###### **Modalités :**

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.

- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres (adreesen@ucle.brussels).
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.



#### Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.  
Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles  
Téléphone : 02/605.16.83  
Mail : adreesen@ucle.brussels

#### **Arbres à haute-tige**

##### **Principes généraux :**

- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur).
- En cas de replantation d'arbres, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 10/12 cm de circonférence à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige à replanter se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Les replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 mètres minimum par rapport au mitoyen), entre début novembre et fin mars.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

#### **Haies**

##### **Principes généraux :**

- Toutes les haies n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de haies, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux. On

privilégiara les haies diversifiées plutôt que des haies monospécifiques en favorisant des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).

– Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:

– Haies : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

– La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

#### **Massifs de plantations**

Principes généraux :

– Toutes les plantations arbustives n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.

– En cas de replantation de massifs arbustifs, le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 60/80 cm de hauteur à la plantation. On privilégiara les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).

– Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :

– Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

– La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

#### **Période d'abattage**

Principes généraux :

– Vu l'article 68 § 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).

#### **Elagage**

Principes généraux :

– Vu l'article 68 § 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout élagage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).

– Les opérations d'étêtage, de ravalement, de rapprochement, de réduction de la couronne ou encore de coupe des branches charpentières constituent des tailles radicales et sont strictement interdites. Seule la "taille douce" consistant à élaguer régulièrement de petites branches mal venues ou dépréssantes est autorisée.

– Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).

#### **Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage**

Principes généraux :

– Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).

– Les souches seront dans la mesure du possible laissées sur place et coupées à un mètre du sol de façon à servir de support à des mousses, lichens ou autres champignons dont le rôle écologique est fondamental;

○ **Avis favorable conditionnel du service de l'Environnement** du 10/11/2025 :

Considérant le projet à savoir :

- Déconstruire deux habitations, construire 3 villas à appartements pour un total de 11 appartements et aménager leurs abords;

- Réaménagement des abords : abattage de 101 arbres (dont 68 arbres sont requis dans une étude phytosanitaire) et plantations de 73 nouveaux arbres, de nouveaux arbustes, etc :

- 10 arbres fruitiers;
- 415 m de haie vive urbaine;
- 150 m de lisière étagée
- 3 m<sup>2</sup> de zone de bulbes naturalisés (jacinthes des bois et ail des ours);
- 5 m<sup>2</sup> de ronciers ou buissons épineux (aubépine et prunellier);

- Pour la faune :

- Création de 4 connexions effectives étant donné l'ajout d'ouvertures de 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m au niveau de la clôture au pourtour du site
- Pas de gîtes ou de nichoirs

Considérant que :

- la hêtraie abrite la jacinthe des bois (*Hyacinthoides non-scripta*), une espèce caractéristique de ce milieu;
- le site présente une certaine valeur écologique, notamment grâce à la présence d'un boisement ancien structurant, des arbres morts sur pied favorables à la biodiversité saproxylque, des lisières arbustives, ainsi que

de la coexistence de milieux ouverts (zones herbacées) et boisés, offrant une certaine diversité de structures écologiques;

Considérant qu'il est prévu :

- 880 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées semi-intensives (substrat de 20 cm d'épaisseur).
- Une citerne d'eau de pluie de 53m<sup>3</sup>;
- Un dispositif de gestion des eaux pluviales de 205 m<sup>3</sup>;
- 4 PAC en géothermie

Rapport technique Mission écologie : diagnostic de biodiversité et recommandations pour le projet

Considérant qu'une demande de PE est en cours auprès de Bruxelles Environnement pour l'exploitation de d'un système géothermique fermé, d'un parking et d'installations de réfrigérations;

**Avis favorable à condition de concrétiser tous les aménagements favorables pour l'accueil de la biodiversité présentés dans le rapport d'ARIES à savoir :**

- Connexions écologiques à maintenir/renforcer sur le site;
- Diversité des milieux biologiques : conservation;
- Présence du bois mort : conservation;
- Gestion intégrée des eaux pluviales : prévoir des aménagements d'infiltration à ciel ouvert comme des noues;
- Surfaces semi-perméables (cheminements et voies carrossables);
- Types de milieux biologiques à prévoir sur le site (toitures végétalisées) : végétaliser toutes les toitures plates non accessibles via une végétalisation de type semi-intensive (avec une épaisseur de substrat de 10 à 25 cm d'épaisseur)
- Respecter la liste des espèces végétales recommandées pour les abords boisés, les espaces végétalisés ouverts, les zones à vocation ornementale, les toitures végétalisées;
- La création de refuges pour la faune :
  - o Fascines et tas de bois refuge
  - o Nichoirs pour oiseaux;
  - o Gîtes pour chauves-souris;
  - o Aménagements divers en toitures;
- Autres aménagements sur le site
  - o Plantations de bulbes,
  - o Clôtures perméables pour la faune;
  - o Eclairages qui ne perturbent pas la faune
- Respecter les périodes permettant l'abattage et le débroussaillage (soit en dehors de la période entre le 1er avril et le 15 août);
- Conserver les arbres existants;
- Limiter la compaction des sols lors du chantier;
- Limiter la pollution des sols et des eaux souterraines lors du chantier;
- Mettre en place une gestion différenciée des espaces extérieurs selon leur fonction et utilisation;

**Enquête publique :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 28/11/2025 inclus, enquête pendant laquelle 10 réclamations ont été émises à savoir 5 lettres d'associations, 1 lettre d'avocat et 4 lettres personnelles;

Considérant la teneur de la réclamation à savoir :

- Quelle est la pertinence d'un tel projet ? Abattage de 101 arbres pour la création de 11 logements : disproportionné en regard des enjeux environnementaux et de résilience climatique actuels;
- Impacts environnementaux : perte de biodiversité et poumon vert; gestion de l'eau et imperméabilisation du sol; chantier;
- Site situé dans la zone de protection de la ville verte de seconde couronne du PRD et en zone de développement du maillage écologique et situé en haute valeur biologique sur la carte d'évaluation biologique et sert de liaison entre les sites Natura 2000 et la ZSC1 de Soignes;
- Les constructions entravent le large couloir écologique existant;
- Dépassement des limites de surfaces constructibles;
- Nécessité d'une utilisation plus parcimonieuse du sol;
- Accès pompier non réglementaire;
- Atteinte au maillage écologique existant; fragmentation des espaces verts; affaiblissement des couloirs écologiques;
- Inventaire de la faune dans le RI pas exhaustif;
- Abattage d'arbres et choix des plantations remis en cause; les replantations proposées ne peuvent compenser les pertes;
- Pollution lumineuse; nécessité de conserver une trame noire;
- Incidences sur les oiseaux des nouvelles grandes surfaces vitrées;
- Limites du calcul du CBS+;
- Empreinte carbone désastreuse;
- Jugement du 29/10/25 par le tribunal de première instance francophone de Bruxelles instaurant un moratoire sur la minéralisation des sols vivants de plus de 0,5 ha : ne faudrait-il pas suspendre l'instruction du dossier, dans l'attente de directives claires pour la Région en cette matière ?
- Préjudice visuel suite à l'abattage de pins douglas en bordure Sud, le long de l'avenue du Gui, sans replantation;
- Remise en cause des chiffres annoncés dans l'annexe 1 en termes de densité et de désimperméabilisation;
- Question de la démolition des bâtiments existants : privilégier une transformation plutôt qu'une déconstruction;

- *Question de la mobilité;*
- *Absence d'intégration au cadre bâti environnant :*
- *Non-respect de la prescription 1.5 du PRAS;*
- *Implantation trop proche de la limite mitoyenne, préjudice de vue et perte d'intimité pour le voisin;*
- *Sauvegarde des plantations (0.7 du PPAS) afin de préserver la privacité par rapport aux voisins;*
- *Atteinte au caractère vert des lieux et abattage des arbres inadmissibles;*
- *Perte d'un écrin de verdure;*
- *Remise en cause des calculs d'arbres existants, à abattre et à conserver;*
- *Absence de compensation;*
- *Atteinte aux arbres sis sur la parcelle voisine (3 hêtres, suivant attestation d'un entrepreneur de jardin);*
- *Vu la demande de démolition, la demande se heurte au moratoire imposé par la Justice;*
- *Atteinte au réseau Natura 2000;*
- *Quid de la clôture entre propriétés ?*

**Situation existante :**

Considérant que le site comprend les parcelles du n°96 et n°98 de l'avenue du Gui, sur la commune d'Uccle; que l'îlot où se trouve ce site est longé par l'avenue Maréchal Ney au nord, l'avenue des Myrtilles au nord-est, l'avenue Blücher à l'est et l'avenue du Gui au sud et au sud-ouest; que cet îlot, situé dans le quartier du Prince d'Orange, est localisé au nord-est du Bois de Verrewinkel;

Considérant que le site se localise dans le quartier du Prince d'Orange; qu'il s'agit d'un tissu résidentiel à fort caractère monofonctionnel, composé de parcelles occupées majoritairement par des villas, mais aussi par certains immeubles à appartements; que les parcelles sont fortement verdurisées, aménagées sous forme de jardins et incluant parfois des terrains de sport et des piscines; que ces parcelles sont en général entourées de végétation (normalement des haies taillées et des arbres), ce qui empêche d'avoir des vues depuis l'espace public vers l'intérieur des parcelles;

Considérant que la plupart des constructions ont des gabarits faibles (R+1+T en moyenne; R+2+T pour le bâtiment voisin au n°100 de l'avenue du Gui), avec des toitures en pente (en ardoise ou en tuiles rouges) et présentant un style plutôt traditionnel et sobre;

Considérant cependant que certains bâtiments du quartier présentent des traitements architecturaux différents, en style moderniste et postmoderniste, parfois avec des toitures plates;

Que de manière ponctuelle, certaines parcelles du quartier sont destinées à des équipements sportifs, dont un centre d'équitation et un club de tennis;

Qu'à plus grande échelle, en ce qui concerne les espaces ouverts du quartier, ce tissu résidentiel s'insère dans un cadre urbain très végétalisé, influencé par la présence du bois de Verrewinkel à l'ouest, le Kauwberg au nord-ouest et la Forêt de Soignes à l'est, entre autres espaces verts;

Considérant que le site présente deux habitations : le n°98, une villa de gabarit R+T, implantée au centre de la parcelle et qui présente une emprise au sol d'environ 336 m<sup>2</sup>, et le n°96, une villa plus réduite (environ 63 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) en R+T qui s'implante parallèlement à l'avenue du Gui dans la partie ouest du périmètre du projet;

Considérant que le site du n°98 est occupé par un bâtiment isolé (une villa), inoccupée depuis de longues années, qui s'implante au centre de la parcelle; que le bâtiment est séparé de 22,5 m et de 15 m, respectivement, des limites latérales de la parcelle, ainsi que de 48 m par rapport à la voirie; qu'il est composé de trois ailes :

- Une aile principale, formant un T, implanté en face de l'avenue;
- Un volume de dimensions plus réduites, incluant un garage, situé du côté arrière de la parcelle, formant un léger angle par rapport à l'aile principale;
- Une aile de liaison, reliant l'aile principale et le volume du garage;

La villa présente un gabarit R+T, le niveau supérieur étant aménagé sous des combles habitables;

Les toitures des différentes ailes sont toutes du même type : des combles retroussés (ou à coyaux), la partie inférieure des pans de toiture étant moins inclinée que la partie supérieure;

Les toitures intègrent des lucarnes de types et dimensions variés;

Concernant les matériaux, les façades de la maison présentent trois matériaux différents : de la pierre blanche (utilisée pour certains parements, pour les angles de la maison, pour les encadrements des baies et pour le soubassement de la maison), un enduit clair (utilisé pour la plupart des parements) et des ardoises (pour les toitures);

Les toitures de certaines lucarnes ne sont pas en ardoises, mais en cuivre;

Considérant que l'espace non-bâti de la parcelle est constitué d'une zone densement végétalisée, avec de nombreux arbres de grande taille, principalement des hêtres et des conifères en bordure, le long de la voirie; qu'actuellement, le manque d'entretien implique que les abords de la villa présentent un aspect boisé à caractère plutôt « sauvage »;

Considérant que le terrain est traversé par un long sentier carrossable asphalté, joignant l'entrée de la parcelle et l'entrée du garage, suivant un tracé serpentant;

Qu'à l'arrière de la parcelle, une zone minéralisée s'étend jusqu'à un garage isolé;

Considérant que le site du n°96 présente une superficie inférieure à celle du n°98; qu'il est également occupé par un bâtiment isolé (maison), mais de dimensions plus réduites;

Que ce bâtiment a été conçu comme la conciergerie de la villa du n°98, accueillant le logement principal;

Que la villa du n°96 s'implante parallèlement à l'avenue, présentant un recul de 11 m par rapport à la voirie; qu'il s'agit d'une maison de plan rectangulaire et gabarit R+T, avec le toit à deux versants, les pans de toiture étant légèrement retroussés et intégrant une lucarne par versant;

Les façades du rez-de-chaussée sont en briques peintes en blanc et les toitures sont en ardoises;

Les fenêtres présentent des volets peints en noir;

Sur le pignon sud du bâtiment il y a un petit volume annexe de gabarit rez-de-chaussée et couvert par une toiture à trois versants, intégrant l'accès à la maison;

Depuis l'avenue du Gui, une rampe d'accès mène à un garage enterré pour la villa n°96;

Tout comme le site du n°98, l'espace non bâti du n°96 est densement végétalisé. Les deux sites sont séparés par une grille métallique, qui inclut une porte permettant d'accéder d'un site à l'autre;

Au sein de la parcelle du n°96 se trouvent deux autres constructions abandonnées de niveau rez-de-chaussée: un abri de jardin et une serre;

Considérant la localisation du projet en zones de liaison et de développement du Réseau écologique bruxellois et sa valeur biologique élevée sur la carte d'évaluation biologique;

Considérant la proximité de la zone Natura 2000 du Bois du Verrewinkel;

Considérant de ce fait, que ce site peut être considéré comme un relais indispensable à la biodiversité, notamment au regard de son caractère particulièrement boisé;

Considérant qu'en termes d'accessibilité, le site dispose, dans sa partie ouest, de deux accès depuis l'avenue du Gui :

- Une rampe carrossable menant à un garage enterré ainsi qu'un escalier pour l'accessibilité piétonne vers l'habitation n°96;

- Une voie carrossable (asphaltée) sinuuse qui donne accès aux véhicules et aux piétons vers l'habitation n°98;

Concernant le stationnement automobile en situation existante, le site présente environ 4 emplacements pour voitures :

- Deux emplacements possibles dans le garage de la villa n°98, ainsi qu'un emplacement supplémentaire dans un garage isolé;

- Un emplacement dans le garage enterré de la villa n°96;

#### **Situation projetée :**

Considérant qu'en termes de démolitions, le projet prévoit la déconstruction de deux habitations existantes (y compris des constructions annexes existantes : abri de jardin, serre et garage);

Considérant que le demandeur n'a pas opté pour une rénovation des bâtiments existants, estimant que cela ne permettrait pas d'offrir des logements qualitatifs, en raison de volumes jugés trop petits et sombres; qu'en outre, pour lui, une telle rénovation impliquerait des travaux très lourds, impliquant des interventions majeures (traitement de l'humidité, mise aux normes, amélioration des performances énergétiques, etc.), qui transformeraient en profondeur les bâtiments, avec peu d'éléments existants conservés; que d'après lui, une telle approche s'apparenterait à une quasi-reconstruction, sans pour autant garantir un résultat satisfaisant en termes d'usage et de durabilité;

Considérant qu'une étude historique a été réalisée sur la villa principale du site, afin de mesurer son intérêt esthétique; que cette étude illustre l'absence d'exceptionnalité du bien en ce qui concerne son auteur ou son style architectural;

Considérant par ailleurs que le bilan carbone de l'outil TOTEM utilisé pour comparer la démolition de la maison + la construction des trois nouveaux bâtiments avec une rénovation lourde de la maison existante est particulièrement élevé, qu'une hypothèse ou l'autre soit choisie;

Considérant que le demandeur a fait réaliser un inventaire des matériaux et produits de construction réemployables par Batiterre; que cet inventaire recommande le réemploi in situ de nombreux éléments; qu'il n'est pas démontré que cela sera bien le cas;

Considérant que la demande ne comporte pas de rapport de stabilité démontrant des problèmes structurels insolubles techniquement (mérule, insectes xylophages, fissures structurelles,...) nécessitant la déconstruction de la maison du n°98;

Considérant qu'aucun document ne fait référence à la maison du concierge en termes de déconstruction;

Considérant que même si la maison principale existant sur le site ne présente pas d'intérêt patrimonial, les justifications amenant à sa déconstruction ne sont pas suffisantes à ce stade;

Considérant le rapport TOTEM qui n'amène pas la preuve d'un gain indéniable en termes environnementaux allant dans le sens de cette déconstruction;

Considérant par ailleurs que la déconstruction d'un immeuble existant (en l'occurrence ici deux) est également évaluée à l'aune de la qualité du projet proposé;

Considérant qu'à ce stade, le projet ne rencontre pas la notion de bon aménagement des lieux, cette déconstruction n'est pas autorisable;

Considérant qu'en termes de programme, le projet prévoit la création de trois villas totalisant 11 appartements et la construction de 22 parkings couverts (en sous-sol de chaque résidence);

Considérant que le projet prévoit également, à la demande de Sibelga, la construction d'une cabine à haute tension réseau isolée (en dehors du bâti), ainsi que l'abattage de 101 arbres à haute tige;

Considérant que l'Annexe I présente une surface de 2.605 m<sup>2</sup> de construction hors sol, soit un P/S de 0.28;

Considérant par ailleurs que le Rapport d'Incidences présente, lui, une surface hors sol de 3.155 m<sup>2</sup>, soit plus de 550m<sup>2</sup> supplémentaires et donc un P/S de 0,34;

Considérant que le rapport P/S est limité à 0.30 par le PPAS; qu'il n'y a pas lieu de déroger à cette donnée essentielle du PPAS;

Considérant par ailleurs que la réunion de projet du 21/03/2025 demandait la réduction de la densité via la suppression du volume C, la réduction du nombre d'emplacements de parkings ainsi qu'une limitation de l'emprise des nouveaux bâtiments au sein du site;

Considérant que le demandeur n'a pas tenu compte de ces remarques; que le programme proposé est donc trop important pour cette parcelle dont les qualités environnementales doivent être préservées;

Que le programme proposé est donc considéré comme trop dense;

Considérant qu'en termes d'implantation et de volumétrie, le projet prévoit la construction de 3 nouveaux bâtiments de plan rectangulaire dans une organisation triangulaire :

- Le bâtiment A localisé dans la pointe ouest du périmètre, présente une emprise au sol de 425,31 m<sup>2</sup> et un gabarit en R+1+T (où T est un niveau en retrait);
- Le bâtiment B situé dans la partie centrale du site, présente une emprise au sol de 425,30 m<sup>2</sup> et un gabarit en R+1+T;
- Le bâtiment C localisé dans la partie nord du périmètre, présente une emprise au sol de 421,19 m<sup>2</sup> et un gabarit en R+T;

Étant donné le dénivelé du terrain, une partie du rez-de-chaussée des bâtiments A et B est semi-enterrée. Ce niveau est appelé « rez bas » dans la demande;

Le premier étage, aligné avec une autre partie du terrain, est pour sa part appelé « rez haut »;

Le dernier étage de chaque bâtiment, étant en retrait, il est dénommé « penthouse »;

Chaque bâtiment dispose d'un niveau de sous-sol (R-1);

Le niveau rez-de-chaussée bas du bâtiment B communique avec le sous-sol du bâtiment C via un passage carrossable souterrain, reliant les deux parkings et connectant le parking C à la voirie;

La cabine à haute tension réseau est localisée à 5 m en retrait de l'alignement de la voirie;

Considérant que les immeubles A et B (dont les dimensions des emprises au sol sont 25 x 22 m, terrasses incluses), présentent un gabarit R+1+T (où T équivaut à un niveau en retrait); qu'il s'agit de deux bâtiments de tailles identiques, implantés à 5,9 et 20,9 m par rapport à la limite de la voirie, respectivement; qu'ils sont séparés de 20,4m;

Considérant que l'immeuble C, pour sa part (dont les dimensions de l'emprise au sol sont 25 x 23 m, terrasses incluses), présente un gabarit légèrement inférieur aux autres : R+T (où T équivaut à un niveau en retrait); qu'il s'implante dans la partie intérieure de la parcelle, à 11,8 m de la limite arrière de celle-ci; qu'il est séparé de 25,3 et 24,3 m des bâtiments A et B, respectivement;

Considérant que les immeubles B et C sont reliés par une connexion souterraine, joignant les parkings des deux bâtiments;

Que les trois bâtiments présentent des jeux volumétriques similaires, mais qu'ils s'implantent avec des angles de rotation différents; qu'aucun rapport de parallélisme ou de perpendicularité n'est donc évident entre eux; que cette disposition permet notamment d'éviter des vis-à-vis directs entre les bâtiments projetés, mais pas forcément par rapport aux parcelles voisines;

Considérant en effet que le bâtiment A est implanté à une distance de 6,70 m de la limite mitoyenne de gauche, ce qui n'est pas suffisant au regard de la hauteur du bâtiment projeté (7,65 m à cet angle) et de l'ampleur de la parcelle;

Considérant par ailleurs que le bâtiment C, situé en fond de parcelle, implique potentiellement des nuisances de vues sur le fond de la parcelle voisine;

Qu'une cabine à haute tension de dimension 3,5 x 2,5 m sera localisée à 5 m en retrait de l'alignement de la voirie; que le gabarit de cette cabine à haute tension n'est pas encore connu à ce stade, qu'il devrait se limiter à 2,5 ou 3 m de haut; qu'il est implanté, à ce stade, au sein d'un massif boisé à préserver;

Considérant que le projet prévoit des bâtiments composés de volumes simples juxtaposés, dont les façades présentent un traitement architectural de style contemporain; que les jeux volumétriques de la composition des bâtiments permettent la création de terrasses, qui sont parfois protégées par des auvents ou des brise-soleils; que ces éléments soulignent la forte horizontalité de la composition;

Considérant que la réunion de projet du 21/03/2025 demandait la suppression du volume C en fond de parcelle ainsi que, en cas de déconstruction, l'implantation des éventuels nouveaux volumes sur l'emprise des anciennes maisons déconstruites;

Considérant que le demandeur n'a pas tenu compte de ces remarques;

Qu'en effet, le volume B n'est pas implanté sur l'emprise du bâtiment existant et dans la zone non boisée alentour;

Considérant que le demandeur a maintenu le bâtiment C malgré les demandes répétées de la réunion de projet d'y renoncer;

Considérant que le bâtiment A propose exactement la même emprise au sol que le bâtiment B alors que la maison démolie dans cette zone présentait une emprise au sol bien moindre que la maison du n°98;

Que les particularités du site (emprise des maisons existantes et des voies d'accès, zones boisées, biodiversité, couloirs écologiques à préserver) n'ont pas été prises en compte lors de l'élaboration du projet;

Considérant que le Rapport d'Incidences fait cependant état d'un scénario d'implantation différent, implantant un bâtiment sur l'emprise actuelle de la villa n°98 (ce qui correspondait à ce qui était demandé par la réunion de projet) mais en implantant tout de même un volume supplémentaire côté rue, dans une zone fortement boisée, ce qui ne répondait pas aux préoccupations de limiter au maximum l'emprise au sol du projet ainsi que les abattages d'arbres; Qu'il ne peut être considéré que le demandeur a étudié sérieusement les demandes de la réunion de projet, en n'étudiant pas un projet ne développant que 2 volumes plus modestes et non 3 volumes très étendus;

Considérant en outre que le Rapport d'Incidences affirme qu'*« au regard de la densification projetée, la mise en œuvre du projet permet de développer une utilisation du sol plus parcimonieuse. Cette densification s'encadre également dans la stratégie régionale encourageant une densification maîtrisée du sol. »*;

Considérant que cette affirmation est erronée, au regard de l'impact indéniable de cette implantation en trois volumes au sein de cette parcelle boisée, de son défrichement et de l'abattage de 101 arbres à haute tige nécessaires à cette implantation;

Considérant également que les chiffres d'imperméabilisation de la parcelle prennent en compte des données inexacts, comme le fait de considérer les revêtements en pavés drainants comme de la pleine terre;

Considérant que l'implantation proposée, tant des bâtiments que des voies d'accès, tant souterraines qu'à l'air libre, ne peut dès lors être acceptée;

Considérant qu'en termes de matérialité, les façades et les terrasses sont revêtues de pierre naturelle structurée dans des tons gris-vert, tandis que les châssis, auvents et autres éléments de finition sont réalisés en aluminium à teinte naturelle; que les garde-corps sont quant à eux en verre ou en métal, ce dernier étant assorti aux châssis;

Que le choix de ces matériaux, déjà présents sur d'autres bâtiments du quartier, confère au projet une esthétique sobre et cohérente; que l'emploi de la pierre naturelle, en particulier, favorise une bonne intégration dans un environnement largement végétalisé;

Considérant cependant que le choix de garde-corps en verre n'est pas pertinent au sein de ce site abritant de nombreux oiseaux, tout comme le choix de placer de grandes baies vitrées sur l'ensemble des façades;

Considérant en effet les risques de collisions pour les animaux volants, mais aussi les nuisances liées à la lumière pour la faune existant sur le site;

Considérant dès lors que l'architecture proposée ne prend pas assez en compte le contexte non bâti dans le choix de ses ouvertures et de ses matériaux;

Considérant qu'en termes d'accessibilité, le site conserve ses deux accès existants depuis l'avenue du Gui dans la partie ouest du périmètre mais de nouveaux cheminements sont créés sur le site dans le cadre du projet :

- Deux voies carrossables, en pavés drainants, doublées d'un cheminement piéton donnent accès aux bâtiments A et B;
- Un cheminement piéton, en dalles ajourées drainantes, longe la limite nord du site et relie la voie carrossable A avec le bâtiment C;
- Un accès pompier et déménagement est possible depuis la voie carrossable B, puis se poursuit au centre de la parcelle par une zone carrossable en dalle-gazon;

Le parking C est accessible depuis le parking B et donc via la voie carrossable B;

Considérant qu'en termes de parking, le projet prévoit 22 places de stationnement voiture et 44 emplacements pour vélos répartis comme suit :

- Parking A : 8 emplacements voitures dont 1 place PMR, et 11 emplacements vélos dont 2 pour des vélos cargo;
- Parking B : 8 emplacements voitures dont 1 place PMR, et 13 emplacements vélos;
- Parking C : 6 emplacements voitures dont 1 place PMR, et 10 emplacements vélos dont 1 pour vélo cargo;
- A l'extérieur : 10 emplacements vélos localisés à l'extérieur, à proximité des accès des 3 bâtiments. Ces emplacements sont couverts par les auvents des bâtiments.

Chaque parking dispose d'un emplacement réservé pour les visiteurs de logements, soit au total : 3 emplacements visiteurs et 19 emplacements pour les résidents.

Considérant que, selon le rapport d'incidences, la demande estimée en stationnement automobile est de 17 emplacements; qu'il s'agit d'un ratio de 1,6 mais que le projet propose tout de même 22 emplacements pour un ratio de 2;

Considérant qu'une offre adéquate de places de stationnement est un outil puissant pour orienter les comportements en matière de mobilité et qu'une offre surdimensionnée incite à l'utilisation et à la possession d'une ou plusieurs voitures particulières;

Considérant que le projet présente la particularité de s'adresser à des familles avec enfants (appartements 3 et 4 chambres);

Considérant une tendance structurelle en Région de Bruxelles Capitale qui voit une augmentation de l'utilisation des vélos hors format, notamment auprès des familles avec enfants, et un potentiel de croissance importante dans les années à venir (voir Etude ProVélo 2024);

Considérant pour les logements à destination des familles avec enfants, il y a lieu de prévoir une offre adéquate en termes de stationnement pour vélos hors format (cargo, long tail, triporteur);

Considérant que les U inversés à barre transversale restent la solution la plus universelle pour les stationnements de tous les types de vélos et sont faciles d'usage, et que ceux-ci doivent être espacés d'un mètre pour permettre l'accrochage de deux vélos par arceaux;

Considérant donc que l'offre en places pour vélos hors format doit être renforcée et que le nombre d'emplacements de parking pour voitures doit être drastiquement diminué;

Considérant que la réunion de projet du 21/03/2025 pointait déjà ces problématiques mais que le demandeur n'en a pas tenu compte dans son projet final;

Considérant qu'en termes de techniques spéciales, le projet propose de recourir à la géothermie; qu'à cet égard, c'est Bruxelles Environnement qui est compétent pour ce sujet;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet prévoit le réaménagement des abords végétalisés par la création de voies carrossables et cheminements piétons, la plantation de massifs arbustifs et de nouveaux arbres à haute tige après abattage de 101 arbres à haute tige;

Considérant que le plan de plantation prévoit une végétation de type forestière avec des zones de lisières; que les strates végétales comprennent de grands arbres, des arbustes, des plantes vivaces et des couvre-sols;

Que les lisières, zones de transition entre forêt et clairière, accueillent des espèces spécifiques comme le prunellier, la viorne obier et le sureau noir;

Considérant que le demandeur prévoit également la végétalisation (extensive et intensive) des toitures plates non accessibles des bâtiments projetés; qu'elles présenteront une végétation basse composée de sedums, de graminées et de plantes aromatiques;

Que dans le cadre de la gestion intégrée des eaux pluviales, le projet prévoit la création de 5 noues d'infiltration sur le site; que celles-ci seront végétalisées de plantes adaptées aux conditions humides;

Que le projet ne prévoit pas l'installation de clôtures au sein même du site; qu'aucun jardin privé distinct n'est délimité : l'aménagement paysager est conçu de manière que les habitants ne puissent à aucun moment avoir vue sur les espaces de vie des autres. Ce principe permet aux résidents de percevoir l'ensemble du site comme un grand parc partagé, suivant la note « paysage » annexée au dossier;

Toujours selon la note paysage, des murs de soutènements en bois dur seront réalisés « aux endroits présentant de légères différences de niveau où dans des endroits pour protéger des arbres. »;

Considérant que ces éléments pourraient constituer des obstacles infranchissables (parois lisses et verticales) pour certaines espèces animales terrestres (mammifères, entomofaune);

Que les clôtures existantes qui délimitent le périmètre du site seront modifiées dans le cadre du projet, pour intégrer des ouvertures de 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m et permettre ainsi le passage de la faune;

Considérant que le site du projet sera vraisemblablement équipé d'éclairages extérieurs pour assurer le confort et la sécurité des résidents; que la localisation et les caractéristiques (orientation de la lumière, intensité lumineuse, couleur, etc.) de ces derniers ne sont pas encore connus à ce stade; que de manière générale, les éclairages extérieurs peuvent représenter une source de nuisances lumineuses pour la faune (notamment avifaune, entomofaune et chiroptères); qu'en effet, l'éclairage extérieur peut perturber les comportements de ces animaux (perturbation de la chasse, des migrations, etc.) et ainsi fragmenter le réseau écologique des espèces nocturnes (c'est-à-dire la trame noire);

Considérant à cet égard que, selon la carte des zones de réflexion pour la trame sombre réalisée par Natagora (2019), le site du projet est repris en zone de chasse potentielle pour les chauves-souris; que par conséquent, une attention particulière devrait être portée sur l'intégration d'un éclairage respectueux de l'environnement et des espèces sensibles;

Considérant qu'en termes d'abattages d'arbres, le projet prévoit l'abattage de 101 arbres existants sur le site, soit par recommandation de l'étude phytosanitaire réalisée ad hoc (68 arbres), soit par des exigences du projet (33 arbres); que les chiffres en termes d'abattages d'arbres sont contradictoires dans les différents documents, ce qui laisse à penser que les abattages seraient encore plus conséquents qu'annoncé;

Considérant que le Rapport d'Incidences affirme que «*l'abattage de 101 arbres entraînera la disparition d'habitats potentiels, de refuges et de sources de nourriture pour la faune locale. En effet, un seul arbre peut constituer un microécosystème à part entière, accueillant une grande diversité d'espèces. Il peut servir d'abri et de ressource à des mammifères (comme les écureuils ou les chauves-souris), des oiseaux, des insectes (y compris des espèces xylophages) ainsi qu'à divers organismes comme les mousses, lichens et champignons. Les observations de terrain, complétées par le diagnostic phytosanitaire réalisé par l'entreprise « De Zanderik », ont d'ailleurs révélé la présence de cavités dans certains arbres existants. Ces cavités peuvent offrir un gîte à des espèces cavernicoles, telles que certains oiseaux ou chauves-souris. D'après le diagnostic phytosanitaire de « De Zanderik », parmi les 33 arbres existants qui doivent être abattus pour la réalisation du projet, environ 50% sont en bonne condition et 25% en condition modérée. Les 25% restants sont morts ou en mauvaise condition. Par ailleurs, le projet prévoit également la suppression des zones arbustives présentes en situation existante sur le site. Ceci pourrait également induire la perte d'habitats et de refuges potentiels pour la faune. Seule une zone arbustive existante de 142 m<sup>2</sup> sera conservée dans le cadre du projet. »*

Considérant par ailleurs que l'ancienne villa inhabitée constitue fort probablement un site de gîtes pour les chauves-souris et que le diagnostic biodiversité ne présente pas de repérage de gîtes et donc a fortiori de comptage de ceux-ci; que cependant au vu des données en possession de Bruxelles-Environnement, il est probable que la maison ou le site accueille des chauves-souris;

Considérant qu'au-delà des abattages annoncés, plusieurs arbres risquent de ne pas survivre au chantier ainsi qu'au tunnel reliant les 2 parkings en sous-sol, qu'il faut dès lors tenir compte de la zone racinaire des arbres existants;

Considérant que l'implantation des immeubles ne tient pas compte de la végétation sur le site et qu'il serait opportun de limiter les implantations à celles, d'une part, de la villa existante et d'autre part, à celle du bâtiment côté voirie;

Considérant que le contexte exceptionnel du site n'est pas enclin à permettre la construction d'un 3<sup>ème</sup> immeuble en fond de parcelle au détriment d'une végétation boisée mélangée ayant permis au cours des années le développement d'une biodiversité particulièrement intéressante;

Considérant que l'accès au site pendant le chantier aura un impact dommageable pour la qualité biologique, notamment pour le volume au fond de la parcelle.

Considérant donc que l'abattage d'un aussi grand nombre d'arbres au sein de cette parcelle n'est pas acceptable; que même si 68 arbres devaient être abattus pour des raisons sanitaires, il n'est pas entendable d'en abattre 33 supplémentaires dans le seul but d'implanter des constructions neuves;

Considérant que l'impact en termes de perte de biodiversité, de retenue des sols, d'îlots de fraîcheur, de morcellement des couloirs écologiques, de perte d'habitat pour la faune de ce site repris en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique est trop important au regard des préoccupations environnementales actuelles;

Que même si le projet prévoit la plantation de 73 nouveaux arbres en compensation de ces abattages, le bénéfice de cette replantation ne pourra être attendu que dans 20 ou 25 ans;

Considérant d'ailleurs que le Rapport d'Incidences affirme que « *les jeunes arbres prévus à la plantation présenteront toutefois un intérêt écologique plus faible, à court terme, comparés aux arbres matures existants. En effet, les jeunes arbres ont des couronnes réduites constituées de jeunes branches qui sont moins attrayantes pour l'accueil de la faune environnante (notamment la nidification).* »;

Que l'abattage d'un tel nombre de sujets ne peut s'envisager;

Considérant en effet que, comme indiqué par la carte du réseau écologique bruxellois (PRN), les espaces végétalisés du site du projet sont repris en zone de développement et en zone de liaison; que ces derniers jouent donc un rôle dans le réseau écologique bruxellois, favorisant ainsi les déplacements et la dispersion des espèces; que de manière plus générale, les espaces végétalisés présents sur le site du projet – tout comme les parcelles avoisinantes, également riches en couvert végétal – participent au maillage vert du quartier et contribuent alors à connecter les différents éléments végétalisés environnants entre eux; que cette connectivité est d'autant plus significative que le site du projet se situe entre plusieurs stations Natura 2000. En particulier, il se trouve entre la station II1 « Bois de Verrewinkel » et la station II12 « Domaine de la CIBE », contribuant ainsi à la liaison écologique entre ces deux sites d'intérêt biologique; que dans une moindre mesure, le site du projet participe également à la connectivité entre les sites Natura 2000 ZSC I et ZSC II, contribuant ainsi à la dispersion des espèces et à la résilience globale du réseau écologique face à la fragmentation des habitats.

Que ces qualités environnementales essentielles doivent être préservées;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet prévoit une gestion séparative des eaux pluviales par rapport aux eaux usées;

Le projet prévoit l'implantation de toitures et terrasses végétalisées et non-végétalisées;

L'ensemble des surfaces des toitures alimentent des citernes d'eaux pluviales pour chaque bâtiment (A, B et C) d'un volume total de :

- Bâtiment A : 18 m<sup>3</sup>;
- Bâtiment B : 19 m<sup>3</sup>;
- Bâtiment C : 16 m<sup>3</sup>;

Ces eaux seront réutilisées pour alimenter :

- Bâtiment A : 13 WC, des robinets de service intérieurs et des cassolettes extérieures pour l'entretien des abords;
- Bâtiment B : 13 WC et des cassolettes extérieures pour l'entretien des abords;
- Bâtiment C : 11 WC, des robinets de service intérieurs et des cassolettes extérieures pour l'entretien des abords;

Le trop-plein des citernes est rejeté dans des noues dédiées (noues A, B et C);

Les toitures principales de chaque bâtiment sont conçues comme vertes et stockantes (8cm de terre et 5 cm de stockage) et intègrent un volume de tamponnement;

Ce volume s'élève à 10,65 m<sup>3</sup> pour le bâtiment A, 10,65 m<sup>3</sup> pour le bâtiment B, et 11,26 m<sup>3</sup> pour le bâtiment C;

Le débit de fuite des toitures stockantes est limité à 5 l/s/ha et dirigé vers les citernes de revalorisation prévues à cet effet;

Les trop-pleins de ces toitures sont quant à eux acheminés vers les systèmes d'infiltration dédiés (noues d'infiltration);

Les eaux de ruissellement provenant des toitures vertes intermédiaires (substrat de 33 cm) ainsi que de l'ensemble des terrasses seront récupérées dans des citernes de revalorisation;

Le volume excédentaire (trop-plein) de ces citernes, propres à chaque bâtiment, sera ensuite dirigé vers des noues d'infiltration dédiées;

Considérant que le demandeur affirme que les citernes apparaissent correctement dimensionnées au regard des usages prévus et des volumes d'eau collectés, conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement et que l'ensemble des ouvrages de tamponnement sont correctement dimensionnés pour permettre la gestion d'une pluie centennale (TR100);

Considérant que les nouvelles constructions (bâtiments, voies carrossables et cheminements piétons) créeront une augmentation des surfaces imperméables sur une parcelle qui en est actuellement quasi-dépourvues; Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans; Considérant que la parcelle dispose d'un contexte favorable à la réalisation d'une gestion des eaux de pluie exemplaire;

Considérant qu'en termes acoustiques, le projet s'inscrit dans un environnement calme;

Considérant que la construction d'immeubles de logements en fond de parcelle n'est pas opportune à maintenir un environnement apaisant dans un îlot;

Considérant que les pompes à chaleur constituent des installations techniques particulièrement bruyantes pouvant être source de nuisances acoustiques pour le voisinage. Dans le cas présent, des pompes à chaleur géothermiques sont prévues dans des locaux techniques fermés aux niveaux R-1 des bâtiments. Dès lors, elles ne généreront pas de nuisance pour les logements à proximité;

Considérant que la cabine à haute tension prévue représente également une installation potentiellement bruyante; que celle-ci est localisée dans un local fermé, en dehors du bâti projeté (à environ 23 m de l'habitation voisine la plus proche et à 21 m du bâtiment A). Que par conséquent, elle ne générera pas de nuisance pour les logements à proximité;

Que concernant la ventilation, l'ensemble des bouches de prises et rejets d'air (hygiénique et CO) sont localisés en toitures des bâtiments; que cette disposition permet de limiter les nuisances sonores pour les résidents et le voisinage;

Considérant la note acoustique annexée au dossier de demande de PU;

Considérant que celle-ci vise l'application des critères de la classe B de la norme NBN S 01-400-1:2022 « Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation »;

Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, l'avis d'AccessAndGo du 28/10/2025 estime que le projet est non conforme aux exigences du RRU; qu'en effet, les entrées des différents blocs ne sont pas conformes (la poignée n'est pas à 50 cm d'un angle rentrant et il faut inverser le petit battant avec le grand battant); que les portes des communs au sous-sol doivent être agrandies de façon à atteindre 85 cm de libre passage, feuille de porte de 93 cm; que le sas permettant de rejoindre le parking doit être agrandi de façon à avoir une aire de rotation de 150 cm en dehors du débattement de la porte;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 05/12/2025 est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

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

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 4) Forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau;
- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15;

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.5 du PRAS - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>; 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;

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.12 du PRAS - Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle; que le projet entre dans cette prescription puisque la surface de logement est augmentée sur la parcelle et que ces actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant cependant que la modification des logements existants sur la parcelle n'est pas correctement justifiée à ce stade;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du Titre I du RRU (Zone de cour et jardin) en ce que la cabine haute tension est implantée en zone avant, à 5 m du front de voirie;

Considérant qu'il ne s'agit pas à strictement parler d'une zone de recul, étant donné l'absence de front de bâisse, cette zone est à considérer comme zone de cour et jardin;

Considérant qu'à ce stade, la cabine en question n'est pas véritablement projetée (ni en plan, ni en élévations, ni en coupe); que seule son implantation a été dessinée; qu'il n'est pas possible à ce stade d'appréhender son impact sur cette zone;

Cette dérogation ne peut être accordée à ce stade;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre IV du RRU - Accès aux bâtiments en ce qu'il impose une pente maximale de 5 % pour les cheminements PMR, assortie de paliers de repos de 1,50 m tous les 10 m;

Considérant que l'accès principal au bâtiment B présente une pente moyenne de 6 % sur une longueur significative, sans palier intermédiaire conforme; que le cheminement PMR vers le bâtiment C emprunte cet accès puis le tunnel reliant B à C; que par conséquent, l'accès au C est soumis à la même non-conformité.

Considérant que cette situation découle de contraintes topographiques et environnementales majeures :

- Respect de la topographie existante : l'accès est implanté au droit de l'accès existant, le long de la voie carrossable, afin de limiter les modifications du relief naturel. La pente importante du site rend le respect strict des valeurs réglementaires impossible sans terrassement lourd;
- Préservation du patrimoine arboré : l'aménagement d'un cheminement conforme impliquerait un tracé en serpentin, nécessitant une emprise accrue et risquant d'endommager les racines d'arbres existants, ce qui entraînerait des abattages supplémentaires contraires à l'objectif de préservation du paysage;

Des mesures compensatoires sont néanmoins prévues :

- Pente réduite au strict minimum possible (6 %);
- Largeur et aménagements garantissant la sécurité des usagers;
- Maintien d'un cheminement intérieur horizontal entre B et C;

En conclusion, cette dérogation résulte d'un arbitrage entre accessibilité, préservation de la topographie et protection du patrimoine arboré. L'accessibilité PMR aux bâtiments B et C reste assurée dans les meilleures conditions possibles compte tenu des contraintes du site, et ne compromet pas la sécurité ni l'usage pour les usagers concernés. Le cheminement vers le bâtiment A est quant à lui conforme (pente de 2,5 %);

Considérant que cette dérogation pourrait être accordée après modification significative du projet global;

**Conclusion :**

Le projet tel que présenté ne rencontre pas la notion de bon aménagement des lieux, implique un nombre trop important d'abattage d'arbres et présente un impact trop important en termes environnementaux;

La demande ne documente pas suffisamment la demande de déconstruction des maisons existantes et n'a pas tenu compte des remarques émises lors de la réunion de projet du 21/03/2025, notamment en ce qui concerne l'emprise et le nombre de bâtiments envisageables au sein de la parcelle;

Il y a donc lieu de réétudier ce projet de façon globale,

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

# Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

## Commission de concertation

Séance du 17/12/2025

Objet n°08

### Dossier 16-48328-2025 - Enquête n°274/25

Situation : Avenue de Messidor 89

Objet : mettre en conformité la situation actuelle d'une maison unifamiliale (dernier permis non réalisé en entier) et ajout d'une isolation extérieure en façade arrière aux étages

## AVIS

### IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48328-2025 introduite en date du 30/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la situation actuelle d'une maison unifamiliale (dernier permis non réalisé en entier) et ajout d'une isolation extérieure en façade arrière aux étages sur le bien sis avenue de Messidor 89;

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

### MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
- non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation de la façade arrière entraîne une dépassement par rapport au profil du voisin le plus profond au 2<sup>ème</sup> étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *vue sur la propriété voisine à éclaircir (aire ? recul ?);*

### DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/08/2025 : dépôt de la demande;

03/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/10/2025 : réception des compléments;

07/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

### CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- *l'avis du Service de l'Environnement émis le 26/11/2025 :[FD1]*

Considérant que des colonies de moineaux et 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<sup>er</sup> 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;

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 NICHOIRS : 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 NICHOIRS 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 NICHOIRS : 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 :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- Dans ce quartier, l'avenue Messidor, par son relief accidenté, accentue les différences de niveaux et de hauteurs entre les habitations;
- La parcelle cadastrée Section B, n°194s26, sur laquelle porte la demande, est orientée au Nord du côté de l'avenue et au Sud du côté du jardin;
- La maison unifamiliale n°89, sur laquelle porte la demande, présente une typologie de bel-étage avec un gabarit de R+2 et toiture plate;
- Disposant d'un garage au rez-de-chaussée, ses espaces de vie sont donc implantées au premier étage et ne présentent qu'une faible profondeur de bâisse le long de la mitoyenneté gauche, où se situe la cuisine. Les pièces de vie donnent sur une terrasse de belle dimension qui s'inscrit sur toute la largeur de la parcelle et a fait l'objet d'une autorisation dans le permis précédent (PU n°16-42113-2015) mais avec accord sur la servitude de vue sur la propriété de droite mais dont l'accord entre parties n'a pas été réalisée auprès d'un notaire à priori;
- Le jardin s'inscrit en contrebas et n'est pas accessible par un escalier extérieur;
- Le deuxième étage présente 3 chambres et une salle de bain au-dessus de la cuisine;
- La maison de gauche (n°91) présente une profondeur de bâisse nettement plus profonde le long de la mitoyenneté commune avec le projet;
- La maison de droite (n°87) présente une profondeur de bâisse un peu moins profonde que celle de la maison de la demande;
- Le jardin comprend des écrans arbustifs à fleur en limite mitoyennes;
- Selon les archives communales, le dernier permis octroyé pour cette maison unifamiliale est le permis d'urbanisme n° PU/559494, délivré le 27 mai 2015;
- Cependant, les travaux réalisés lors de la dernière rénovation ne correspondent pas exactement aux plans approuvés. En particulier, l'annexe prévue au niveau du premier étage n'a pas été construite, ce qui entraîne un volume bâti inférieur à celui autorisé. Par conséquence la terrasse fait toute la largeur de la maison;

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

- La mise en conformité porte principalement sur trois éléments :
  - La non-réalisation de l'annexe prévue au premier étage, ainsi que l'escalier en colimaçon de connexion avec le jardin;
  - Les cloisons intérieures de divisions du premier étage n'ont pas été démolies;
  - L'ajout d'une isolation par l'extérieur sur la façade arrière, prévue dans le dernier permis, n'a été réalisée que partiellement au niveau du rez-de-chaussée lors de la dernière rénovation;

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

- en matière de programme :
  - le programme de maison unifamiliale est conservé;

- les modifications des aménagements intérieurs ne sont pas soumis à demande de permis d'urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la mise en conformité de la non réalisation de l'extension peut évidemment être acceptée. Le projet réalisé étant moins profond et moins impactant que le projet prévu en 2015;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse ne se conforme pas au code civil au niveau de la servitude de vue sur la propriété de droite. Il y a lieu de :
    - soit prévoir un recul non accessible de 1.90 de large par rapport à la limite mitoyenne de droite;
    - soit fournir un acte officiel sur l'accord entre voisins sur cette servitude de vue;

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

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

- L'isolation de toute la façade arrière est une démarche écologique à encourager;
- Le dépassement du profil de la façade du voisin de gauche n'entrainera aucun préjudice pour celui-ci;
- La dérogation est dès lors acceptée en séance;

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

- la terrasse ne se conforme pas au Code civil au niveau de la servitude de vue sur la propriété de droite. Il y a lieu de :
  - soit prévoir un recul non accessible de 1.90 de large par rapport à la limite mitoyenne de droite;
  - soit fournir un acte officiel sur l'accord entre voisins sur cette servitude de vue;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage conforme au code civil;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au régional d'urbanisme, 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 17/12/2025**

**Objet n°09**

**Dossier 16-48373-2025 - Enquête n°280/25**

**Situation : Rue Langeveld 47**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-47013-2023 tendant à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, en application de l'article 102/1 du CoBAT : déplacement de la cage d'escalier et réaménagement des étages, modification de l'escalier extérieur, permettant le placement de la nouvelle citerne d'eau de pluie à l'extérieur du bâtiment (et non à l'intérieur), en façade arrière, à l'étage, modification des dimensions de la fenêtre de la chambre 1, en façade avant, les châssis de fenêtre sont prévus en aluminium thermolaqués de ton gris foncé et la porte d'entrée est renouvelée par une porte en bois peint dans le même ton que celui des châssis, dans le versant avant de la toiture du volume principal, les fenêtres de toit sont déplacées en fonction du nouveau programme**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48373-2025 introduite en date du 02/10/2025;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-47013-2023 notifié en date du 03/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-47013-2023 tendant à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, en application de l'article 102/1 du CoBAT : déplacement de la cage d'escalier et réaménagement des étages, modification de l'escalier extérieur, permettant le placement de la nouvelle citerne d'eau de pluie à l'extérieur du bâtiment (et non à l'intérieur), en façade arrière, à l'étage, modification des dimensions de la fenêtre de la chambre 1, en façade avant, les châssis de fenêtre sont prévus en aluminium thermolaqués de ton gris foncé et la porte d'entrée est renouvelée par une porte en bois peint dans le même ton que celui des châssis, dans le versant avant de la toiture du volume principal, les fenêtres de toit sont déplacées en fonction du nouveau programme sur le bien sis rue Langeveld 47;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- 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 3.2.3 : profondeur de la construction en zone d'annexe;
  - application de l'article 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un bien situé dans la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du PPAS;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2025 au 04/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

02/10/2025 : dépôt de la demande;

17/11/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

10/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2025 au 04/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

### **Considérant le cadre légal de l'application de l'article 102/1 du CoBAT :**

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-47013-2023 et portant sur le bien a été délivré en date du 28/01/2025 et a été notifié le 03/02/2025;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 03/02/2028, et que sa mise en œuvre a été entamée le 04/03/2025 sans interruption de travaux;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-48373-2025 en date du 02/10/2025;
- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend au :
  - déplacement de la cage d'escalier et réaménagement des étages, modification de l'escalier extérieur, permettant le placement de la nouvelle citerne d'eau de pluie à l'extérieur du bâtiment (et non à l'intérieur), en façade arrière, à l'étage, modification des dimensions de la fenêtre de la chambre 1, en façade avant, les châssis de fenêtre sont prévus en aluminium thermolaqués de ton gris foncé et la porte d'entrée est renouvelée par une porte en bois peint dans le même ton que celui des châssis, dans le versant avant de la toiture du volume principal, les fenêtres de toit sont déplacées en fonction du nouveau programme;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
  4. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
  5. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-47013-2023 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
  6. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Langeveld, dans le tronçon compris entre l'avenue de Sumatra à l'Est et la rue Edith Cavell à l'Ouest;
- Le bien fait partie d'un ensemble de 4 petites maisons rez+1+toitures à versants, implantées entre des immeubles aux gabarits plus importants, et ce dans une partie plus large de la rue (La voirie le long de laquelle se situe le bien, a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal de juillet 1930, à une largeur de 12 mètres);
- Les maisons voisines faisant partie de l'ensemble des 4 constructions ont également subi des transformations et notamment des extensions vers l'arrière, leur jardin étant orienté au Sud;
- La maison se développe sur rez-de-chaussée, un étage, et des combles sous une toiture à double versant;
- Les façades sont recouvertes d'un enduit peint, ton clair;
- En façade à rue, le soubassement et les seuils sont en pierre bleue;

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

- Le projet tel que présenté dans la demande ne modifie pas le volume autorisé. Les modifications par rapport aux plans autorisés sont les suivantes :
  - le déplacement de la cage d'escalier, permettant d'aménager à l'étage deux chambres avec salle de douche commune et sous les combles la chambre parentale avec salle de douche;
  - le programme du rez-de-chaussée et du sous-sol reste inchangé;
  - la modification de l'escalier extérieur, permettant le placement de la nouvelle citerne d'eau de pluie à l'extérieur du bâtiment (et non à l'intérieur);
  - en façade arrière, à l'étage, la modification des dimensions de la fenêtre de la chambre 1;
  - en façade avant, les châssis de fenêtre sont prévus en aluminium thermolaqués dans un ton gris foncé. La porte d'entrée est renouvelée par une porte en bois peint dans le même ton que celui des châssis. Ces nouvelles menuiseries respectent la composition d'origine de la façade et de la

typologie des châssis d'origine. Des grilles d'entrée d'air (Invisivent) sont intégrés de manière discrète entre les châssis de fenêtre et les linteaux;

- dans le versant avant de la toiture du volume principal, les fenêtres de toit sont déplacées en fonction du nouveau programme;

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

- le projet conserve les options de la situation existante de droit délivrée par le permis en cours de validité, et propose divers réaménagements en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison;
- le projet propose d'avancer l'accès au jardin plus en profondeur tout en ne portant pas atteinte aux constructions voisines;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au PPAS n° 51 en matière de profondeur de construction :
  - La profondeur de construction est augmentée à l'arrière de la maison de par la création de la petite terrasse et de l'escalier facilitant l'accès au jardin en contrebas;
  - Le projet propose de compenser cette avancée par la pose d'une citerne de récupération des eaux de pluie;
  - L'intervention est limitée et ponctuelle, n'engendre pas d'augmentation du volume bâti et n'impacte que de manière très limitée les parcelles voisines;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT - Mesures Particulières de Publicité requises par un PPAS - PPAS n° 51 - application de l'article 14.0 - ZONES ET SITES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE (ZICHE) :
  - Le projet conserve la lecture des façades de ces 4 maisons formant un ensemble cohérent;
  - Les nouvelles menuiseries en aluminium ne s'intègrent pas à cet ensemble patrimonial à préserver ;

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

- Conserver des menuiseries extérieures en bois pour la façade principale et respectant les divisions et ceintages de leur typologie d'origine ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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;

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°3.2.3 - 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 17/12/2025**  
**Objet n°10**

**Dossier 16-48337-2025 - Enquête n°275/25**

**Situation : Rue Zwardebeek 18**

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

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48337-2025 introduite en date du 07/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis rue Zwardebeek 18;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - Non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'extensions en façade arrière dépasse le profil du voisin de droite le moins profond de plus de 3m au 1<sup>er</sup> étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 au 01/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

07/09/2025 : dépôt de la demande;

08/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/10/2025 : réception des compléments;

07/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

17/11/2025 au 01/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 26/11/2025 :

*Considérant le projet à savoir rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne;*

*Considérant que des colonies de moineaux, martinet, hirondelles et rouges-queues 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<sup>er</sup> 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'en ce qui concerne l'eau, les eaux pluviales de la toiture de la maison avant seront récupérées et stockées dans une citerne d'eau de pluie enterrée de 3m<sup>3</sup> dans le jardin. Cette eau de récupération permettra l'alimentation des chasses des WC et de l'arrosage des abords. Cette citerne sera couplée d'un bassin d'orage de 3m<sup>3</sup> permettant de temporaire le rejet d'eau vers l'égout public;*

***Avis favorable***

*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 martinet***

*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.

#### **Nichoires 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.

#### **Nichoires rouges-queues :**

Le Rougequeue noir niche dans des cavités souvent protégées par un surplomb. Sur une construction, le nid sera souvent sous un toit, en haut d'un mur ou sur un élément de charpente. En montagne, il peut nicher dans une cavité, dans une fissure ou un espace érodé entre deux strates géologiques.

- **HAUTEUR** : 2 à 6 m du sol
- **ORIENTATION** : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.
- **QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICOIRS** : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.
- **QUELLE QUANTITÉ DE NICOIRS INSTALLER** : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante.

#### **Nichoires 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 NICOIRS** : 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 NICOIRS 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 apparaître ce qui suit :**

- Selon le PRAS, la parcelle est située en « zone d'habitation »;
- Elle est située à l'Ouest du territoire de la commune d'Uccle, au Sud de la commune de Forest et à quelques mètres du complexe sportif de Neerstalle;
- Les accès y sont aisés en transports en communs, grâce aux tramways et aux bus. La mobilité douce est également facilitée dans le quartier;
- Le quartier est majoritairement résidentiel mais on y trouve encore des ateliers de production et de construction, des bureaux. Plusieurs écoles sont à proximité de la parcelle, ainsi que des commerces et des lieux de cultes;
- La maison à rue n°18 est mitoyenne de type bel-étage et présente un gabarit rez+1+Toiture à versant, sans sous-sol, construite en 1962 (PU n°16- 16-22496-2000);
- Elle est actuellement composée légalement d'un hall, d'un garage, d'un stockage ainsi que d'un local destiné au charbon au rez-de-chaussée; d'une chambre, d'un séjour, d'une salle de bain et d'une cuisine au rez+1 et d'une chambre et un grenier sous les combles.
- Il n'y a pas d'accès depuis les pièces de vie au jardin qui se trouve en contrebas;
- Une porte d'entrée principale permet l'accès au hall et à la cage d'escalier de la maison. Une porte de garage, située en partie droite de la façade, permet un accès direct vers les pièces de stockage situées côté jardin;
- Les menuiseries ont été remplacés sans autorisation par des menuiseries en PVC;

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

- La construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière;
- La création d'un escalier extérieur hélicoïdal donnant accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage;
- La rehausse de la façade avant et la modification de la pente du versant avant de la toiture;
- L'isolation de la façade arrière;
- L'isolation de la toiture;
- La création d'une terrasse rentrante dans la toiture au 2<sup>ème</sup> étage;
- Le réaménagement intérieur complet de tous les étages;
- Le remplacement des menuiseries par des menuiseries en bois peint en blanc en façade avant;

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

- Ce projet a donc pour objectif de rénover intégralement la maison, de mettre le bâtiment aux normes en matière de performances énergétiques des bâtiments, de modifier une série d'espaces ne répondant pas aux critères d'habitabilité actuels (une chambre au R+2 côté rue, combles et rez-de-chaussée côté jardin) ainsi que de permettre de meilleures interactions des différents espaces avec le jardin;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve le programme de maison unifamiliale;
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :
    - en offrant une chambre d'ami au rez-de-chaussée;
    - en offrant de beaux espaces de vie traversant et lumineux au 1<sup>er</sup> étage en contact avec le jardin via le nouvel escalier proposé;
    - en offrant des chambres confortables aux étages;
    - en offrant une meilleure enveloppe thermique et un confort certain à l'intérieur de la maison;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension proposée au rez-de-chaussée ne déroge pas au Règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation ni de gabarit. En effet, celle-ci est moins profonde que la maison mitoyenne de gauche et s'inscrit à 3m du profil de la maison mitoyenne de droite;
  - celle proposée au 1<sup>er</sup> étage déroge quant à elle mais de manière limitée;
  - l'implantation de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage en contact avec les pièces de vie se conforme au Code civil en matière de servitude de vue;
  - la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage déroge au Code civil et ne peut pas être réalisée;
  - la rehausse de la façade avant ne déroge pas au Règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade en ce que celle-ci propose une hauteur de corniche qui s'inscrit en escalier entre la corniche de la maison de droite qui est plus haute et la corniche de la maison de gauche qui est plus basse;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet prévoit une terrasse perméable au niveau du rez-de-chaussée et conserve une très belle surface de jardin;
  - le projet prévoit de verduriser la toiture plate de l'extension du 1<sup>er</sup> étage, ce qui répond au bon aménagement des lieux, participe à la verdurisation de l'ilot et permet de sublimer l'espace de la terrasse de la chambre orientée face au jardin au r+2 et de redonner à la façade arrière de la maison, des caractéristiques architecturales intéressantes;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la rehausse proposée en bois en façade avant peut s'envisager car elle permet de marquer volontairement la différence d'époque entre la construction d'origine et la nouvelle intervention;
  - cependant, la légende renseigne du sapin comme revêtement, ce qui ne peut s'envisager : il y a lieu de modifier la légende et de prévoir un bois imputrescible ;
  - la façade avant du bâtiment contient de belles modénatures mais a été dégradée au fil du temps, elle ne permet pas un rapport agréable vers l'extérieur dans la chambre du rez+2 orientée vers la rue. Ce pourquoi, une rehausse de la corniche permet de créer de nouvelles baies et une plus grande appréciation des qualités spatiales de cette chambre;
  - le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois blanc ainsi que la porte de garage répond également au bon aménagement des lieux;

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

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

- Au vu de l'orientation de la parcelle, cette extension ne sera pas un obstacle en terme de luminosité pour le voisin de droite. Il existe déjà, actuellement, une séparation physique de même hauteur via un mur mitoyen entre les deux parcelles;
- De plus, au vu de la profondeur du voisin de gauche, ce projet d'extension permet d'harmoniser le volume bâti de la maison unifamiliale avec l'ensemble des maisons de la rue, qui sont plus profondes;
- Cette extension présente une réelle opportunité pour l'aménagement de la maison, et permet d'offrir des espaces plus qualitatifs;
- La façade arrière actuelle est très peu ouverte vers le jardin, ce qui crée un manque de luminosité au cœur des espaces de vie. Les échanges avec le jardin sont donc peu présents;

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

- Supprimer la petite terrasse au 2<sup>ème</sup> étage;
- Prévoir un bois imputrescible pour les nouvelles façades;

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 ne concerne que la suppression d'une terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera conforme au Code civil;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) 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 17/12/2025**

**Objet n°11**

**Dossier 16-48263-2025 - Enquête n°272/25**

**Situation : Chaussée de Waterloo 740**

**Objet : mettre en conformité l'extension d'une annexe au rez-de-jardin et rez-de-chaussée, changer l'affectation du commerce en restaurant (commerce de type HoReCa), séparer les accès entre le commerce et le logement unifamilial aux étages, rénover les niveaux d'habitation avec des modifications structurelles et de cloisonnement, rehausser la toiture arrière et aménager une terrasse au 3e étage, sur la toiture plate**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48263-2025 introduite, en date du 12/07/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension d'une annexe au rez-de-jardin et rez-de-chaussée, changer l'affectation du commerce en restaurant (commerce de type HoReCa), séparer les accès entre le commerce et le logement unifamilial aux étages, rénover les niveaux d'habitation avec des modifications structurelles et de cloisonnement, rehausser la toiture arrière et aménager une terrasse au 3e étage, sur la toiture plate sur le bien sis Chaussée de Waterloo 740 ;

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

Considérant qu'en ce qui concerne le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'enseignes et en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, les enseignes telles que proposées, s'y conforment ;

**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 dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation de la façade arrière, aggrave une situation existante de dépassement ;
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit " 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence et 2° 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 l'isolation de la toiture induit des dépassements ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 au 01/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

12/07/2025 : dépôt de la demande;

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

14/09/2025: réception des compléments;

03/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

17/11/2025 au 01/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/11/2025 et émis le 08/11/2025 et joint à la demande ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu ancien, dense, continu et hybride, formé d'immeubles de typologies variées en raison des différentes périodes de construction qui se sont succédées le long de cet axe structurant d'entrée de ville ;
- Il comporte notamment des immeubles plus récents à caractère mixte de commerce ou d'activités productives et de logement ;
- L'immeuble est implanté au sein d'un quartier, traversé par la chaussée de Waterloo, un des grands axes de la Commune, voirie qui est affectée en espace structurant et dont les parcelles sont en zones d'habitation et liseré de noyaux commercial, à proximité de la Galerie de la Bascule et à la limite de la Commune d'Ixelles ;
- Dans cette zone, la plupart des anciennes constructions, comportent du commerce au rez-de-chaussée et une fonction de logement aux étages ;
- L'immeuble concerné par la demande, situé à proximité de l'angle entre la chaussée de Waterloo et l'avenue Legrand, fait partie d'un ensemble de 3 maisons, sises aux n°740, n°742 et n°744, bâties au début du XXe siècle ;
- Le n°740, concerné par la demande, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1937, n° 16-10649-1937 pour la construction de 3 annexes et le permis d'urbanisme n° 16-25539-1968, octroyé à la fin des années 1960, avec l'installation d'un commerce au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale, pour l'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée, afin de disposer d'une devanture ainsi que le recul de la porte d'entrée afin de créer un sas couvert mais extérieur pour différencier les accès vers le logement, et vers le commerce ;
- Le logement est inoccupé depuis 1972, en effet la porte d'entrée, n'ayant jamais été reculée conformément au permis d'urbanisme de 1968, l'accès vers le logement, uniquement depuis la surface commerciale, a grevé son habitabilité et est devenu davantage une surface de stockage au cours du temps ;
- Suivant le reportage photographique des vues aériennes historiques, en 1971, l'annexe, sur le niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée, visée par la demande de mise en conformité existait déjà, ce qui peut laisser à supposer qu'elle a été ajoutée en même temps que la mise en œuvre du permis d'urbanisme de 1968 portant sur les modifications en façade avant pour l'installation d'un commerce ;
- Les immeubles n°742 et 744, ont été davantage modifiés dans le temps et par des permis d'urbanisme successifs, dont le dernier, en 2017, à visé la transformation de deux maisons mitoyennes de commerces / bureaux / logement en un immeuble mixte avec 2 commerces au rez-de-chaussée, profession libérale au sous-sol et 4 logements aux étages ;
- Seul l'immeuble n°740, a conservé des menuiseries en bois de ton blanc, et dans le dessin et divisions d'origine ;

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

- La mise en conformité de la construction de l'annexe datant d'entre la fin des années 1960 et le début des années 1970, sur deux niveaux, avec la fermeture de la cour couverte existante au sous-sol (rez-de-jardin) jusqu'au rez-de-chaussée ;
- Le rehaussement de la toiture en façade arrière ;
- Le changement d'utilisation du commerce, en commerce de type HoReCa (restaurant) ;
- L'aménagement d'une surface commerciale de Type HoReCa, à savoir un restaurant, au rez-de-chaussée et étendu au rez-de-jardin pour la cuisine et les espaces techniques du restaurant;
- La séparation entre le commerce et l'accès aux logements, afin de revaloriser l'utilisation en logement ;
- La séparation des caves au sous-sol, afin de dédier deux caves et un local vélo pour le logement, et attribuer le solde du niveau du sous-sol, en rez-de-jardin, pour une cave, la cuisine et les sanitaires pour les clients ;
- Le réaménagement des étages, avec la modification des cloisonnements et des aménagements ;

- La modification de la devanture, avec deux accès, l'un pour le commerce et l'autre pour le logement, et restitution de menuiseries en bois de ton blanc et dont les divisions et le dessin, restituent la typologie d'origine ;
- L'isolation de la façade arrière et de la toiture ;

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

- Le programme vise d'une part, à mettre en conformité la construction d'une annexe au sous-sol et rez-de-chaussée et d'autre part à changer l'utilisation de la surface commerciale et la revalorisation du logement unifamilial aux étages, et avec une accessibilité privative ;

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

○ en matière de programme :

- le programme prévoit de restituer de l'habitation, au sein d'un immeuble mixte dont le logement était inoccupé depuis les années 1970, et ce en séparant les accès et en rénovant les étages afin de garantir une habitabilité adaptée aux besoins actuels ;
- La restitution d'une devanture de typologie se rapprochant de celle initiale, est une amélioration et garanti un accès séparé au logement autant qu'elle revalorise cette façade du début du XXe siècle ;

○ En ce qui concerne le logement :

- La séparation des flux, entre le commerce et le logement, permet de revaloriser cette unité de logement et la rendre indépendante ;
- Le programme prévoit 3 chambres, dont la chambre parentale aménagée dans les combles, via le rehaussement de la toiture arrière ;
- L'étage dédié aux surfaces de jour, est traversant et dispose du séjour en pièce avant, de la salle-à-manger en pièce centrale et à l'arrière la cuisine ;
- Le deuxième étage comporte deux chambres de surfaces de 17,5m<sup>2</sup> et 13,5m<sup>2</sup> et les combles est entièrement dévolu à l'espace parental, avec une chambre et des dispositifs sanitaires
- Le logement, ne comporte que des petits balcons, au 1er étage et au 2e étage et il est proposé l'aménagement d'une terrasse, au profit de la chambre parentale dans les combles, sur la toiture plate du 2e étage, et dont la hauteur, alignée aux plateformes des annexes du bâtiment mitoyen de droite, permet un ensoleillement en matinée, provenant du Sud ;
- Le logement, comporte une situation existante de droit, en ce qui concerne l'ouverture des baies de façade, et considérant que les modifications apportées, ne visent qu'à améliorer la situation de fait, les insuffisances en ce qui concerne l'apport en éclairage ne sont pas dérogatoire ;

○ En ce qui concerne la surface commerciale :

- La surface commerciale est de petite dimension, avec une surface de 54m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et avec environ 16 places assises ;
- Le niveau du sous-sol (rez-de-jardin) est accessible via un nouvel escalier, et ce niveau comporte les sanitaires pour la clientèle et le personnel ainsi qu'un espace réservé au personnel, avec la cuisine et une cave ;
- De larges baies vitrées, donnent dans le jardin et celui-ci est uniquement accessible depuis l'espace commercial ;
- Bien que la notice explicative indique que le jardin est attribué au commerce mais non accessible à la clientèle, il y a lieu d'également l'indiquer au niveau des plans, et ce afin de garantir la quiétude du quartier et ne pas impacter l'intérieur d'ilot ;

○ En ce qui concerne les communs :

- Le sous-sol est divisé en deux parties, l'une, située vers la rue, au profit du logement, avec deux caves et un local vélo, et l'autre, donnant sur le jardin, au profit du commerce et comportant une cave, la cuisine et l'accès aux sanitaires pour la clientèle ;
- Le hall commun du sous-sol permet également d'accéder aux deux parties, et comporte les compteurs ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- La toiture plate du rez-de-chaussée, est maintenue inaccessible, afin de ne pas induire de servitudes de vues ou de vues plongeantes ;
- Considérant que la demande, ne prévoit aucune modification en ce qui concerne le réseau d'égouttage existant, afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, il serait approprié d'au moins proposer une végétalisation de type extensive au niveau de cette toiture plate ;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Le jardin reste inchangé et en pleine terre ;

- Celui-ci comporte quelques aménagements paysagers, dont quelques arbres ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble mixte ne comporte aucun garage en situation de droit ;
  - il est proposé, un local vélo en cave, au profit de l'habitation ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - L'ensemble des châssis sont remplacés par de nouveaux châssis en bois de ton blanc et qui répondent aux minima des performances énergétiques actuelles ;
  - La façade arrière et la toiture sont entièrement isolées, ce qui induit des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : Article 4 - Profondeur et article 6 – Hauteur :
  - Ces deux dérogations, ne sont uniquement induite qu'en raison des besoins en matière d'amélioration des performances énergétiques et de l'épaisseur d'isolation ;
  - La situation de fait de l'annexe aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée, date d'entre 1960 et 1971 et avec une profondeur totale de près de 19m, restait en-deçà des 20m et ¾ de la profondeur de la parcelle visés par le Règlement Général sur les Bâtisses de 1948 ;
  - Dès lors, seuls les dépassements induits par l'isolation sont soumis aux mesures particulières de publicité ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
  - La surface comportant les places assises ne permet environ que 16 places, et se limite à la surface du rez-de-chaussée, le niveau inférieur, n'étant accessible à la clientèle que pour l'usage des sanitaires ;
  - Par ailleurs, le jardin est privé et ne peut être utilisé à des fins commerciales ;
  - Cette mention, doit impérativement apparaître au niveau des plans ;

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

- Indiquer que le jardin est non-accessible à des fins commerciales ;
- Proposer une toiture végétalisée de type extensive au niveau de la toiture plate du rez-de-chaussée ; 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'indication au niveau des plans et d'aménagements de toiture ;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne peut impacter l'intérieur d'ilot et qu'il doit améliorer une situation de fait en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et la temporisation du rejet ;

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;

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

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la

responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante:

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

**Avis FAVORABLE** unanime 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 aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional 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 17/12/2025**  
**Objet n°12**

**Dossier 16-48345-2025 - Enquête n°276/25**

**Situation : Avenue Bourgmestre Jean Herinckx 20**

**Objet : rénover la toiture et les lucarnes d'un immeuble**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48345-2025 introduite en date du 11/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover la toiture et les lucarnes d'un immeuble sur le bien sis avenue Bourgmestre Jean Herinckx 20;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2 Bis -QUARTIER BRUGMANN approuvé par Arrêté Royal déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°E qui prescrit "Toiture - 1) à versants inclinés de 30° minimum sur l'horizontale : 2 matériaux : uniquement tuiles rouges ou fumées et ardoises naturelles; les tuiles vernies sont proscrites", en ce que le projet prévoit des ardoises photovoltaïques et des ardoises artificielles pour rénover la couverture (CEDRAL NEW STONIT à texture imitation ardoises naturelles).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/09/2025 : dépôt de la demande;

14/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/10/2025 : réception des compléments;

07/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : 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 :**

- L'immeuble s'inscrit dans un quartier qui accueille plusieurs immeubles du même style construits dans les années 70;
- Celui-ci a été construit en 1972 (PU n° 16-26903-1972) dans le tronçon compris entre l'avenue Messidor et l'avenue Château de Walzin, zone couverte par le PPAS n°2bis;
- Il est actuellement composé comme suit :
  - Un rez-de-chaussée;
  - 3 niveaux d'appartements;
  - 3 niveaux d'appartements aménagés sous les combles;
  - Un sous-sol comprenant la conciergerie, les garages et les caves communs;
- Il présente donc une très grande toiture à versants;

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

- La rénovation complète des toitures et leur isolation :
  - l'isolation des façades et parois verticales des lucarnes par application d'un système d'isolation extérieure avec enduit lisse blanc;
  - la pose d'ardoises photovoltaïques sur les deux parties extrême gauche et droite des pans de la toiture à rue orientée au Sud;

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

- La rénovation d'un bâtiment des années 70 vieillissant et l'amélioration des performances énergétiques de celui-ci sont une démarche écologique à encourager;
- L'aspect général du bâtiment reste identique;
- Les façades des étages sous la toiture ne sont pas modifiées;

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

- Le projet se conforme à l'article D) Matériaux « 2) sont seuls admis les matériaux de tonalité blanche, ivoire, blanc cassé; » en ce que le projet prévoit des interventions en enduit de teinte blanche;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS :

- Le PPAS date de 1967, date à laquelle les ardoises photovoltaïques n'existaient pas encore;
- Le projet est respectueux du bâti et propose des ardoises qui s'inscrivent dans le plan de la toiture (aucun dépassement);
- Ces ardoises ne sont pas des panneaux posés au-dessus de la couverture mais insérées dans l'épaisseur des ardoises artificielles et dans le même plan;
- Elles ne créent donc pas d'excroissance de volume en toiture,

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

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

### Commission de concertation

Séance du 17/12/2025

Objet n°13

**Dossier 16-48265-2025 - Enquête n°269/25**

**Situation : Rue Emile Lecomte 38**

**Objet : isoler par l'extérieur la toiture, la façade arrière et le mur pignon, construire une lucarne en façade avant et arrière et mettre en conformité la façade avant**

## **AVIS**

### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48265-2025 introduite en date du 14/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler par l'extérieur la toiture, la façade arrière et le mur pignon, construire une lucarne en façade avant et arrière et mettre en conformité la façade avant sur le bien sis rue Emile Lecomte 38;

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 :

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 suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 §1.1° qui prescrit "Toiture", en ce que la toiture du bâtiment dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 au 01/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

### **DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

14/07/2025 : dépôt de la demande;

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

28/08/2025 : réception des compléments;

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

17/11/2025 au 01/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 26/11/2025 :

*Considérant le projet à savoir isoler par l'extérieur la toiture, la façade arrière et le mur pignon, construire une lucarne en façade avant et arrière et mettre en conformité la façade avant;*

*Considérant que des colonies de moineaux et des 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<sup>er</sup> 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;*

*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 NICHOIRS : 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 NICHOIRS 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 NICHOIRS : 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 :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Emile Lecompte est une artère locale dont les perspectives sont cadrées par des fronts bâtis continus;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale et d'un jardin;
- La maison n°38 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne. Elle s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, d'un soubassement en pierre bleue, de châssis en PVC de ton blanc, d'une porte en bois de ton blanc, de seuils en pierre bleue et d'une toiture en tuiles de ton rouge. Des infractions existent par rapport à la situation de droit (PU n°16-14125-1949) en ce qu'une trémie a été ajoutée au niveau des combles et les châssis bois en façade avant ont été remplacés par des châssis PVC de ton blanc. Une demande de permis d'urbanisme est en cours d'instruction et vise la mise en conformité des châssis en façade avant, l'agrandissement de la baie en façade arrière et la suppression de la trémie infractionnelle dans les combles (PU n°16-48217-2025);
- La maison de droite (n°40) est une maison présentant les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, de châssis en PVC de ton gris anthracite et d'une toiture en tuiles de ton rouge;
- La maison de gauche (n°36) est une maison unifamiliale présentant les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Elle présente pratiquement la même typologie architecturale que la maison, objet de la demande. Toutefois, elle se compose de châssis en PVC de ton bleu;

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

- La construction de 2 lucarnes en façades avant et arrière;
- L'aménagement d'un espace polyvalent sous-combles;
- L'isolation de la toiture, de la façade arrière et du pignon de droite;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par l'aménagement des combles en espace polyvalent;
- Le gabarit de l'habitation est rehaussé par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par la construction de 2 lucarnes en façades avant et arrière;

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

- Considérant que les actes et travaux visent à augmenter le confort de l'habitation;
- Considérant qu'il s'agit d'une modeste habitation dont les proportions sont minimes;
- Considérant que la construction de 2 lucarnes permet d'aménagement un espace supplémentaire;
- Considérant, toutefois, que les plans ne précisent pas la fonction de l'espace polyvalent aménagé sous combles;

- Considérant que, si cet espace polyvalent constitue un espace habitable, la construction de 2 lucarnes se justifie;
- Considérant que les dimensions de ces lucarnes ne déséquilibrent pas les proportions de la maison;
- Considérant que les lucarnes sont prévues en zinc bilaqué de ton blanc, ce qui respecte le langage de toiture et s'inscrit harmonieusement dans la typologie architecturale de l'habitation;
- Considérant que l'isolation par l'extérieur répond aux objectifs de développement durable et augmente le confort énergétique de l'habitation;
- Considérant que la toiture est maintenue en tuiles de ton rouge;
- Considérant que le rehaussement de la toiture par l'isolation extérieure de celle-ci est dérisoire (14 cm de rehausse);
- Considérant que, bien que cette isolation génère une dérogation à la hauteur prescrite par le RRU, le voisin de référence le plus bas présente une hauteur anormalement faible rendant inévitable l'apparition d'une dérogation;
- Considérant que cette dérogation n'hypothèque pas le développement du voisin le plus bas;
- Considérant que le réaménagement du niveau +1 entraîne une dérogation à la prescription d'éclairement du RRU pour la chambre 3;
- Considérant que cette dérogation résulte de l'aménagement de 2 chambres de 9 m<sup>2</sup>, visant à répondre aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la dérogation à l'éclairement est acceptable en que le projet améliore les dimensions des chambres par rapport à la situation de droit;
- Considérant que la mise en conformité de la façade avant, l'augmentation de la baie en façade arrière au rez-de-chaussée et la suppression de la trémie infractionnelle dans les combles font l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction et que, dès lors, la présente demande ne porte pas sur ces éléments;
- Considérant, toutefois, que la façade avant prévoit des châssis PVC blanc en contradiction avec les conditions émises dans la demande de permis en cours d'instruction (PU n°16-48217-2025);

**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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Bien que la toiture du bâtiment dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas, cette dérogation ne porte pas atteinte au développement du voisin de référence le plus bas;
  - En effet, ce voisin de référence présente une hauteur anormalement basse en ce qu'il s'agit d'un garage;
  - De plus, la dérogation découle de la mise en place d'une isolation par l'extérieur de 14 cm ce qui représente une épaisseur dérisoire;
  - Pour ces raisons, la dérogation est acceptable;

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

- Préciser la fonction de chambre en lieu et place d'espace polyvalent prévu dans les combles sur les plans;
- Prévoir des châssis en bois en façade avant en cohérence avec le Permis d'urbanisme n°16-48217-2025 ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise à préciser uniquement la fonction de l'espace polyvalent et à modifier les châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

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, articles n°6 du Titre I et n°10 du Titre II 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 17/12/2025**

**Objet n°14**

**Dossier 16-48352-2025 - Enquête n°277/25**

**Situation : Rue Engeland 686**

**Objet : réaliser une pergola sur l'empreinte de la terrasse arrière existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48352-2025 introduite en date du 17/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser une pergola sur l'empreinte de la terrasse arrière existante sur le bien sis rue Engeland 686;

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

Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 475 ter octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 10/06/2013 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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

**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 :

- Le permis de lotir a fait l'objet d'un rapport d'incidences et au droit des constructions du projet les plus proches de la zone Natura 2000 existait jadis une importante maison;
- Il s'indiquera cependant de respecter les prescriptions usuelles de l'IBGE pour les abords des projets situés à proximité des zones Natura 2000;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article 2.6.3 (addendum) qui prescrit « zone de jardin - aucune construction, tel abri de jardin ou serre, ne sera tolérée dans la zone de 8m, notée au plan, bordant la zone verte à Haute valeur biologique » en ce que le projet s'implante dans la zone des 8m;
  - non-respect de l'article n°3.6.2 qui prescrit "zone de jardin-les aménagements suivants sont autorisés : des terrasses de maximum 20m<sup>2</sup> et des bacs à plantes, des clôtures et murs séparatifs, un abri de jardin ou une serre...", en ce que le projet implante une pergola en zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

17/09/2025 : dépôt de la demande;

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

20/10/2025 : réception des compléments;

07/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : 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, jusque récemment peu urbanisé, avant que le plan régional d'affectation du sol n'affecte de vastes terrains en zone d'habitation à prédominance résidentielle, complétée de zones vertes;

- Dans ce quartier, le permis de lotir 475 et ses modifications successives ont permis la création de logements dans des projets de faible densité qui font la part belle aux jardins et abords;
- Le lot n°3 du permis de lotir a permis la construction de 5 maisons unifamiliales de faible gabarit dont celle faisant l'objet de la demande (PU n°16-44202-2018 et PU modificatif n°16-46118-2021);
- Le bâti environnant est d'une part celui déjà mis en œuvre dans le cadre du permis de lotir, et d'autre part le bâti, plus ancien du « Vieux village de Verrewinkel » dont l'amorce est constituée des dernières maisons de la rue Engeland, implantée le long de la rive de la rue en vis-à-vis de ce côté du lotissement;
- Chaque maison offre, au rez-de-chaussée, un programme confortable d'espaces de séjour en relation avec le jardin et complété d'un bureau, l'étage comportant 3 chambres et deux salles d'eau;

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

- La construction d'une pergola sur la terrasse de la maison existante à l'arrière de la parcelle;

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

- la pergola vitrée est équipée de screens solaires amovibles sur les faces latérales ;
- elle est implantée sur la terrasse existante, légèrement prolongée sur sa gauche afin de correspondre au rythme de la façade;
- les matériaux prévus, à savoir le métal thermolaqué anthracite, le vitrage clair, sont similaires à ceux déjà utilisés pour les châssis et garde-corps, garantissant une intégration architecturale harmonieuse;
- la hauteur du dispositif s'aligne sur celle des car-ports voisins (3.03m), ce qui tente d'assurer une cohérence visuelle avec le lotissement;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à un permis de lotir :

- la structure telle que proposée s'apparente à un volume contruit de type véranda;
- Le projet risque de rompre l'harmonie de la composition paysagère de l'ensemble du permis de lotir, en densifiant les surfaces destinées au jardin et en morcelant les espaces paysagers au détriment de leur intégration au milieu naturel particulier ;
- considérant que la demande se situe dans la zone des 8m non aedificandi jouxtant la zone Natura 2000 ;
- considérant que ces 8m constituent un tampon végétal permettant la transition entre les jardins et la zone à haute valeur biologique ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de préserver cette zone conformément au prescrit ;

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

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

**Commission de concertation**

**Séance du 17/12/2025**

**Objet n°15**

**Dossier 16-48348-2025 - Enquête n°278/25**

**Situation : Avenue Bonaparte 43**

**Objet : mettre en conformité l'aménagement des abords d'une maison unifamiliale ainsi que la teinte des châssis**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48348-2025 introduite en date du 13/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement des abords d'une maison unifamiliale ainsi que la teinte des châssis sur le bien sis avenue Bonaparte 43;

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° 7 - DOMAINE DE L'EMPEREUR BONAPARTE approuvé par Arrêté Royal en date du 13/12/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**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 » du Parc Fond'Roy);

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

- Les modifications ne sont pas visibles depuis le site Natura 2000;
- Les plus grandes ouvertures ne sont pas dirigées vers le site;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est séparé du site protégé, par d'autres parcelles;

**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 l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°7 qui prescrit "matériaux - Les constructions jumelées et groupées seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs. ", en ce que le projet porte sur la mise en conformité de châssis de teinte gris alors que la maison mitoyenne accueille des châssis de teinte blanche (conformément à la situation d'origine);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation

**DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

13/09/2025 : dépôt de la demande;

13/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/10/2025 : réception des compléments;

07/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : 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 constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 2 ou 3 unités et régi par le PPAS n°7;

- La maison n°43 sur laquelle porte la demande est une maison de droite d'un ensemble de 2 maisons de type jumelées, et implantées à l'extérieur de l'anneau de circulation de l'avenue Bonaparte, ce qui a permis des jardins bénéficiant de dégagements visuels;
- L'ensemble de ces 2 maisons a conservé sa typologie d'origine. Les immeubles ont subi très peu de transformations;
- Le quartier, régi par le prescrit du PPAS n°7, a conservé une belle homogénéité, malgré que certaines maisons se sont étendues par des annexes et des aménagements de lucarnes en toiture et que certaines maisons ont placés des châssis de teinte foncée (la plupart du temps sans autorisation);
- La villa, construite dans les années 1972, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-26663-1972, a subi des transformations au niveau de ses abords ainsi qu'au niveau de la teinte de ses menuiseries sans obtenir de permis d'urbanisme préalable;

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

- La mise en conformité des transformations réalisées au niveau des abords de la maison en vue d'assainir le sous-sol;
- La mise en conformité de l'agrandissement de la terrasse;
- La mise en conformité de la teinte des châssis;

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

- en matière de programme :
  - Les aménagements réalisés en cave peuvent être conservés ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Aucune modification volumétrique n'est demandée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Les aménagements réalisés aux abords de la maison ont fondamentalement modifié l'esprit et le charme d'origine de cette parcelle qui fait partie d'un ensemble cohérent ;
  - D'autres solutions auraient pu être apportées afin de résoudre des problèmes d'humidité au niveau des espaces enterrés ou semi-enterrés : il y a lieu de recréer un talus au droit des passerelles et de retrouver l'esprit d'origine. Des accès aux portes créées en façade arrière peuvent être recréés;
  - L'augmentation de la surface de la terrasse est excessive et doit être remodifiée : il y a lieu à limiter la terrasse à la profondeur de l'escalier extérieur afin de retrouver davantage de surface perméable ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS :

- Seules quelques maisons ont fait la demande et obtenu l'autorisation de modifier la teinte des châssis, notamment :
  - Bonaparte 44 - châssis gris autorisé avec PU (PU n°16-43309-2017);
  - Bonaparte 62 - châssis gris anthracite autorisé (PU n°16-43602-2017);
- Le quartier présente une belle homogénéité malgré le fait que de nombreuses maisons aient remplacés leurs châssis par des châssis de teinte foncée (la plupart sans autorisation);
- La mise en peinture des châssis peut être conservée ;

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

- limiter la terrasse à la profondeur de l'escalier extérieur;
- recréer un talus au droit des coursives ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la suppression d'une partie de la terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera conforme à l'esprit du quartier;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au Plan Particulier d'affectation du sol, article(s) n°7- et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du COBAT.