

Séance du 25 février 2026 / Zitting van 25 februari 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 001/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.482-2025 (article 177)
Situation : Rue de Linkebeek 11/Chaussée d'Alseberg 1393/Rue Steenvelt 18 et 22-32
(Réhabiliter le ruisseau Linkebeek entre les rues de Linkebeek et Steenvelt, à ciel ouvert partout où cela est possible, ainsi que réaménager un tronçon du sentier n°64. Il contribue à rétablir la connexion historique du ruisseau Linkebeek au ruisseau Geleytsbeek dans le Keyenbempt. Abattre 4 arbres)
- 2) 002/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.508-2025 (article 177)
Situation : Parvis Chantecler 10
(Construction d'une école et d'un centre thérapeutique, modification du PU16/PFD/1718258 délivré le 25/02/2020 suivant art 102/1. Principales modifications par rapport au PU de 2020 : La salle de gymnastique n'a pas été construite. Le préau est construit en partie. La toiture a été équipée de panneaux photovoltaïques.)
- 3) 010/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.535-2026 (article 177)
Situation : Chaussée de Waterloo du n°843 au n°851 / Avenue Beau-Séjour 2
(Modifier le permis 16/SFD/1829671 obtenu le 06-09-2022 pour un immeuble de 19 appartements et 2 commerces)
- 4) 005/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.296-2025
Situation : Rue Vanderkindere 72
(Mettre en conformité la création d'une annexe arrière au 2^{ème} étage et d'une lucarne dans les combles d'un appartement et placement d'une nouvelle porte fenêtre donnant sur une nouvelle terrasse au 3^{ème} étage, et mettre en conformité la modification des menuiseries extérieures de la façade principale)
- 5) 004/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.168-2025
Situation : Rue de l'Etoile (à côté n°76)
(Construire une habitation unifamiliale et un immeuble de deux logements au sein d'une parcelle traversante)

Avis reporté de la CC du 28/01/2026 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS

- 6) 309/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48361-2025
Situation : Avenue du Vert Chasseur 38
(Remplacer les planchers en bois par des planchers bétons, installer un ascenseur, installer des installations techniques en toitures (PAC, panneaux solaires, ventilation), aménager la zone de recul et mettre en conformité les modifications apportées à la hauteur et la couleur des corniches)

-
- 7) 003/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.330-2025
Situation : Rue du Château d'Eau 10
(Transformer et étendre une habitation dont la période de construction date de 1923, démolir un garage et une remise à l'alignement, reconstruire un double garage surmonté d'une chambre et d'un grenier, isoler la façade principale de la maison existante par l'extérieur)

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.283-2025
Situation : Avenue des Ormeaux 10
(Mettre un duplex en conformité (situé au 3^{ème} et au 4^{ème} étages d'un immeuble de logement)
-

9) 008/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.340-2025

Situation : Rue Basse 21-23

(Mettre en conformité la situation de fait d'un rez-de-chaussée de bureaux (agence immobilière), ayant entraîné une augmentation de superficie portée à 422m² sous forme d'un lot unique en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS)

10) 006/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.367-2025

Situation : Chaussée de Waterloo 780

(Mettre en conformité la modification de l'affectation de l'immeuble en commerce et logements, la modification du volume arrière et de la façade avant)

11) 007/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.277-2025

Situation : Avenue Achille Reisdorff 68

(Isoler la façade arrière et la toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne, créer une lucarne en versant arrière (modifier la situation de fait exécutée sans demande de permis d'urbanisme) et mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant (châssis et porte de garage))

12) 009/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.380-2025

Situation : Montagne de Saint-Job 118

(Démolir et reconstruire une annexe plus haute et large et réaménager le rez-de-chaussée)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/02/2026
objet n° 01

Dossier 16-48482-2025 - Enquête n° 001/26 - Article 177

Situation : Rue de Linkebeek 11 - Chaussée d'Alseberg 1393 - Rue Steenvelt 18 et 22-32

Objet : Réhabiliter le ruisseau Linkebeek entre les rues de Linkebeek et Steenvelt, à ciel ouvert partout où cela est possible, ainsi que réaménager un tronçon du sentier n°64. Il contribue à rétablir la connexion historique du ruisseau Linkebeek au ruisseau Geleytsbeek dans le Keyenbempt. Abattre 4 arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48482-2025 introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 25/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réhabiliter le ruisseau Linkebeek entre les rues de Linkebeek et Steenvelt, à ciel ouvert partout où cela est possible, ainsi que réaménager un tronçon du sentier n°64. Il contribue à rétablir la connexion historique du ruisseau Linkebeek au ruisseau Geleytsbeek dans le Keyenbempt. Abattre 4 arbres sur le bien sis rue de Linkebeek 11 - chaussée d'Alseberg 1393 - rue Steenvelt 18 et 22-32;

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant, en zones vertes, en zones d'habitation et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 13 - "Quartier Molensteen" approuvé par arrêté royal du 31/01/1959 et du PPAS n° 46bis - "Fond de Calevoet" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 et y déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que le projet se situe dans un corridor de mobilité, le long d'une grande voirie urbaine, à proximité d'une entrée de ville, le long d'une ligne de transport en commun de haute capacité existante et le long d'un itinéraire cyclable régional du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018;

Considérant que le projet se situe dans une zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique, le long d'un cours d'eau voutés et à ciel ouvert du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018;

Vu l'arrêté royal classant comme monument les façades, les mécanismes et le canal d'eau du Moulin "Crockaert" sis rue de Linkebeek à Uccle du 08/08/1988;

Considérant que le projet se situe en majeure partie sur le territoire communal d'Uccle; que le projet se situe à limite de la commune de Linkebeek, en région flamande et également à proximité de la commune de Drogenbos;

Vu le permis d'urbanisme introduit en date du 04/02/2026 (16/PFD/2019109) vise à reconnecter l'hydraulique du Linkebeek au Geleytsbeek, avant la reconnexion du Geleytsbeek dans le Keyenbempt. Il est prévu de désimperméabiliser et de végétaliser l'espace public;

Considérant que le périmètre se situe dans une zone d'aléa d'inondations faible à moyen sur la carte de Bruxelles Environnement "Inondation aléa et risque";

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences en application de l'article 175 du CoBAT, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 11 (Tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique) de l'annexe B du CoBAT;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de « Actes et travaux dans les zones d'espace vert »;
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de « Actes et travaux dans les zones d'espace vert »;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de « Modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations »;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de « Modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations »;

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 et 188/7 du CoBAT : demande à un PPAS :
 - P.P.A.S. n°13 : en ce qui concerne les prescriptions graphiques;
 - P.P.A.S. n°46bis : en ce qui concerne l'article 1.C.d : Zone rurale de fond de vallée;

motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à rapport d'incidences (articles 175/15 et 175/20 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°11 - tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2026 au 03/02/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que 22 réclamations ont été introduites ainsi qu'une pétition de 171 signatures;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Aspects généraux

- *Soutient et souligne être favorable au projet de réhabilitation du ruisseau Linkebeek, en particulier pour ses bénéfices environnementaux, paysagers et pour le cadre de vie;*
- *Se réjouit du projet et des objectifs que le projet rencontrent (climatiques, gestion de l'eau, amélioration du maillage vert, retour à la biodiversité,...);*
- *Déclare que le projet est conforme au Plan de Gestion de l'Eau 2022–2027, au Plan Nature et au Programme d'Actions Climat;*
- *Soutient que la remise à ciel ouvert du Linkebeek renforce le maillage bleu et la réhabilitation des ruisseaux ucclois;*
- *Déclare que le projet présente des incertitudes hydrologiques, structurelles et juridiques et demande qu'il ne soit pas accepté sans études complémentaires;*
- *Déclare que la présente demande est incomplète et en particulier le rapport d'incidences, au regard de l'absence d'études essentielles (hydrologique, géotechnique, nappe phréatique, étude sur la faune et la flore, étude sur les mesures prises pour la transplantation,...) ce qui empêche d'évaluer correctement les risques et impacts;*
- *Déclare une irrégularité sur un acte de vente rue Steenvelt et que des soucis de copropriété entraînent des nuisances;*
- *Sollicite des précisions quant aux interventions réalisées à la limite de certaines parcelles privées et déclare que le périmètre du projet n'est en partie pas touché par une servitude de passage (celle-ci étant touché d'une prescription extinctive);*
- *Déclare que le projet aura un impact sur les propriétés privées adjacentes au périmètre du projet et demande à ce que le projet n'intervienne pas sur les parcelles privées;*
- *Déclare que le projet portera atteinte aux parcelles privées et nuira à la qualité d'habitation (nuisances sonores, nuisibles, risque structurels, perte d'intimité);*
- *Déclare être directement impacté par le projet, en ce qu'il empiète d'une part sur la propriété des parcelles (présentées comme « non cadastrées ») et craint une emprise sur terrain privé insuffisamment définie;*
- *Fourni un contentieux civil de propriété sur l'emprise du Linkebeek au fond d'une parcelle privée;*
- *Déclare le projet non conforme aux prescriptions du PPAS n°13 (ruisseau à supprimer) et de vérification de conformité au plan de secteur Halle-Vilvoorde-Asse et au BPA Frankeveld pour la partie située en Région flamande;*
- *Déclare un manque d'information sur les techniques hydrauliques et craint des risques d'inondation, souligne l'absence de démonstration de la plus-value hydraulique du projet sur une portion enclavée et un risque éventuel lié à la pollution;*
- *Souligne des incohérences administratives (autorisation annoncée vs avis conditionnel) ainsi que l'absence de documents annoncés au dossier public;*
- *Soulève un saucissonnage du projet et déclare que les effets cumulatifs ne sont pas analysés, en contradiction avec les exigences applicables au contenu du rapport des incidences;*
- *Souligne l'absence d'étude d'alternatives pour éviter l'ouverture du tronçon en espace strictement privé et déclare que la nécessité de ce choix n'est pas démontrée;*
- *Se questionne sur les nuisances du chantier et sur son organisation;*
- *Craint que les travaux, très proches des immeubles, génèrent des risques structurels (fondations, vibrations) non documentés;*
- *Craint que les nuisances de chantier et le cumul d'autres travaux ne soient pas correctement évalués;*

Aménagement

- *Se questionne sur l'emprise du projet, son impact sur le domaine du Steenvelt et questionne l'aménagement des limites;*
- *S'oppose au tracé du chemin lorsqu'il traverse le tronçon Steenvelt;*

- Sollicite l'installation d'une clôture entre le sentier et le domaine privé (Steenvelt);
- Se questionne sur l'éclairage et si celui-ci est prévu de façon intelligente;
- Craint que le projet repose sur un dispositif artificiel sans études hydrologiques, géotechniques ni analyse de la nappe phréatique, rendant les risques d'inondation et d'instabilité du sol insuffisamment évalués;

Mobilité

- Sollicite l'augmentation ponctuelle des trottoirs en voirie pour offrir une meilleure visibilité du sentier;
- Déclare que le revêtement (terre pouzzolane) n'est pas praticable pour les PMR et sollicite une alternative perméable;
- Craint que la déviation depuis le bief du moulin limite la restauration complète du cours d'eau et que les grilles puissent se boucher;

Environnement

- Craint que l'abattage de certains arbres, malgré les replantations, fasse perdre des habitats utiles à la faune;
- Déclare que le ruisseau doit être à ciel ouvert pour limiter les inondations et améliorer la beauté du paysage;
- Se questionne sur le maintien des souches;
- Sollicite l'installation de mini-centrales hydroélectriques dans la rivière pour produire de l'énergie renouvelable;
- Se questionne sur les moyens mis en place pour limiter les inondations;
- Demande à ce que le projet prévoit de lutter contre la végétation invasive au profit de la végétation indigène;
- Craint que l'augmentation de l'imperméabilisation et l'absence de zones d'expansion de crue aggravent les risques de débordement;
- Déclare que le projet est un risque de prolifération des animaux nuisibles;
- Souligne l'intérêt pour la lutte contre les inondations grâce au délestage du tronçon canalisé et au renvoi partiel des eaux vers le Gelechtsbeek;
- Approuve la préservation des arbres et de la végétation et la création d'un espace de fraîcheur;
- Recommande l'élimination des espèces invasives (cornouiller soyeux, laurier-cerise, symphorine, renouée du Japon);
- Déclare que le projet a des bénéfices environnementaux, écologiques et sociaux, en faveur de la mobilité douce, de la biodiversité et de la résilience climatique;

Autres

- Sollicite l'installation de panneaux d'information pour la mise en valeur de l'aménagement;
- Met en avant le soin apporté à la biodiversité (techniques douces, préservation des racines, plantations d'essences indigènes);
- Craint que l'absence de contrôle favorise le dépôt de déchets dans le ruisseau et se questionne sur la collecte des déchets;
- Craint que le chemin longeant le ruisseau traverse la partie privative du domaine Steenvelt, ce qui entraînerait une fréquentation accrue et qu'elle puisse générer des nuisances et des incivilités;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/07/2025 : dépôt de la demande auprès d'Urban-Direction de l'Urbanisme;

02/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/10/2025 : réception des compléments;

09/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o Bruxelles Mobilité;
- o Bruxelles Environnement;
- o Vivaqua;
- o Commune limitrophe;

09/12/2025 : notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins, et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

05/01/2026 au 03/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/02/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- o l'avis du Service Vert sollicité et non émis;
- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité et émis le 12/02/2026 :

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

Néant.

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

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

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Principes généraux :

Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.

La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.

L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccle.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.

Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.

Des traversées piétonnes provisoires ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.

Les traversées de trottoir par des câbles et conduites seront de préférence exécutées en hauteur. A défaut, les câbles et conduites seront placés dans des passe-câbles en plastique de section trapézoïdale équipés de marquages obliques jaune-noir.

Toute traversée de chaussée, que ce soit au sol ou en hauteur, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation domaniale auprès du cabinet du Bourgmestre.

La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service Voirie - Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccle.brussels. »;

- l'avis des communes limitrophes sollicité et émis le 20/02/2026;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Bruxelles Mobilité émis le 05/01/2026;
- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 09/12/2025 et émis le 20/01/2026;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 09/12/2025 et émis le 29/12/2025;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le projet se développe le long de l'ancien lit du ruisseau Linkebeek, en partie sur des domaines non cadastrés et sur des domaines cadastrés, entre la rue de Linkebeek, la Korte Linkebeekstraat, la Grote Baan, l'arrière des parcelles de la chaussée d'Alseberg et le domaine Steenvelt jusqu'au rond-point de la rue Steenvelt;
- Considérant que le Linkebeek est aujourd'hui en grande partie canalisé et dévié vers le réseau d'égouttage sous la Grote Baan, l'ancien lit entre la chaussée d'Alseberg et la rue Steenvelt étant réduit à un fossé, situé en bordure de zones d'aléa d'inondation faible et régulièrement touché par des débordements;
- Considérant que le Linkebeek, repris comme cours d'eau non navigable à l'Atlas du 23 mai 2024, prend sa source en Forêt de Soignes à Uccle; qu'il est partiellement voûté puis classé à ciel ouvert, avant d'avoir été dévié dans les années 60 sous la Grote Baan pour rejoindre la Senne, alors qu'il s'écoulait historiquement vers le Geleytsbeek (Molenbeek);
- Considérant que la portion de ruisseau entre le Moulin Crockaert et la chaussée d'Alseberg est visible à ciel ouvert mais n'est pas accessible au public, le cours d'eau étant bordé de murets et clôtures assurant la sécurité;
- Considérant que le périmètre du projet est majoritairement bordé par des parcelles privées, comprenant des habitations, des équipements et des espaces verts non accessibles au public;
- Considérant qu'au-delà de la chaussée d'Alseberg, le site comprend un petit espace vert en friche à hauteur de la Grote Baan, puis l'ancien lit du ruisseau longeant l'arrière des jardins et les terrains du CPAS, dans un état peu aménagé;
- Considérant que le périmètre est traversé par le sentier communal n°64, reliant historiquement la chaussée d'Alseberg à la rue Steenvelt; que ce sentier constitue une servitude publique sur des terrains majoritairement privés; que le sentier vicinal n°64 est actuellement un chemin étroit, peu praticable pour les personnes à mobilité réduite, et qu'il devient très étroit, et non éclairé entre la bifurcation avec le sentier n°121 et le rond-point Steenvelt;
- Considérant que les cheminements piétons existants sont discontinus, peu lisibles et faiblement aménagés, sans hiérarchisation claire entre espaces de circulation et espaces résiduels; que les surfaces du périmètre sont composées d'un mélange hétérogène de revêtements : sols en terre battue, surfaces enherbées dégradées, chemins informels et zones ponctuellement imperméabilisées;
- Considérant que le périmètre abrite 2 arbres dans le domaine non cadastré situé entre la Korte Linkebeekstraat et la Grote Baan, 67 arbres à haute tige sur le reste du périmètre, dont 7 considérés comme morts et des massifs arbustifs (total 69 arbres); que la végétation arbustive et arborée spontanée le long de l'ancien lit et du sentier crée localement de l'ombre et des zones plus fraîches, mais que le site accueille aussi des espèces exotiques invasives;
- Considérant enfin qu'aucun équipement public n'est aménagé le long de ce tronçon, que le contrôle social est limité et que la zone fait l'objet de dépôts sauvages récurrents, malgré un entretien ponctuel par les services communaux;

- Considérant que l'infiltration naturelle est limitée et peu organisée, ce qui contribue à une sensibilité locale aux accumulations d'eau en cas de fortes précipitations, telle que relevée dans la vallée du Linkebeek;
- Considérant que l'espace est aujourd'hui perçu comme un espace résiduel, sans fonction urbaine affirmée, malgré son potentiel paysager et environnemental lié à l'ancienne vallée du Linkebeek;

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

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Remettre à ciel ouvert une grande partie du cours d'eau Linkebeek, actuellement canalisé;
- Valoriser la trame verte et bleue afin de renforcer leurs maillages respectifs et y favoriser la biodiversité, améliorer la capacité des îlots de fraîcheur et renforcer les espèces indigènes;
- Valoriser et rendre visible le ruisseau tout en reconnectant le Linkebeek au Geleytsbeek;
- Améliorer la qualité du quartier et améliorer la circulation de tous les usagers en réaménageant le sentier n°64;
- Améliorer les qualités, paysagères et esthétique de l'espace publics;
- Prévenir les inondations dans le bassin versant en gérant mieux les pluies exceptionnelles et en valorisant les eaux de pluie;

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

- Considérant que le projet vise à réhabiliter le réseau écologique et paysager du ruisseau Linkebeek entre la rue de Linkebeek et la rue Steenvelt, ainsi que le réaménagement d'un tronçon du sentier communal n°64 afin de recréer un cours d'eau à ciel ouvert et de constituer un couloir de fraîcheur structurant à l'échelle du quartier;
- Considérant que le présent projet prévoit la création d'un tronçon de cours d'eau d'environ 577 mètres (dont environ 330 mètres seront remis à ciel ouvert); qu'il prévoit de reconfigurer le périmètre du projet par la création du lit du ruisseau, l'aménagement des berges et la matérialisation d'un sentier;
- Considérant que les berges représentent environ 245 m²;
- Considérant que le Moulin Crockaert est alimenté par un bief de dérivation, classé comme monument par arrêté royal du 08/08/1988, mais non classé au sens de l'Atlas du réseau hydrographique de la Région de Bruxelles-Capitale;
- Considérant que la Commune a proposé 3 solutions en ce qui concerne l'intervention dans le bien classé; que ces 3 interventions sont les suivantes :
 - utilisation de la vanne latérale existante dans le bief de dérivation, avec placement de conduites enterrées passant sous la roue du moulin;
 - intégration des conduites en PEHD dans la maçonnerie de la vanne principale, située en amont de la roue du moulin;
 - prise d'eau sur le côté gauche du bief de dérivation, avec passage des conduites enterrées dans le jardin jusqu'au Linkebeek;
- Considérant que le projet prévoit le captage de l'eau au niveau du bief de dérivation du Moulin Crockaert (bien classé), celui-ci présentant un niveau altimétrique suffisant pour constituer le point de départ du nouveau tracé du ruisseau et permettre un écoulement naturel par gravitation, sans utiliser d'énergie mécanique;
- Considérant que le projet prévoit dès lors l'installation d'une crépine en inox et la mise en place de conduites intégrées dans le mur du bief en amont de la roue du moulin, afin d'acheminer l'eau de manière enterrée;
- Considérant que pour assurer une étanchéité parfaite, un mortier hydraulique est mis en œuvre autour de la conduite; qu'après le percement du bief, la conduit est enterrée pour rejoindre le Linkebeek;
- Considérant que ces travaux nécessitent un terrassement réalisé à l'aide d'une mini-pelle;
- Considérant que des sondages sont réalisés à la main préalablement pour trouver les racines des arbres et ainsi les éviter avec la conduite;
- Considérant que les terrains sont ensuite remis en état identiquement à l'existant;
- Considérant qu'un caniveau à ciel ouvert sera réalisé le long de la Korte Linkebeekstraat en passant à l'intérieur d'un îlot d'habitation (îlot triangulaire sur un domaine non cadastrée);
- Considérant que le cours d'eau franchira la Grote Baan via un passage en souterrain; qu'à partir de ce point le ruisseau sera recréé à ciel ouvert en suivant autant que possible le tracé historique, le long du sentier communal n°64;
- Considérant que le lit du ruisseau sera creusé et profilé; que des berges seront aménagées en pente douce; que certaines zones seront élargies afin de créer des espaces humides;
- Considérant que le projet prévoit le réaménagement complet du tronçon concerné du sentier communal n°64; que le cheminement sera matérialisé par un revêtement en pouzzolane; que des platelages en bois seront réalisés ponctuellement dans les zones humides ou en surplomb du ruisseau;

- Considérant que des passerelles en bois seront implantées ponctuellement afin de permettre le franchissement du cours d'eau;
- Considérant que le tracé du sentier sera régularisé et structuré afin d'assurer une continuité entre les zones de Steenvelt, Grote Baan et chaussée d'Alseberg;
- Considérant que l'éclairage existant sur les tronçons déjà équipés sera maintenu; que les tronçons actuellement non éclairés le resteront;
- Considérant que quelques sujets arbustifs devront être supprimés pour permettre la création du cours d'eau à ciel ouvert;
- Considérant que le projet prévoit l'abattage de 4 arbres sur les 69 sujets recensés sur le périmètre, dont plusieurs (3) présentent un état sanitaire dégradé ou morts sur pied; qu'il prévoit également la plantation d'un arbre et la transplantation de 2 arbres;
- Considérant que des zones végétalisées seront aménagées le long du cours d'eau et aux abords du sentier; que ces zones de plantations comprennent des arbustes, des couvre-sols, des vivaces et des essences hydrophiles en berge (créant une zone humide composée d'essences adaptées à leur milieu);
- Considérant que les travaux au droit des systèmes racinaires des arbres sont effectués à la main;
- Considérant que le profil du cours d'eau et des zones humides associées sera conçu de manière à permettre l'écoulement, l'expansion et l'infiltration des eaux;
- Considérant qu'afin de réhabiliter le ruisseau Linkebeek sur son tracé historique, il est nécessaire de prélever de l'eau dans le ruisseau Linkebeek actuel;
- Considérant que le niveau du terrain à l'endroit de l'ancien lit du ruisseau est plus élevé que le niveau du lit actuel du ruisseau avant l'entrée de l'eau dans le collecteur;
- Considérant que cette différence ne permet pas de collecter les eaux de manière gravitaire;
- Considérant que l'ancien lit a été remblayé et que la végétation s'y est installée;
- Considérant qu'afin de conserver cette végétation et de créer un lit à ciel ouvert peu profond avec des berges naturelles, il a été décidé de remonter jusqu'à hauteur du Moulin Crockaert pour prélever l'eau qui sera acheminée dans le lit du ruisseau réhabilité via un système de siphon entre le Moulin et la Korte Linkebeekstraat;
- Considérant que le cours d'eau sera remis à ciel ouvert sur 3 secteurs :
 - entre la chaussée Alseberg et la Grote Baan sur 54 ml avec une cascade, une calade puis un caniveau de 50 cm de large pour 35 cm de profondeur :
 - la hauteur maximale d'eau est estimée à 10 cm;
 - au début du sentier sur 20 ml avec un lit mineur de 60 cm de large, et un lit majeur de 1,80 m et des berges stabilisées avec des pieux et des boudins de coco végétalisés pour une profondeur de 95 cm :
 - la hauteur maximale d'eau est estimée à 10 cm;
 - sur le reste du sentier sur 256 ml avec un lit mineur de 40 cm de large et des berges naturelles pour une profondeur minimale de 30 cm :
 - la hauteur maximale d'eau est estimée à 15 cm;
- Considérant que à l'aval du périmètre du projet, le ruisseau sera connecté à un avaloir situé au rond-point de la rue Steenvelt;
- Considérant qu'en attendant que le ruisseau Linkebeek soit réhabilité sur les tronçons suivants jusqu'à la reconnexion au Geleytsbeek, les eaux se déverseront dans l'égout de la rue Steenvelt;

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

- Considérant que la Commune d'Uccle envisage de recréer le ruisseau Linkebeek en plusieurs phases :
 - Un tronçon entre la rue de Linkebeek et le rond-point de la rue Steenvelt : tronçon prioritaire qui fait l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme et du subside de Bruxelles Environnement;
 - Un tronçon entre le rond-point de la rue Steenvelt et la chaussée de Drogenbos;
 - Un tronçon entre la chaussée de Drogenbos et le Keyenbempt;
 - Un tronçon entre la chaussée de Drogenbos et le Keyenbempt dont une partie de ce tronçon a déjà été aménagé sur un terrain communal (à la hauteur de la rue du Melkriek et de la rue François Vervloet);
- Considérant que le ruisseau Linkebeek, repris comme ancien cours d'eau de 2^{ème} catégorie à l'Atlas des cours d'eau de 1958, est actuellement entièrement canalisé et souterrain sur le périmètre concerné;
- Considérant que le projet vise à réhabiliter le ruisseau Linkebeek dans le tissu urbain de la commune d'Uccle et à le réinsérer dans le paysage par sa remise à ciel ouvert;
- Considérant que la solution retenue par la commune concernant le Moulin du Crockaert minimise les impacts de l'intervention pour atteindre les objectifs du projet à savoir remettre à ciel ouvert le Linkebeek pour créer un couloir de fraîcheur;

- Considérant que la remise à ciel ouvert d'anciens cours d'eau participe en partie à la recréation de paysages de fond de vallée altérés par l'urbanisation;
- Considérant que la présente demande de permis est introduite auprès de la Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale, que dès lors le présent avis porte uniquement sur les travaux situés ce territoire; que le présent permis ne se prononce dès lors ni sur les interventions situées en Région flamande ni sur leur autorisation; que, par conséquent, tout travaux impactant le territoire de la Région flamande devra faire l'objet d'une demande distincte auprès de l'autorité compétente de ladite Région si nécessaire;
- Considérant que le dossier comporte l'avis de la Province du Brabant flamand, gestionnaire du cours d'eau concerné par le projet, laquelle émet un avis favorable sous-réserves de conditions techniques destinées à garantir la sécurité hydraulique, la protection du cours d'eau et la bonne exécution des travaux de remise à ciel ouvert; que ces conditions concernent : la gestion des débits, la limitation de la dérivation du flux, la mise en place de dispositifs de sécurité en cas de fortes pluies, la protection et l'enfouissement adéquat des conduites, la restauration du lit du cours d'eau après travaux, la maîtrise de la phase de chantier et du pompage temporaire, ainsi que le respect de la bande de servitude le long du cours d'eau; que ces prescriptions visent à prévenir tout risque hydrologique et à assurer la compatibilité du projet avec le système des eaux;
- Considérant que l'avis sollicité auprès de la Région flamande (Departement Omgeving) accueille favorablement le projet et le reconnaît pertinent et positif pour le réseau vert et bleu et pour le renforcement des espaces ouverts interrégionale; que toutefois il émet certaines conditions visant à améliorer et optimiser le projet; que ces propositions portent sur la suppression du stationnement, la désimperméabilisation supplémentaire du périmètre, le renforcement des connexions spatiales vers certaines fonctions publiques, l'amélioration de la sécurité de la Grote Baan, et l'élargissement du périmètre pour améliorer la sécurité des usagers et le renforcement/clarification de certaines connexions spatiales;
- Que les recommandations formulées par le Departement Omgeving s'inscrivent dans une réflexion plus large d'aménagement de l'espace public et apparaissent cohérentes au regard des objectifs de renforcement du réseau des espaces ouverts; que le présent projet a toutefois pour objet spécifique la remise à ciel ouvert du cours d'eau et le réaménagement du sentier y afférent, sans porter sur un réaménagement global de l'espace public ni sur un élargissement du périmètre d'intervention; qu'il n'entre dès lors pas dans le champ de la présente demande de mettre en œuvre ces adaptations, lesquelles pourront, le cas échéant, être envisagées dans le cadre d'un projet ultérieur d'aménagement d'ensemble;
- Considérant que le projet s'inscrit dans une logique de renaturation, de restauration du maillage bleu et de renforcement du maillage vert, conformément à l'axe 2 du PRDD (Plan Régional de Développement Durable) et à ses stratégies 2 et 5 visant à faire des espaces verts et publics des supports de la qualité du cadre de vie et de renforcer le paysage naturel;
- Considérant qu'une remarque formulée lors de l'enquête publique soutient que le projet résulterait d'un saucissonnage, au motif que la remise à ciel ouvert du Linkebeek s'inscrit dans un programme plus large s'étendant du Keyenbempt au Moulin Crockaert; que le présent dossier porte sur une portion déterminée de ce tracé, correspondant à un périmètre d'intervention cohérent et techniquement identifiable; que le saucissonnage suppose une division artificielle d'un projet unique dans le but d'éluder des contraintes procédurales ou l'obligation d'obtenir un permis ou la réalisation d'une évaluation appropriée; que le présent projet ne permet pas d'échapper aux exigences procédurales applicables, étant notamment soumis à un rapport d'incidences, et que ses impacts sont évalués à l'échelle du quartier concerné;
- Que dès lors que le phasage du programme global relève d'une mise en œuvre progressive et opérationnelle du projet et ne peut être assimilé à un saucissonnage au sens de la jurisprudence administrative; dès lors que le phasage du programme global procède d'une mise en œuvre progressive et opérationnelle du projet et ne peut être assimilé à un saucissonnage au sens de la jurisprudence administrative; que le présent projet constitue une intervention autonome, fonctionnelle et techniquement cohérente, permettant d'être réalisée indépendamment de la mise en œuvre des autres phases envisagées; qu'il présente une plus-value propre en matière hydraulique, environnementale et paysagère, sans dépendre de la réalisation ultérieure d'autres tronçons pour assurer son fonctionnement; que les éventuelles phases futures devront, le cas échéant, tenir compte des incidences du présent projet dans leur propre évaluation;
- Considérant que le sentier n°64 est repris à l'Atlas des chemins vicinaux, lequel est toujours en vigueur, et qu'il ressort des procès-verbaux de mesurage des 1^{er} août 1974 et 17 octobre 1975 que les parcelles concernées sont grevées d'une servitude publique de passage d'une largeur légale de 1,65 mètre; que le demandeur précise que ce sentier n'a fait l'objet d'aucune procédure régulière de suppression au sens de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux;

- Considérant que certaines réclamations sollicitent la pose d'une clôture le long des parcelles privées adjacentes à la servitude; que cette solution peut être envisagée, tout en s'assurant de son intégration dans le contexte paysager et de manière conforme aux droits des servitudes; qu'idéalement des clôtures en châtaignier peuvent être intégrées;
- Considérant qu'une réclamation fait état d'un contentieux en cours relatif à la situation foncière d'une parcelle non cadastrée (située le long de la parcelle B257h et 258g) et concernée par le projet; qu'à ce jour il ne peut donc être statué sur ce point;
- Considérant toutefois que le demandeur précise lors de la Commission de concertation que les travaux envisagés sur cette parcelle non cadastrée entre la Korte Linkebeekstraat et la Grote Baan viseront à intégrer un caniveau d'une largeur de 70cm en extérieur et 50cm en intérieur, et que sa profondeur sera de 55cm (hors fondation);
- Considérant que lors de la Commission de concertation des précisions ont été émises sur les nuisances possibles (olfactives, présences de nuisibles,...) qu'engendreront le caniveau; que celles-ci seront limitées en ce que l'aménagement permet le mouvement de l'eau, ce qui réduit les odeurs des eaux stagnantes, et que la présence de rats n'est observé que lors des dépôts alimentaires; que la revalorisation du tracé du ruisseau ne présente donc pas un risque;
- Considérant que les prescriptions du PPAS n°46bis Fond de Calevoet (arrêté du 17/10/1996) prévoit qu'il est interdit de modifier sensiblement le relief ou la qualité du sol par des travaux de déblai, de remblai ou de drainage; que le projet prévoit, à l'endroit concerné, la création d'un caniveau destiné à rétablir l'écoulement du cours d'eau; que cette intervention est localisée et limitée, et s'inscrit dans la topographie existante sans modification substantielle du relief général du site et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du sol;
- Considérant au contraire que la création de ce caniveau permet de révéler et de valoriser la structure hydrologique historique du lieu; dès lors que l'intervention projetée ne constitue pas une modification sensible du relief au sens de la prescription et peut être considérée comme conforme au PPAS;
- Considérant que le PPAS en vigueur (n°13 Quartier Molensteen validé par arrêté du 31/01/1959), fait apparaître dans ses prescriptions graphiques la suppression du ruisseau; que le périmètre du projet est repris en zone de cours et jardins, de constructions et de recul;
- Considérant toutefois que la remise à ciel ouvert du ruisseau concerne une emprise limitée, principalement située dans les espaces non bâtis, et qu'elle n'hypothèque pas les possibilités de construction prévues par le PPAS, ni les alignements, reculs ou gabarits autorisables; que de plus les constructions existantes ne s'inscrivent pas dans le PPAS;
- Considérant dès lors qu'elle demeure dès lors compatible avec les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et ne porte pas atteinte aux potentialités constructives futures;
- Considérant que concernant la prescription relative à la suppression du cours d'eau, le PPAS n°13 a été adopté à une époque où la gestion des cours d'eau urbains privilégiait leur mise en souterrain pour des raisons d'urbanisation et sanitaires;
- Considérant que ce document de planification est ancien et qu'il s'inscrit dans un contexte historique où la canalisation et la couverture des cours d'eau constituaient une pratique courante d'aménagement du territoire;
- Considérant que les politiques régionales en matière de gestion de l'eau ont profondément évolué, notamment sous l'impulsion de la Directive Cadre Eau (2000/60/CE) et la Directive Inondation (2007/60/CE) et de sa transposition en droit régional par l'ordonnance Eau (03/11/2006) et l'arrêté Inondation (05/10/2010);
- Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau de la Région de Bruxelles-Capitale, adopté par le Gouvernement, vise explicitement la restauration hydromorphologique des cours d'eau, la renaturation des tronçons canalisés lorsque cela est techniquement possible, et la réintégration des eaux dans le cycle naturel;
- Considérant que ce plan vise à :
 - Limiter des mises en souterrain;
 - Réduire l'artificialisation des lits;
 - Restaurer les fonctionnalités écologiques;
 - Promouvoir de solutions fondées sur la nature en matière de gestion des eaux pluviales;
- Considérant que la remise à ciel ouvert d'un tronçon du Linkebeek s'inscrit dans cette logique de restauration hydromorphologique, en permettant de reconstituer un lit naturel, diversifier les écoulements et réactiver le processus d'infiltration et d'expansion des eaux;
- Considérant que le PRDD prévoit le renforcement du maillage bleu et la valorisation des vallées urbaines comme structures paysagères et écologiques majeures;

- Considérant que le projet participe au renforcement du maillage bleu régional en réactivant un cours d'eau repris historiquement à l'Atlas des cours d'eau;
- Considérant que la remise à ciel ouvert d'un cours d'eau constitue aujourd'hui une pratique reconnue de gestion intégrée des eaux pluviales, visant à limiter la surcharge du réseau d'égouttage, à restaurer les continuités écologiques et à améliorer la résilience du territoire face aux épisodes pluvieux intenses;
- Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau adopté par la Région de Bruxelles-Capitale (période 2022 - 2027), et en particulier son axe 1 et sa mesure n°M 1.1 : Remettre à ciel ouvert le réseau hydrographique, et le PRDD traduisent une évolution substantielle des visions et doctrines d'aménagement par rapport aux prescriptions du PPAS ancien;
- Considérant dès lors que la remise à ciel ouvert du ruisseau constitue une mesure conforme aux orientations environnementales et hydrauliques actuelles de la Région;
- Considérant que le rapport d'incidences indique que la Province du Brabant flamand, gestionnaire du cours d'eau sur un tronçon concerné, a octroyé une autorisation pour l'exécution des travaux décrits, laquelle est jointe au dossier;
- Considérant que lors de l'enquête publique certaines réclamations ont émises des craintes quant au risque d'inondations, de nuisance du chantier, aux risques structurels, d'imperméabilisation et de débords possibles;
- Considérant que le rapport d'incidences décrit, pour la phase de chantier, la nécessité d'une mise à sec du cours d'eau, avec mise en place d'un barrage en amont et d'un pompage temporaire jusqu'au collecteur de la Korte Linkebeekstraat; que le demandeur précise en Commission de concertation que les travaux seront réalisés en grande partie par des petits engins pour limiter les nuisances et préserver autant que possible la végétation et les arbres existants; que toutefois cette pratique allongera les délais du chantier à défaut d'employer des gros engins qui occasionneront plus de nuisances;
- Considérant que lors de la Commission de concertation, une réclamante sollicite une déviation du chantier vers les parcelles du CPAS (champs) en lieu et place des parcelles privées du domaine de Steenvelt; que cette question peut être étudiée;
- Considérant que le rapport d'incidences mentionne la présence d'une nappe phréatique affleurante ou à très faible profondeur, objectivée par des mesures piézométriques réalisées lors de tests d'infiltration (2023/2024), que le demandeur précise qu'une vigilance particulière sera apportée quant à la maîtrise des interventions en phase travaux;
- Considérant que le rapport d'incidences relève également que le chantier constituera une source de nuisances sonores et vibratoires liées aux engins et au charroi, mais que toutefois celui-ci respectera le cadre du titre III du RRU et rappelle l'encadrement des horaires afin d'en limiter l'impact sur le voisinage;
- Considérant que le rapport d'incidences met en évidence que la remise à ciel ouvert du Linkebeek, couplée à la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant, contribue à une meilleure gestion des eaux pluviales et à la réduction des risques d'inondation, notamment par l'amélioration de l'écoulement, le délestage de certains tronçons, l'augmentation de la capacité hydraulique, le ralentissement des crues et le stockage temporaire dans des zones élargies et végétalisées;
- Considérant qu'il précise que les secteurs remis à ciel ouvert sont dimensionnés pour la gestion d'une pluie de période de retour 100 ans, et que le rejet temporaire vers l'égout de la rue Steenvelt représente une fraction limitée de sa capacité (0,13 %) ainsi que de celle de l'avenue de Beersel (0,5 %), le risque de surcharge étant qualifié de minime;
- Considérant qu'à certains endroits du projet, la largeur du cheminement est réduite à moins de 1,50 mètre;
- Considérant que l'article 4 du Titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit que les cheminements piétons doivent présenter une largeur libre minimale de 1,50 mètre afin de garantir le croisement et la circulation aisée des usagers;
- Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter le projet afin de porter la largeur du cheminement à minimum 1,50 mètre sur l'ensemble de son tracé;
- Considérant que le revêtement en pouzzolane prévu pour le cheminement n'est pas optimale pour la déambulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- Considérant qu'il convient de privilégier un revêtement plus stable et accessible ou d'étudier une alternative permettant de garantir l'accessibilité du cheminement aux personnes à mobilité réduite tout en préservant le caractère semi-perméable du revêtement;

- Considérant toutefois, que le demandeur précise que le revêtement en terre-pouzolane a été choisi pour plusieurs raisons, pour ses propriétés neutres vu que ce matériau est chimiquement stable et inerte au contraire de la dolomie, qu'il limite les interventions aux racines, à l'inverse des pavés ou du béton par exemple, qu'il est également sélectionné par Bruxelles Environnement dans d'autres espaces verts publics à Uccle, comme par exemple le Keyenbempt; que dès lors ce choix est un bon compromis entre la non-imperméabilisation, le respect du système racinaire des arbres et le caractère semi-perméable d'un revêtement piéton;
- Considérant que le projet prévoit un aménagement de type promenade; que dès lors il serait opportun d'étudier la possibilité d'intégrer davantage de bancs le long du parcours, afin de créer des espaces de pause et de permettre des points de repos, notamment pour les personnes âgées;
- Considérant toutefois, qu'en séance, certains réclamants ont fait part de leurs craintes quant à l'occupation nocturne de ces bancs, et à la perte de leur intimité et du caractère calme du quartier; que deux bancs sont déjà prévus dans le projet et que cela est acceptable;
- Considérant que le projet prévoit la réalisation de passerelles en bois pour le franchissement du ruisseau;
- Considérant que les surfaces en bois peuvent présenter un risque de glissance en cas d'humidité;
- Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'intégrer un dispositif ou un traitement antidérapant afin de garantir la sécurité des usagers;
- Considérant que le projet induit des modifications des caractéristiques urbanistiques et paysagères en ce qu'il réintègre le maillage bleu et renforce le maillage vert; que ces modifications renforcent la biodiversité et permettent la réouverture du cours d'eau à ciel ouvert; que ces modifications valorisent le paysage et les aspects environnementaux du quartier; que, par conséquent, elles sont jugées acceptables et opportunes< ce qui permet de revaloriser l'ancien ruisseau autrefois recouvert;
- Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs régionaux et communaux en matière de gestion intégrée de l'eau, de résilience climatique et de renforcement du maillage bleu, qu'il favorise la renaturation partielle du cours d'eau et la restauration des continuités écologiques, et qu'il constitue une plus-value environnementale et paysagère pour le site et ses abords;
- Considérant que le projet contribue également à l'amélioration du cadre de vie, au développement des mobilités douces, et à la valorisation des espaces ouverts, tout en intégrant des mesures destinées à préserver la sécurité, la stabilité et le bon fonctionnement hydraulique du site;

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

- Garantir que le projet n'empiète pas sur des parcelles privées, et qu'aucun élément ne puisse entraver la bonne mise en œuvre de celui-ci; le cas échéant, obtenir l'accord de ces propriétaires ou adapter le projet afin qu'il n'ait pas d'impact sur ces parcelles;
- Envisager l'intégration d'une clôture en matériaux naturels, sans porter atteinte aux limites de propriété, le cas échéant prévoir l'accord des propriétaires;
- Porter la largeur des cheminements à au moins 1,50 mètre conformément à l'article 4 du Titre VII du RRU;
- Intégrer un dispositif ou un traitement antidérapant sur les passerelles en bois afin de garantir la sécurité des usagers, en particulier en période humide,

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

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/02/2026
Objet n°02

Dossier 16-48508-2025 - Enquête n°002/26- Article 177

Situation : Parvis Chantecler 10

Objet : Construction d'une école et d'un centre thérapeutique, modification du PU 16/PFD/1718258 délivré le 25/02/2020. Principales modifications par rapport au PU de 2020 : La salle de gymnastique n'a pas été construite. Le préau est construit en partie. La toiture a été équipée de panneaux photovoltaïques

AVIS

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à régulariser les travaux tels que réalisés suite à l'obtention du permis d'urbanisme régional 16/PFD/1718258 délivré le 25/02/2020 à savoir la suppression de la salle de gymnastique initialement prévue et qui ne sera pas exécutée, la suppression de la toiture verte et la pose de panneaux photovoltaïques en toiture plate et la construction partielle du préau initialement prévu;

Procédures et avis d'instance :

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

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

- Art 13 - Maintien d'une surface perméable;

Vu l'avis SIAMU du 23/12/2025 (réf : T.1982.2759/29) favorable conditionnel;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2026 au 09/02/2026 inclus, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise;

Contexte :

Considérant que le site est occupé par l'institution « Les Blés d'Or » qui se compose de deux entités :

- L'école des Blés d'Or, une école primaire de type 8, qui comporte actuellement 60 élèves répartis sur 6 classes;
- Le Centre des Blés d'Or, un centre thérapeutique de réadaptation qui aide les enfants de l'école à remédier à leurs troubles d'apprentissage; il compte 3 médecins et une équipe de 15 thérapeutes;

Considérant que la particularité de cette institution est que l'école et le centre sont situés sur le même site et travaillent ensemble pour aider les élèves durant les horaires scolaires;

Considérant le permis d'urbanisme régional 16/PFD/1718258 délivré le 25/02/2020 octroyant les actes et travaux suivants :

- Implantation du bâtiment principal comprenant l'école et le centre thérapeutique;
- Implantation d'une salle de gymnastique;
- Conservation du terrain de basket existant;
- Démolition du volume annexe "local des scouts";
- Implantation de la cour de récréation et du préau de 25 m x 5,5 m;
- Implantation d'un chemin d'accès longeant l'arrière des bâtiments de l'Ecole Fondamentale Régina Pacis depuis le Parvis Chantecler;
- Création d'un parking pour 3 voitures et 19 vélos;

Considérant que le chantier devait être réalisé en 2 phases : l'école et le centre d'abord; la salle de gymnastique ensuite;

Considérant que les travaux de la première phase se sont achevés en octobre 2022;

Considérant que la deuxième phase des travaux relative à la construction de la salle de gymnastique n'a pas pu être réalisée;

Qu'en effet, n'ayant toujours pas obtenu les subsides espérés de la Communauté Française, le demandeur a décidé de renoncer à la construction de la salle de gymnastique initialement prévue;

Que pour ces mêmes raisons, le MO a été obligé de renoncer à l'aménagement des toitures végétales sur le bâtiment principal, préférant utiliser ce budget pour la pose de panneaux photovoltaïques;

Situation projetée :

Considérant que la demande actuelle porte sur la régularisation des plans, en fonction de ce qui a été réellement réalisé :

- construction d'un volume principal comprenant une école pour 80 élèves, répartis dans 6 classes sur 2 niveaux (R+1) et un centre thérapeutique (volume conforme au permis initial à l'exception des toitures vertes);
- suppression de la salle de gymnastique initialement prévue et qui ne sera pas exécutée;
- suppression des toitures vertes et pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures du bâtiment principal;
- réduction de l'emprise du préau initialement prévu (4 travées au lieu de 7);
- conservation du volume annexe "local des scouts", le long du terrain de basket (bâtiment Y);
- création d'un parking pour 3 voitures et 19 vélos;
- suppression des clôtures autour de la cour et du parking vélos;

Considérant que la suppression du volume de la salle de gymnastique n'amène à aucune objection d'autant qu'il s'agissait du volume le plus proche des limites parcellaires;

Considérant que sa suppression réduira donc l'impact visuel et acoustique de l'école au sein de cette parcelle intérieure;

Considérant par ailleurs l'augmentation de la perméabilité au sein de la parcelle en réduisant la surface construite, ramenant le taux d'imperméabilisation de 0,48 à 0,44 (soit 248m² supplémentaires de pleine terre);

Considérant que la suppression du volume de la salle de gymnastique implique la conservation du volume annexe au terrain de basket existant, à savoir le bâtiment Y, appelé "local des scouts" dont la démolition n'a plus d'intérêt pour le demandeur;

Considérant que ce volume ne semble pas avoir obtenu de permis de construire; que d'autres volumes érigés sur le terrain ont fait l'objet de permis accordés par la Commune à titre précaire dans les années 60 mais que ces volumes ont disparu au fil du temps;

Considérant que le bâtiment Y apparaît déjà sur les vues aériennes en 1971; qu'il y apparaît sous sa forme définitive entre 1971 et 1977;

Considérant l'implantation de ce volume au centre de la parcelle, éloigné des limites mitoyennes;

Considérant son gabarit limité à un simple rez-de-chaussée avec toitures à versants de faible inclinaison;

Considérant la végétation présente entre ce volume et la crèche voisine, créant un écran végétal dense;

Considérant que ce volume est totalement invisible depuis l'espace public;

Ce volume peut être régularisé et donc conservé;

Considérant que la construction d'un préau plus petit que le préau initialement prévu n'amène aucune objection;

Considérant que la suppression des clôtures au sein du site (autour de la cour de récréation et du parking vélos) n'amène aucune objection;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, cependant, le projet présente un aménagement beaucoup moins intéressant que les aménagements prévus par le permis initial;

Considérant en effet que le permis initial prévoyait un alignement d'arbres d'essence locale à feuilles persistantes (acacia, catalpa ou érable boule) le long de l'allée d'accès à la cour; que ces arbres ont disparu du projet;

Considérant que la zone à l'arrière du bâtiment principal prévoyait une zone de végétation dense, afin de créer une zone tampon avec l'arrière des maisons de l'avenue d'Homborchveld; que cette zone n'est plus destinée qu'à une pelouse; que cette zone tampon n'est donc pas densément végétalisée comme prévu; que le nouveau bâtiment est fortement visible depuis l'avenue d'Homborchveld; qu'il l'est donc inévitablement depuis l'arrière des maisons; qu'il y a lieu de limiter les vues sur l'arrière du bâtiment principal par la création d'une zone tampon fortement végétalisée;

Considérant que le permis initial prévoyait une "zone de végétation très dense" le long de la limite mitoyenne à l'arrière des maisons de la rue du Kriekenput; que cette mention disparaît des plans du projet; que la végétation à cet endroit semble avoir été conservée lors des travaux mais que pour autant, il y a lieu de renforcer encore la végétation entre la voie d'accès à l'école et la limite mitoyenne, à l'arrière de ces maisons;

Considérant également que le projet initial prévoyait une zone de potager près de la cour de récréation mais que cette zone a disparu du projet;

Considérant que le projet ne prévoit plus que des pelouses;

Considérant dès lors que le projet appauvrit les aménagements paysagers initialement prévus et qu'il y a lieu de se conformer au permis initial en la matière;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 23/12/2025 est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport

Considérant qu'il est impératif de se conformer à cet avis;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU - Maintien d'une surface perméable en ce que la toiture plate du bâtiment principal n'est pas aménagée en toiture verdurisée comme prévu par le permis d'urbanisme régional 16/PFD/1718258 délivré le 25/02/2020;

Considérant que le demandeur n'a pas obtenu les subsides nécessaires à la finalisation de son projet;

Considérant que ces aléas financiers l'ont obligé à poser des choix et qu'il a, de ce fait, choisi de renoncer à l'aménagement des toitures végétales sur le bâtiment principal, préférant utiliser ce budget pour la pose de panneaux photovoltaïques;

Considérant que la pose de panneaux photovoltaïques participe aux préoccupations écologiques du permis initial;

Considérant la grande surface perméable récupérée au sein du projet par la suppression de la salle de gymnastique;

Considérant la bonne gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est acceptable;

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

- Fournir un plan paysager détaillé qui se conforme au permis initial (zones tampons à fortement verduriser à l'arrière des maisons de la rue du Kriekenput et de l'avenue d'Homborchveld et alignement d'arbres à placer le long de l'accès à la cour de récréation notamment) et qui reprend les essences choisies et leur implantation (la mention "zone fortement verdurisée" n'est plus suffisante, elle doit être détaillée),

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/02/2026
Objet n°03

Dossier 16-48535-2026 - Article 177 : 16/PFD/2014492 - Enquête n°010/26

Situation : Chaussée de Waterloo 843 à 851 / avenue Beau-Séjour 2

Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-45397-2020, en application de l'article 102/1 du CoBAT (démolir et reconstruire une façade, modifier structurellement les aménagements intérieurs, modifier la fenestration et modifier la répartition de logements)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48086-2025 introduite en date du 02/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16/SFD/1829671 délivré le 06/09/2022 par le Fonctionnaire délégué, en saisine, en application de l'article 102/1 du CoBAT sur le bien sis chaussée de Waterloo 843 à 851 - avenue Beau-Séjour 2;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones mixtes;

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 qu'elle déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que le PPAS était en vigueur à la date d'approbation du Plan Régional d'Affectation du sol, le 3 mai 2001, la prescription 16 du PRAS, concernant la zone de servitude au pourtour des bois et forêts, n'est pas d'application;

Considérant que le demandeur a introduit récemment une demande de permis modificatif au niveau communal; qu'une enquête publique et une Commission de concertation ont été organisées;

Considérant que cette demande aurait dû être introduite au niveau régional puisque le permis initial a été délivré en saisine par le Fonctionnaire délégué et non par la Commune (suivant article 102/1 du CoBAT);

Que cette demande n'a pas été redirigée vers la Région et que la Commune a tout de même instruit la demande, amenant à un vice de procédure;

Que, suite au vice de procédure, la précédente demande a été retirée et qu'une nouvelle demande a été introduite auprès de la Région, à savoir la présente demande;

Vu la nouvelle demande de permis d'urbanisme n° 16/PFD/2014492 (Référence Communale n°16-48535-2026);

Considérant que l'objet de la demande reste inchangé;

Considérant que l'instruction a dû être reprise au début et qu'une nouvelle enquête et un nouveau passage en Commission de concertation sont requis;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité 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 :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité RESTREINTE du côté de la chaussée de Waterloo et en zone de publicité ELARGIE du côté de l'avenue Beau-Séjour;

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme par les articles du RCU;

Considérant que la présente demande n'indique pas d'intention en ce qui concerne d'éventuelles enseignes;

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

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

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

- Le site est séparé de la zone Natura 2000 par la chaussée de Waterloo et le nouvel immeuble vient en lieu et place d'immeubles existants;

- Un ensemble de mesures sont prises afin de ne pas ajouter plus de nuisances, qu'elle soit en matière de pollution lumineuse, sonore, d'impact sur la faune et la flore, risque de pollution du sol ou modification du relief, ainsi qu'en ce qui concerne le rejet des eaux pluviales;
- La demande, en application de l'article 102/1, ne concerne que des interventions mineures par rapport au permis d'urbanisme qu'il modifie et qui ne sont pas susceptible d'induire davantage de nuisances que les impacts mentionnés dans l'évaluation appropriée des incidences jointes au permis d'urbanisme initial;
- À l'instar du permis d'urbanisme initial, il y a lieu de tenir compte des éléments suivants et généraux :
 - *Autoriser l'abattage d'arbres en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
 - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
 - *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
 - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;*
 - *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
 - *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
 - *Lors de chantiers rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11.1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 - Constructions en zone d'habitat en ordre continu qui prescrit "*La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres (15m)*", en ce que le dépassement octroyé dans le permis d'urbanisme initial est encore augmenté;
 - non-respect de l'article n°4.2.1 - Constructions en zone d'habitat avec front commercial qui prescrit "*La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres (15m)*", en ce que le dépassement octroyé dans le permis d'urbanisme initial est encore augmenté;
 - non-respect de l'article n°5.1 - Destination des zones d'atelier qui prescrit "*Ces zones sont affectées principalement (75% minimum de la surface plancher par bâtiment) : aux ateliers des entreprises artisanales et commerciales et aux dépôts annexes de celles-ci. Les fonctions secondaires suivantes y sont autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale : la fonction bureau qui constitue l'accessoire de l'entreprise, la fonction logement qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20% de la surface plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,...), la fonction commerciale (hall d'exposition,...)*", en ce que la fonction commerciale dépassant dans cette zone qui avait été octroyée par le permis d'urbanisme initial est encore implanté plus profondément;
- application de l'article 126§11.2° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - non-respect de l'article n°4 – Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles suivantes : ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce que l'augmentation en profondeur du bâtiment côté chaussée de Waterloo, dépasse les deux biens qui lui sont mitoyens;
 - non-respect de l'article n°13 - Maintien d'une superficie perméable du Titre I du RRU qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface*", en ce que la dérogation accordée par le permis d'urbanisme initial est aggravée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026 inclus et le nombre (8 lettres individuelles dont 1 hors délai), la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Inquiétude quant à la réduction de la surface perméable;*
- *Inquiétude quant aux nuisances sonores liées aux pompes à chaleur (nécessité d'une étude acoustique);*
- *Inquiétude quant à la surface commerciale (superficie augmentée, nature, nuisances liées au trafic, inoccupation, film opaque sur les vitres à placer à l'intérieur);*
- *Inquiétude face aux demandes de dérogations liées à des contraintes techniques (manœuvre pour briser l'opposition des riverains);*
- *Remise en cause du revêtement de façade choisi (déjà autorisé);*
- *Remise en cause du raccord avec le mitoyen côté chaussée de Waterloo (déjà autorisé);*
- *Saucissonnage du projet;*
- *Remise en cause du gabarit (déjà autorisé);*

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis SIAMU du 09/01/2026 (réf : CP.1984.0426/15);

MOTIVATION DE L'ACTE

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 16/SFD/1829671 délivré le 06/09/2022 par le Fonctionnaire délégué, en saisine, en application de l'article 102/1 du CoBAT sur le bien sis chaussée de Waterloo 843 à 851 - avenue Beau-Séjour 2;

Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise la démolition des immeubles existants et la reconstruction d'un immeuble d'angle de 19 logements et d'une surface commerciale, pouvant être scindée en deux unités commerciales, ainsi que le maintien de la façade de l'immeuble situé avenue Beau-Séjour 2;

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/SFD/1929671 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, le nombre de logements étant maintenus ainsi que l'activité mixte prévue au rez-de-chaussée;

Considérant que les modifications demandées portent sur les points suivants :

- Suppression du local chaufferie en sous-sol;
- Réagencement des locaux en sous-sol et recul de la structure porteuse arrière de 27cm vers l'arrière;
- Recul de la façade arrière suivant structure porteuse sous-sol;
- Modification des espaces techniques dans les logements permettant l'intégration des pompes à chaleur;
- Modification des positions et dimensions des baies en façades;
- Modification du duplex 3 chambres en duplex 2 chambres et création d'une terrasse sur le toit;
- Modification de la numérotation des appartements;
- Unités extérieures de pompes à chaleur en toiture. - Modifications des épaisseurs de dalles et modifications du niveau de celles-ci;

Situation projetée :

Considérant qu'en termes de démolitions, le projet reste inchangé par rapport au permis initial;

Considérant que le demandeur signale des problèmes de stabilité liés au maintien de la façade de l'immeuble avenue Beau-Séjour 2 mais qu'il est possible techniquement d'y remédier et de la conserver tel que demandé dans le permis initial;

Considérant qu'en termes de programme, le projet peut être détaillée comme suit :

- Le nombre de logements, 19, est maintenu, seule une réduction du nombre de chambres, de 3 à 2, est prévue au niveau du duplex dans les combles du n°2 avenue Beau-Séjour, suite aux modifications structurelles des colonnes de circulation verticales et l'aménagement de locaux techniques dans les logements pour les pompes à chaleur;
- Par ailleurs, il est également prévu d'aménager une terrasse en toiture au profit de ce logement;
- Les affectations initialement prévues au rez-de-chaussée sont maintenues en commerce ou professions libérales (2 unités); elles correspondent toujours bien aux affectations et surfaces prévues par le PPAS qui situe la parcelle en zone d'habitat en ordre continu avec front commercial;
- L'aménagement du sous-sol est modifié, non seulement en raison des axes structurels à prévoir mais également suite à la suppression du local de chaufferie, remplacé par des unités de pompes à chaleur en toiture;

Considérant qu'en termes d'implantation et de gabarit, le projet a été revu par rapport à ces éléments structurels;

Considérant que ces modifications sont justifiées par le demandeur dans un rapport de stabilité annexé à la demande; que ces arguments techniques sont entendables;

Considérant que ces modifications structurelles ont amené à une légère augmentation de la profondeur du bâtiment A (chaussée de Waterloo), au réaménagement des emplacements de parking au sous-sol et à des modifications au niveau des circulations verticales;

Considérant que les axes structurels ont été modifiés au niveau du bâtiment et de la façade arrière;

Considérant que toute la hauteur du bâtiment du côté de la chaussée de Waterloo est prolongée en profondeur de 27 cm, ce qui aggrave les dérogations au PPAS qui avaient été accordées par le permis d'urbanisme initial, et induit une nouvelle dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la profondeur; que ces dérogations seront analysées plus loin;

Considérant qu'une terrasse est aménagée en toiture du nouveau bâtiment, au profit du duplex situé dans les combles du bâtiment n°2 avenue Beau-Séjour; que cette terrasse est conforme au code civil et a été implantée avec un recul de 2 m par rapport à l'avenue Beau-Séjour, permettant ainsi de réduire son impact;

Considérant dès lors que l'implantation de cette terrasse n'amène aucune objection;

Considérant qu'en termes de traitement des façades, la fenestration est revue en fonction des modifications intérieures, tout en maintenant le langage architectural initial, le soubassement propose une rupture plus franche entre les utilisations des entrées et vitrines, entre le privé et le public et la vitrine commerciale est prolongée de 80cm du côté de l'avenue Beau-Séjour;

Considérant que ces modifications sont mineures et n'amènent aucune objection;

Considérant qu'en termes de parking, les 13 emplacements de parking, dont le nombre était en dérogation et octroyés par le permis d'urbanisme initial, sont maintenus ainsi que l'emplacement de stationnement pour les personnes à mobilité réduite;

Considérant que la répartition et le nombre d'emplacements pour les vélos a supprimé deux emplacements pour les vélos cargo au sein du bloc A et ajouté 4 emplacements au sein du local vélo du bloc B;

Considérant qu'il est maintenu un nombre largement suffisant d'emplacements de vélo, afin de privilégier la mobilité douce, cette modification est acceptable;

Considérant qu'en termes de performances énergétiques, le système de chauffage initial a été repensé et le projet a maintenant recours au système de pompes à chaleur;

Considérant que les unités de pompes à chaleur positionnées au niveau de la toiture se maintiennent loin des habitations du voisinage, ont été rassemblées du côté de la chaussée de Waterloo tout en restant invisibles depuis l'espace public;

Considérant leur implantation en toiture, leur éloignement des bâtiments voisins et le phénomène physique qui veut que le son monte s'il ne rencontre pas d'obstacles, ce qui est le cas ici, une étude acoustique ne s'est pas avérée nécessaire;

Considérant cependant que, quoi qu'il en soit, le demandeur se doit de respecter la réglementation en matière acoustique et de s'assurer de tout mettre en œuvre pour n'engendrer aucune nuisance de bruit liée à ces pompes à chaleur pour les riverains;

Considérant que l'implantation des pompes à chaleur tel que proposée n'amène aucune objection;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, la surface de pleine terre est réduite de 2,60m², en raison de l'augmentation en profondeur autant du sous-sol que des niveaux hors-sol, ce qui aggrave la dérogation qui avait été octroyée par le permis d'urbanisme initial;

Que cette dérogation sera analysée plus loin;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 09/01/2026 est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport et fait référence aux avis précédemment émis à savoir l'avis C.1984.0426/11/CAP/ac du 15/01/2021 et l'avis C.1984.0426/13 du 24/08/2022 dont les remarques restent entièrement d'application.

Considérant qu'il est impératif de se conformer à cet avis lors de l'exécution des travaux;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation aux articles n°3.2.1 et 4.2.1 (profondeur), n°5.1 (destination des zones d'ateliers) du PPAS et aux articles n°4 (profondeur) et n°13 (maintien d'une zone perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

Considérant que toutes ces dérogations sont uniquement liées à l'augmentation en profondeur de la façade arrière du bâtiment A;

Considérant la dérogation à l'affectation de la zone d'ateliers, si l'affectation constitue normalement une donnée essentielle d'un PPAS, une dérogation est néanmoins admissible en vertu de l'article 126, §11, alinéa premier, 1° du CoBAT, qui dispose que « *une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë* »;

Considérant donc que cette dérogation peut être sollicitée;

Considérant qu'une étude d'ingénieur en stabilité a été jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme modificatif permettant de justifier cette augmentation en profondeur;

Considérant que l'augmentation de 27 cm de la profondeur de la façade arrière résulte de la modification des dimensions et positions des colonnes porteuses;

Que l'ingénieur explique cette modification par le fait que les pieux sécants longeant le mur mitoyen de l'avenue Beau-Séjour ont dû être reculés de 1 m par précaution par rapport aux fondations mitoyennes, causant une diminution de la surface du sous-sol, ce qui a rendu l'aménagement du sous-sol difficilement praticable pour le passage des véhicules;

Considérant qu'afin de fluidifier la circulation du sous-sol et conserver les fonctions projetées, la structure du sous-sol a été retravaillée, conduisant à augmenter la distance entre les colonnes et modifier leurs dimensions;
Considérant que par souci de cohérence structurelle et afin de maintenir l'ensemble des éléments structurels alignés sur un même axe porteur, la totalité de la façade arrière a été décalée en conséquence;
Considérant que ces modifications permettent de créer l'espace supplémentaire nécessaire pour garantir que les emplacements de stationnement :

- soient facilement accessibles;
- puissent être atteints en une seule manœuvre;
- n'impliquent pas de manœuvres arrière dangereuses ou délicates;
- respectent les marges minimales requises autour des colonnes et parois;

Considérant donc que cette adaptation est essentielle afin de rendre l'organisation du stationnement réaliste, sûre et conforme aux exigences de mobilité, tout en assurant la stabilité de la maison voisine;

Considérant que ces arguments techniques semblent logiques et cohérents et que ces impératifs techniques justifient cette légère augmentation de la profondeur de 27 cm;

Considérant que l'impact sur la perméabilité de la parcelle (- 2,60 m² de pleine terre), le rapprochement entre les façades arrières des deux ailes des bâtiments A et B et des nuisances en terme de vues, perte d'intimité et nuisances sonores de l'utilisation des terrasses, et également sur le décrochement de la façade par rapport aux occupants de l'immeuble mitoyen de gauche, n°855 chaussée de Waterloo sont minimales et techniquement justifiés; que ces légères dérogations sont donc acceptables;

En conclusion, les modifications demandées sont minimales et peuvent être justifiées techniquement;

D'autre part, elles permettent une meilleure utilisation du parking et permettent de prévenir d'éventuels problèmes de stabilité pour la maison voisine;

L'utilisation des pompes à chaleur est à encourager en termes environnementaux et l'implantation d'une terrasse en toiture n'est pas de nature à engendrer des nuisances pour le voisinage;

Considérant donc que les modifications demandées répondent au bon aménagement des lieux;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/02/2026
Objet n°04

Dossier 16-48296-2025 - Enquête n°005/26

Situation : Rue Vanderkindere 72

Objet : mettre en conformité la création d'une annexe arrière au 2^{ème} étage et d'une lucarne dans les combles d'un appartement et placement d'une nouvelle porte fenêtre donnant sur une nouvelle terrasse au 3^{ème} étage, et mettre en conformité la modification des menuiseries extérieures de la façade principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48296-2025 introduite en date du 02/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la création d'une annexe arrière au 2^{ème} étage et d'une lucarne dans les combles d'un appartement et placement d'une nouvelle porte fenêtre donnant sur une nouvelle terrasse au 3^{ème} étage, et mettre en conformité la modification des menuiseries extérieures de la façade principale sur le bien sis rue Vanderkindere 72;

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 dérogations suivantes 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;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *un voisin mitoyen (n° 74) s'oppose à la création de la terrasse au 3^{ème} étage, générant des vues sur sa propriété;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/08/2025 : dépôt de la demande;

16/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/11/2025 : réception des compléments;

09/01/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

19/01/2026 au 02/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/02/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/01/2026 et émis le 29/01/2026 et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, les immeubles sont implantés en ordre fermé et à l'alignement, formant un ensemble architectural et patrimonial cohérent;

- L'immeuble n°72 sur lequel porte la demande est issu du permis d'urbanisme 16-9684-1936, et suite à la construction d'un atelier de menuiserie (PU n° 16-8182-1912);
- L'immeuble présente un gabarit R + 3 et couvert par une toiture à versants. La façade principale est animée par un bow-window courbe s'élevant sur 2 niveaux et formant un petit balcon en son sommet;
- Les menuiseries extérieures, étaient à l'origine, en bois mouluré :



- Elles ont été remplacées par des menuiseries en PVC de ton blanc altérant les qualités patrimoniales de l'immeuble;
- Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Immeuble de rapport se composant comme suit :
 - au rez-de-chaussée, un appartement une chambre avec accès au jardin;
 - au premier étage, un appartement une chambre;
 - au deuxième étage et les combles, un appartement trois chambres en duplex avec accès à une terrasse au deuxième étage;
- Le jardin paysager est orienté au Nord et comprend plusieurs arbres;

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

- La demande tend à mettre en conformité les actes et travaux réalisés sans autorisation préalable :
 - La présente demande de permis d'urbanisme vise à régulariser l'annexe arrière d'un appartement situé au 2^{ème} étage d'un immeuble de rapport;
 - L'annexe a été construite sur les murs porteurs existants. Les murs de l'extension sont alignés avec ceux de la façade arrière, ce qui permet de préserver l'harmonie de cette dernière malgré les modifications apportées. Sur le plan spatial, l'annexe permet l'aménagement d'une salle à manger, agrandissant la surface totale du séjour à 29 m², une configuration plus cohérente pour un appartement comprenant trois chambres;
 - La demande porte également sur la régularisation d'une lucarne située à l'arrière du bâtiment, au niveau du 3^{ème} étage. Il est prévu de remplacer le châssis existant par une porte-fenêtre, afin de permettre l'accès à une terrasse aménagée sur la plate-forme arrière;
 - Il est également prévu de demander la régularisation de tous les châssis en PVC installés en façade avant. Cependant, le demandeur a fait savoir en cours de séance que les menuiseries d'origine ont été restituées (photos à l'appui);

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

- Les modifications volumétriques ont permis d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement supérieur en lui offrant un espace de vie plus vaste et d'avantage ouvert vers le jardin. Néanmoins, la demande ne précise pas l'impact engendré envers la maison voisine de droite (n° 74) et si un mur d'héberge existait à l'origine. Il est à noter que la configuration actuelle tend à enclaver cette maison voisine;
- La modification des menuiseries a altéré les qualités patrimoniales de la façade avant de l'immeuble, bien que la maison ne soit pas reprise à l'inventaire du patrimoine;

- Le projet propose la création d'une nouvelle terrasse au niveau supérieur, sur la toiture de l'extension à mettre en conformité, qui, bien que respectant les dispositions du Code civil en matière de vues, présente un caractère intrusif pour la parcelle elle-même et pour les parcelles mitoyennes moins densément bâties;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de l'immeuble de 3 logements est conservée;
 - le logement supérieur en duplex voit ses qualités d'habitabilité améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les actes et travaux réalisés sans autorisation préalable ont engendré une importante modification volumétrique au 2^{ème} étage, impactant la parcelle voisine de droite. Cependant il semble que le mur héberge ait été réalisé au moment de la construction de l'immeuble;
 - les modifications en toiture permettant d'y intégrer une lucarne, ont permis de conserver la lecture du versant arrière et ont conduit à sensiblement agrandir les proportions de la chambre;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements du jardin paysager à l'usage du logement inférieur sont maintenus;
 - chaque logement dispose d'un espace extérieur d'agrément;
 - la nouvelle terrasse prévue au 3^{ème} étage présente cependant un caractère proéminent et intrusif;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif;
 - la demande, visant la mise en conformité de l'agrandissement du logement supérieur, et de sa capacité, est cependant muette quant à l'offre de parcage de vélos afin de favoriser les modes actifs de déplacement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet n'entraîne pas l'application du Règlement Communal relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - le projet ne reprend pas le plan de gestion des eaux;
 - il est à noter que la descente des eaux pluviales en façade avant semble être connectée au filet d'eau de la voirie via le trottoir, ce qui contrevient au Règlement Communal relatif aux égouts. Il s'indique de connecter cette descente d'eaux au réseau interne de l'immeuble et de favoriser la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - le remplacement des menuiseries existantes, en bois, moulurées et comportant des divisions, ont conduit à l'altération des qualités patrimoniales et architecturales de la maison;
 - de plus, l'usage du PVC blanc dans ce cadre n'est pas une démarche à soutenir;

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 volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions) :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - l'extension du 2^{ème} étage semble avoir été construite vers 1953, en attestent certaines photos aériennes;
 - cette intervention s'inscrit sous le couvert du Règlement Général de la Bâtisse de d'Uccle de 1948, article 12 et 15. Il est cependant constaté que les modifications réalisées s'y conforment;
 - les dérogations au RRU, bien que sollicitées et motivées par le demandeur, sont donc nulles et non avenues;
 - cette extension s'inscrit dans l'emprise de murs héberge préexistants;

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

- Présenter la restitution de l'ensemble des menuiseries de la façade avant, conformément à la situation existante de droit du permis d'urbanisme de 1936;
- Réduire la profondeur de la terrasse supérieure à celle de l'extrémité des cheminées, au profit d'une toiture verte;
- Raccorder la descente des eaux pluviales en façade avant au réseau interne de gestion, et privilégier la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques;

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 les impacts de la terrasse seront réduits pour le voisinage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités patrimoniales de la maison seront restituées au niveau de la façade principale;

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 – 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 25/02/2026
Objet n°05

Dossier 16-48168-2025 - Enquête n°004/26

Situation : Rue de l'Etoile (à côté n°76)

Objet : construire une habitation unifamiliale et un immeuble de deux logements au sein d'une parcelle traversante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48168-2025 introduite en date du 21/05/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une habitation unifamiliale et un immeuble de deux logements au sein d'une parcelle traversante sur le bien sis rue de l'Etoile (à côté n°76);

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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 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 profondeur de l'immeuble dépasse partiellement cette limite;
 - non-respect de l'article n°5 - Hauteur de la façade avant qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse", en ce que la façade avant de l'immeuble est plus basse que la hauteur de la façade la plus basse, mitoyenne de gauche;
 - non-respect de l'article n°10 - Eléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit "L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne. La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade", en ce que l'oriel en façade avant de l'immeuble est plus large que les 2/3 du développé de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Observations :
 - *Nouveau projet à fait l'objet d'une recherche formelle et fonctionnelle, cohérente et compatible dans son environnement;*
- Interrogations :
 - *Quelles sont les superficies et revêtements des deux jardins ?*
 - *Teintes et matériaux prévus ?*
 - *Les vitrages répondent-ils aux exigences concernant les surfaces d'éclairement minimales ?*
- Objections :
 - *Prise en compte lacunaire des motifs du refus des deux autres demandes de permis d'urbanisme;*
 - *Augmentation de la densité de logement, non cohérente sur cette trop petite parcelle et rupture de l'équilibre de la densité de population au sein de l'ilot;*
 - *Craintes quant à la perte de luminosité pour les immeubles voisins et l'intérieur d'ilot;*
 - *Maintien l'impact négatif sur les façades des propriétés voisines;*
 - *Suppression du flux d'air au sein de l'intérieur d'ilot;*
 - *Gabarit du bâtiment par rapport aux maisons voisines;*

- Construction d'un mur devant les fenêtres du n°76, ce qui va amener des problèmes de luminosité, d'humidité et d'insalubrité pour ces logements existants;
- Emprise au sol de 78% et obligation de faire déborder les étages sur les voiries (1m);
- Trop d'imperméabilisation et risques d'augmentation des inondations;
- Manque d'intégration dans le contexte bâti environnant d'un ancien noyau villageois;
- Manque de cohérence des façades avec des décrochements importants et l'anarchie du positionnement des portes de garage et des fenêtres;
- L'alignement des toitures n'est pas respecté et effet « Lego »;
- Aggravation de la surcharge en parking, car il n'est prévu qu'un seul garage;

Considérant que la demande déroge également à l'article n°10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'éclairage naturel, à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le nombre d'emplacements de parking à prévoir pour un immeuble de logements multiples et aux articles du Titre IV concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
Ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité mais à l'avis conforme et l'octroi de dérogations du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/05/2025 : dépôt de la demande;

07/07/2025 et 07/11/2025 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

28/09/2025 et 20/11/2025 : réception des compléments;

08/01/2026 : 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;

19/01/2026 au 02/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/02/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 08/01/2026 et émis le 13/02/2026 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Il est demandé d'établir une correspondance entre le niveau fini du rez-de-chaussée des bâtiments à construire et des points fixes stationnable au sol à proximité, comme un seuil de porte voisin ou une taque d'égout en dehors de la zone d'influence du chantier.

La correspondance des sommets de bâtiments ne suffit pas.

Afin de pouvoir apprécier l'adéquation des seuils avec le trottoir existant, il est demandé d'indiquer sur les élévations l'altitude du rez à construire, d'au minimum un seuil voisin et de la différence de niveau entre chaque seuil de porte et le trottoir.

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera le plus naturel possible, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Ajustage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion des eaux pluviales – chaque bâtiment équipé de sa propre citerne et de son propre bassin d'orage avant rejet différé à l'égout – est conforme au Règlement Communal d'Urbanisme sur la gestion des Eaux.

Stationnement

Modalités :

Stationnement privé : le projet doit se conformer aux prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage (± 3 mètres), les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...

L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.

Quant à la présente demande :

Il est regretté que l'immeuble à appartements soit dépourvu de tout garage pour automobile alors que le stationnement public de la rue Keyenbempt s'avère déjà saturé.

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.

○ L'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 08/01/2026 et émis le 12/01/2026 :

Considérant le projet à savoir construction d'une habitation unifamiliale et d'un immeuble de deux logements;

Considérant qu'il est prévu :

- Pour l'immeuble **Keyenbempt 2 LOGEMENTS** : CEP de 2.000 litres dont le trop-plein est déversé dans un bassin d'orage de 2.000 litres dont la vidange se fait à débit ralenti (Ø 25,4 mm) vers l'égout de la rue Keyenbempt. La citerne de l'immeuble serait connectée aux WC de l'appartement du bas et à un robinet extérieur;
- Pour l'immeuble **Etoile UNIFAMILIAL** CEP de 1.500 litres dont le trop-plein est déversé dans un bassin d'orage de 1.500 litres dont la vidange se fait à débit ralenti (Ø 25,4 mm) vers l'égout de la rue de l'Etoile. La citerne de la maison unifamiliale serait connectée aux WC et à un robinet extérieur;

Considérant que des colonies de moineaux, martinets, 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^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

Avis favorable à condition de prévoir des toitures vertes sur les toits plats (les eaux de pluies ne pouvant être infiltrées sur la parcelle, il est essentiel de favoriser leur évaporation et leur stockage);

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/>);

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.

Nichoirs 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 NICHOIRS** : 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 NICHOIRS 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.

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 NICHOIRS** : 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 NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichours 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.
- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1er mars 2012, l'exploitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497/599 414). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés.
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, décalage inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol.
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :
[https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr;);

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 08/01/2026 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/01/2026 et émis le 26/01/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement composé de petits immeubles de logements, bâtis en mitoyenneté et à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande est traversante entre la rue de l'étoile et la rue Keyenbempt et à côté du n° 76 rue de l'Etoile qui constitue le coin entre les deux rues;
- Initialement, cette parcelle faisait partie intégrante du n°76 et elle comporte actuellement du parking extérieur et un petit bâtiment d'un seul niveau;
- Une demande de permis d'urbanisme, n°16-46478-2022, a été refusée aux motifs suivants :
 - *Considérant la densité d'un programme trop important au sein de la parcelle de moins de 150m², l'imperméabilisation totale, l'impact négatif sur les propriétés voisines, les importantes dérogations dues à cette intégration peu contextuelle et le manque de cohérence et d'intégration du point de vue des typologies et du traitement des façades avec des matériaux peu pérennes et peu écologiques, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;*
- Une autre demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2023, n°16-47377-2023, qui a également fait l'objet d'un refus aux motifs suivants :
 - *Considérant que cette deuxième demande de permis d'urbanisme tient peu compte des motivations du refus sur la première demande, hormis la séparation entre les deux bâtiments;*
 - *Considérant que les bâtiments n'ont pas été conçus au regard des prescriptions des Titre IV et VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;*
 - *Considérant que la demande maintien des matériaux peu pérennes et peu écologiques;*
 - *Considérant, par ailleurs, le manque de cohérence entre les fonctions, la non précision des espaces communs, tels que la cour et de son revêtement et aménagements paysagers;*
 - *Considérant qu'un tel programme ne correspond pas à une parcelle de moins de 150m² et que les particularités de la parcelle entre deux voiries, n'ont pas induit de réflexions, davantage étudiées, afin de limiter les vues, maintenir des reculs entre les façades plus adaptées, préserver l'intimité, améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot;*
 - *Considérant l'avis DEFAVORABLE du SIAMU, concernant la distance entre bâtiments non séparés par un espace public et considérant que la distance à prévoir induirait une refonte totale du programme,*
- L'immeuble de coin, n°76 rue de l'étoile, comporte un gabarit R+2+Toiture à versants, un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
- La maison unifamiliale mitoyenne, n°1 rue du Keyenbempt, est assez ancienne et fait partie d'un ancien noyau villageois. Elle comporte un gabarit R+1 avec toiture en pente. La parcelle est entièrement bâtie;
- La maison unifamiliale mitoyenne, n°80 rue de l'Etoile, également ancienne, comporte un gabarit R+2+toiture à versants et la parcelle est bâtie sur un peu plus des 2/3 de la profondeur;
- Hormis l'immeuble n°76, le bâti est assez ancien avec des façades soit en briques de ton rouge/brun soit enduites dans les tons clairs, blanc ou crème;
- Cette parcelle est actuellement, entièrement minéralisée;

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

- La construction d'une maison unifamiliale du côté de la rue de l'Etoile;
- La construction d'un immeuble de deux logements du côté de la rue Keyenbempt;

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

- en matière de programme :
 - La maison unifamiliale :
 - le rez-de-chaussée comporte l'entrée, le garage et des locaux techniques;
 - le premier étage comprend deux chambres et une salle-de-bain;
 - les espaces de séjour se situent au 2^{ème} étage et le 3^{ème} étage comporte l'espace parental avec un accès à une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage;
 - L'immeuble :
 - L'immeuble comporte deux logements en duplex, dont celui au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage avec un programme d'une chambre et celui aux 2^{ème} et 3^{ème} étages avec 2 chambres et 2 terrasses :
- en matière de dérogations non soumises aux mesures particulières de publicité :
 - Titre II, article 10 - Eclairage naturel :
 - Cette dérogation porte uniquement au niveau de l'espace du séjour du duplex haut de l'immeuble à appartements;
 - Pour une surface de 30m², il serait attendu une surface nette éclairante de 6m² et les baies donnant sur ce séjour, n'en garantissent que 5,50m;
 - Considérant que le séjour est traversant, qu'il dispose de terrasses et d'un maximum d'ouvertures de baies afin de maintenir des murs pour l'aménagement, cette dérogation est acceptable;
 - Titre IV - Accessibilité des personnes à mobilité réduite :
 - En raison de la déclivité des voiries, de la forme étroite de la parcelle traversante avec un angle qui suit les voiries, et afin de maintenir des hauteurs raisonnables et adapter les niveaux des rez-de-chaussée, il est impossible de prévoir au moins l'un des deux duplex accessibles, surtout pour les personnes en chaises roulantes;
 - Le logement accessible depuis le rez-de-chaussée, est non seulement en duplex mais comporte diverses marches d'escalier afin de compenser les niveaux entre l'accès à droite et une hauteur cohérente à gauche;
 - Par ailleurs, la voirie, du côté de la rue Keyenbempt est plus haute que le trottoir, et des escaliers pour rejoindre les niveaux d'entrées des immeubles, sont déjà existants, et ne permettent pas dès, l'espace public, une circulation aisée pour les personnes à mobilité réduite;
 - Titre VIII - Nombre d'emplacements de parking au sein d'un immeuble de logements multiples :
 - Un garage est prévu au niveau de la maison unifamiliale;
 - En raison de la pente de la voirie du côté de la rue Keyenbempt et de la différence de hauteur entre le trottoir et la route, ainsi que les constructions existantes d'escaliers, encore davantage compliqué par l'étroitesse de la voirie, il est impossible, techniquement d'implanter au moins un garage au sein de l'immeuble;
 - Cependant, il est prévu un local vélo, directement accessible depuis l'espace public;
 - La rue de l'Etoile dispose également de la ligne de tram 82 reliant le Château de Drogenbos à la station de Berchem;
 - Considérant l'impossibilité technique, la possibilité de mobilité douce, la dérogation est acceptable;
- en matière de traitement des façades et des toitures :
 - Les façades principales, sont couvertes de briques de ton beige et celles en retrait ou en débord, en enduit de ton gris clair;
 - Les toitures plates sont traitées avec une finition bitumineuse, seule le solde de la toiture du 2^e étage de la maison, hors terrasse, est végétalisé;
 - Les parties de toitures en pentes, sont recouvertes de tuiles de ton gris;
 - L'ensemble des menuiseries, des châssis, portes d'entrées et de garage, ainsi que les rives de toiture, sont en PVC de ton gris anthracite;
 - Le PVC résistant peu à la chaleur et d'autant plus avec une teinte aussi foncée, il y a lieu de prévoir un matériau davantage pérenne et écologique, tel que par exemple l'aluminium;
 - Par ailleurs, l'aluminium permet un traitement plus fin au niveau des encadrements et divisions de baies, permettant de davantage souligner la finesse des façades;

- Les garde-corps sont en métal de ton anthracite, sauf pour ceux à l'alignement des baies, qui sont en verre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Hormis les déblais à prévoir pour la pose des deux citernes, il n'est pas prévu de creuser afin de disposer de niveaux de sous-sols;
 - Bien que les gabarits soient limités au prescrit en ce qui concerne les hauteurs, l'immeuble déroge quant à la profondeur, en dépassant les $\frac{3}{4}$ maximum de la profondeur de la parcelle pris à l'axe médian et quant à la hauteur de sa façade principale en deçà de celle de la maison mitoyenne de gauche;
 - La parcelle concernée (hors bâtiment d'angle) d'une superficie de 147m², comporte dans le projet, une maison unifamiliale d'une emprise de 43m² et une maison bi familiale d'une emprise de 59m²;
 - Ces dimensions induisent une emprise au sol d'environ 70% et une surface perméable d'environ 30%;
 - Chacun des deux bâtiments comporte des oriels en hauteur, avec des dépassements d'un peu plus d'1m et dont la largeur totale déroge uniquement pour celui de l'immeuble à appartements;
 - Bien qu'en deçà des hauteurs, les raccords sont maladroits en raison de toitures plates entre bâtiments à toitures en pentes;
 - Les raccords sont davantage étudiés en façades arrières, avec une proposition de parties de toitures en pente;
 - Ce qui permet, au niveau de la maison, de dégager la vue et limiter l'ombrage pour l'immeuble de coin, situé en mitoyenneté de gauche;
 - Au niveau de l'immeuble, la toiture en pente, à l'arrière, rejoint le pan de toiture arrière de la construction mitoyenne de gauche mais n'a que peu d'intérêt, considérant qu'une toiture plate n'est pas susceptible de porter préjudice à ce bien mitoyen, à cet endroit;
 - C'est le niveau lui-même qui doit être supprimé, afin de conserver une respiration au sein de l'ilot et se dégager des raccords difficiles;
 - Les deux façades arrière des immeubles, d'une distance raisonnable, risquent cependant de comporter des vis-à-vis gênants, tant entre-elles que par rapport à l'immeuble d'angle;
 - Dès lors, les locaux techniques et/ou non habitables, telles que les WC ou salles-de-bains, judicieusement positionnés, à proximité de l'angle, comportant des distances moins grandes, disposent de vitrages sablés, afin de préserver les intimités de part et d'autre;
 - Une terrasse est implantée, sur la toiture du 2^{ème} étage de la maison, permettant de disposer d'un espace extérieur davantage ensoleillé;
 - Cette terrasse reste dans les gabarits des mitoyens et ne comporte aucune vue non conforme au Code civil en matière de servitudes de vues;
 - En raison de sa petite dimension en du fort ombrage, le jardin sera peu utilisé, reportant l'espace extérieur uniquement en toiture à un endroit qui n'impacte pas ni l'intérieur d'ilot ni l'habitation mitoyenne;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - En situation initiale, la parcelle est entièrement minéralisée et suite à la construction des deux bâtiments, à l'alignement de chacune des deux voiries, le solde, constituant l'intérieur d'ilot est remis en pleine terre et végétalisé, afin d'offrir deux espaces de jardin, l'un, plus petit, au profit de la maison unifamiliale, disposant d'une terrasse en toiture davantage ensoleillée et l'autre au profit du duplex bas, d'une chambre;
 - Il est restitué environ 30% de surface perméable, avec deux jardins, au sein d'une parcelle entièrement imperméabilisée et servant de parking;
 - Hormis la remise en pleine terre, il n'est prévu aucun aménagement paysager;
 - Bien que les jardins soient relativement à l'ombre, en raison de la proximité avec l'angle des voiries, des espèces indigènes et se développant à l'ombre, permettraient de participer à l'animation et favoriser la biodiversité tant de la flore que des insectes rampants et volants;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Deux citernes de récupération des eaux pluviales de 5m³ sont implantées sous les nouveaux bâtiment à construire;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - par rapport aux projets précédents, ayant fait l'objet de refus de permis, cette proposition prévoit une plus grande surface remise en pleine terre entre les deux constructions, permettant d'améliorer l'infiltration des eaux et de disposer de jardins extérieurs pour au moins deux logements;
 - en raison de la particularité de la forme de la parcelle et de la possibilité de construction à l'alignement des deux voiries, la mesure de l'axe médian est pris au niveau du mur de séparation des deux jardins et le résultat serait identique au croisement des deux axes médians;
 - la profondeur de la maison reste bien en deçà du maxima prévu pour la profondeur et seule la partie gauche, plus profonde de l'immeuble à appartements, dépasse légèrement de cette ligne fictive, prise à l'axe médian et parallèlement à la voirie;
 - considérant que les deux façades arrières des deux bâtiments, restent largement en-deçà des profondeurs des biens mitoyens et que ces façades sont positionnées afin de libérer la vue pour l'immeuble d'angle, ce léger dépassement est acceptable;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - bien qu'une toiture plate, au sein d'immeubles à toiture en pentes, puisse être envisageable, ces toitures plates, doivent au moins garantir des raccords harmonieux et étudiés, afin de limiter tout impact visuel depuis l'espace public, comme des héberges ou des interventions trop importantes sur les lignes des toitures des biens mitoyens;
 - par ailleurs, ces toitures plates doivent au moins garantir, la temporisation du rejet des eaux pluviales, et pas uniquement pour des raisons de langage architectural;
 - le raccord entre l'immeuble et la maison mitoyenne de gauche, doit être davantage étudié, afin de ne plus couper la toiture ni constituer d'héberge, par exemple, en disposant le pan de toiture en pente du côté avant au lieu de l'arrière;
 - la dérogation par rapport à la hauteur de façade de l'immeuble, se situe également au niveau de ce raccord par rapport au bien mitoyen de gauche mais en raison du jeu d'avancées et de reculs de la façade principale et de l'oriel, cette dérogation ne comporte pas d'impact significatif par rapport à la lecture globale du projet dans son ensemble bâti environnant;
 - par rapport aux matériaux et teintes de façades, à savoir des briques beiges et enduit gris clair et tuiles anthracite, l'ensemble projeté, s'intègre davantage;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriel) :
 - l'oriel de l'immeuble à appartements dépasse de 40cm la largeur maximale;
 - un recul de 40cm, permettrait donc, de supprimer cette dérogation sans impacter l'habitabilité des pièces habitables concernées;
 - ce recul permettrait d'offrir une terrasse légèrement plus grande et un enclavement moins important de la chambre au 3^{ème};

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

- Supprimer le volume du 3^e étage gauche de l'immeuble à appartements, et y aménager un espace de terrasse en recul;
- Réduire l'oriel de l'immeuble à appartement, en s'éloignant de la mitoyenneté de droite, afin de rester dans les 2/3 du développé de la façade;
- Renoncer à la terrasse arrière, au 2^e étage de l'immeuble et prévoir un aménagement végétalisé;
- Végétaliser l'ensemble des toitures plates, de type, au moins, extensif;
- Proposer un aménagement paysager au niveau des jardins, proposant une biodiversité d'espèces indigènes et adaptées aux zones ombragées;
- Animer davantage la façade du rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements et revoir la fenestration et les jeux de pleins et de vides;
- Répondre à la condition du Service Technique de la Voirie et compléter les plans des informations techniques demandées;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de forme et traitement de toiture, de dimensions d'oriel, d'aménagements paysagers, de matériaux de menuiseries et de dispositifs et d'informations techniques;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les raccords doivent être davantage étudiés, les matériaux proposés doivent être pérennes, l'intérieur d'ilot doit disposer d'aménagements paysagers et le RCU en matière de gestion des eaux pluviales doit être appliqué;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la largeur de l'oriel doit être réduite;

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

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 Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles n°4 et n°5, au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, articles n°10, au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme et au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 28/01/2026
Objet n°06

Dossier 16-48361-2025 - Enquête n°309/25

Situation : Avenue du Vert Chasseur 38

Objet : remplacer les planchers en bois par des planchers bétons, installer un ascenseur, installer des installations techniques en toitures (PAC, panneaux solaires, ventilation), aménager la zone de recul et mettre en conformité les modifications apportées à la hauteur et la couleur des corniches

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48361-2025 introduite en date du 24/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les planchers en bois par des planchers bétons, installer un ascenseur, installer des installations techniques en toitures (PAC, panneaux solaires, ventilation), aménager la zone de recul et mettre en conformité les modifications apportées à la hauteur et la couleur des corniches sur le bien sis avenue du Vert Chasseur 38;

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 gouvernement 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 et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.4 (gabarit) qui prescrit "*La hauteur maximale est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10,50m maximum [...]*", en ce que la rehausse de la corniche aggrave la dérogation existante;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°11 (aménagement et entretien des zones de recul) du Titre I du RRU qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celle 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 qu'une aire de stationnement est prévue en zone de recul;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2025 au 13/01/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/09/2025 : dépôt de la demande;

28/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/12/2025 : réception des compléments;

19/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/12/2025 au 13/01/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

25/02/2026 : nouvelle séance 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 30/12/2025 :

Considérant le projet à savoir

- remplacer les planchers en bois par des planchers bétons,
- installer un ascenseur,
- installer des installations techniques en toitures (PAC, panneaux solaires, ventilation),
- aménager la zone de recul et
- mettre en conformité les modifications apportées à la hauteur et la couleur des corniches;

Considérant que:

- le projet implique une diminution de la surface de toiture verte (127 → 118m²);
- le projet implique une augmentation de la CEP (8m³ → 19m³ (10+6+3));
- le site comprend une piscine extérieure et un couloir de nage intérieur;
- le trop-plein de la CEP de 6m³ s'infiltre dans le jardin;
- le dossier ne comporte pas d'informations relative :
 - aux caractéristiques des installations techniques (pompe à chaleur, filtrations,...)
 - 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);

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune OU une paroi permettant à la faune de sortir en cas de chute;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);
- En cas de découverte d'une espèce animale protégée lors de la mise en œuvre du permis d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1er mars 2012, l'exploitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497/599 414). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés.
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de l'éclairage extérieur, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, déalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol.
- Lors des replantations, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de grandes villas isolées, jumelées ou groupées qui possèdent de beaux jardins;
- Dans ce quartier, l'avenue du Vert Chasseur comporte un habitat assez varié, composé de constructions de différentes époques qui s'implantent en retrait par rapport à l'alignement;
- La maison n°38 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale jumelée qui s'implante en retrait par rapport à l'alignement d'environ 6,35m;
- Cette maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en 2022 (PU n°16-45887-2021) qui portait sur une transformation importante de la maison, notamment l'ajout d'un étage supplémentaire et le remplacement de la toiture à versants par une toiture plate et sur la réalisation des aménagements extérieurs;
- Ce permis a également été l'occasion de mettre en conformité différentes modifications effectuées au cours du temps sans demande de permis;
- Aujourd'hui, la maison a un gabarit R+2 avec des annexes latérales sur un niveau et un étage de sous-sol supplémentaire;
- Un muret surmonté d'une haie et d'une clôture marque la limite avec le trottoir;

- Deux portails en aluminium d'une hauteur d'1,80m donnent accès au garage et à l'entrée;
- Des annexes ont été construites en façade latérale dont un garage qui s'implante le long de la limite mitoyenne;
- C'est une maison des années 30 en enduit blanc avec des châssis de teinte anthracite. Les corniches ont été peintes en noir plutôt que blanc comme indiqué dans le dernier permis;
- Un aménagement paysager est renseigné en zone de recul;
- Le jardin comporte une piscine et des terrasses. Le fond du jardin est couvert par la zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol;
- Les parcelles voisines comportent également des habitations unifamiliales;
- La maison de gauche (n°36) est une villa quatre façades de gabarit R+1+toiture à versant qui s'implante avec le même recul à l'alignement que la maison concernée par la demande;
- La maison de droite (n°40) est une villa 3 façades dont le gabarit existant est un peu plus élevé que la maison concernée par la demande;

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

- La modification de l'aménagement paysager du jardin et de la disposition des terrasses autour de la piscine;
- L'installation de pompes à chaleur, de panneaux solaires et d'un groupe de ventilation sur la toiture;
- Le réaménagement de la zone de recul;
- La mise en conformité :
 - d'un ascenseur au niveau de la cage d'escalier principale et la modification de l'escalier du rez-de-chaussée et de celui du sous-sol;
 - du remplacement des planchers bois par des planchers en béton;
 - de la rehausse des toitures;
 - de la modification de la teinte des corniches;

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

- La demande fait suite à la mise en œuvre du permis n°16-45887-2021;
- Les panneaux solaires sont installés sur les toitures du dernier étage en conservant la toiture verte;
- Les pompes à chaleurs, au nombre de trois, et le groupe de ventilation sont installés sur la toiture arrière du dernier étage;
- La disposition de l'escalier est revue afin de permettre d'intégrer la cage d'ascenseur au centre de celle-ci, ce qui implique le déplacement de l'escalier du sous-sol et d'une volée de celui du rez-de-chaussée;
- En zone de recul :
 - L'accès à la maison et à l'escalier de service sont réalisés en briques sur chant;
 - Un bassin est ajouté le long de la limite mitoyenne avec le n°42;
 - L'accès au garage et la jonction de celui-ci avec la porte d'entrée sont aménagés en nid d'abeille avec du gravier de Versailles. Cette zone est transformée en espace de stationnement en situation projetée;
 - Le reste de la zone est supposée plantée bien que la représentation graphique doit être clarifiée pour les zones blanches;
- Au niveau du jardin, les aménagements conservent de manière générale la même implantation mais présentent un dessin orthogonal plutôt qu'organique;
- La terrasse à l'arrière du garage est transformée en zone d'accès en nid d'abeille rempli de gravier;
- Les superficies imperméables sont agrandies d'environ 78m² d'après les données reprises sur l'annexe I;
- Le réseau de récupération des eaux pluviales est revu en conséquence :
 - En zone avant, une nouvelle citerne d'une capacité de 10.000l est ajoutée. La citerne existante de 3000l est déplacée et transformée en bassin d'orage;
 - En zone arrière, la citerne est agrandie (6000l au lieu de 5000l précédemment) avec une récupération des eaux pour l'arrosage et l'alimentation des WC. Le trop-plein est infiltré sur la parcelle pour une capacité augmentée à 6000l également;
 - Cela représente au total une augmentation de la capacité existante de 3000l pour la temporisation, de 8000l pour la récupération des eaux pluviales et de 1000l pour l'infiltration sur la parcelle;

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

- Considérant que le projet fait suite au PU n°16-45887-2021 qui n'est pas encore totalement mis en œuvre, notamment au niveau des aménagements extérieurs;
- Considérant néanmoins qu'il s'agit cependant d'un nouveau permis et non d'un permis modificatif car la présente demande porte également sur la mise en conformité d'éléments déjà réalisés à savoir augmentation des hauteurs sous corniches, ajout d'un ascenseur et modification de l'escalier, remplacement des planchers, modification du réseau d'égouttage;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que les modifications intérieures portent sur la création d'un ascenseur et le déplacement pour ce faire de l'escalier menant au sous-sol et de la 1^{ère} volée de l'escalier menant à l'étage;
 - Considérant que la nouvelle disposition permettra d'augmenter le confort des habitants;
 - Considérant que le bien est repris à l'inventaire;
 - Considérant que le dossier ne disposait pas de photographies intérieures;
 - Considérant que suite à la 1^{ère} Commission de concertation, des photographies intérieures de la situation avant et après travaux ont été transmises, ainsi que des plans projetés et des références pour la réalisation de l'escalier;
 - Considérant que la maison ne disposait pas de plafond remarquable, le remplacement des plancher en béton ne suscite aucune opposition;
 - Considérant que le nouvel escalier s'inscrit parfaitement dans le style de la maison, sa modification ne suscite pas d'opposition;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que le projet prévoit l'installation de panneaux solaires, de pompes à chaleur et d'un groupe de ventilation en toiture;
 - Considérant que le placement des différentes installations techniques induit une diminution des toitures vertes d'environ 9m²;
 - Considérant que cette diminution est faible au regard de la superficie totale de toitures vertes (118m² conservées) et que ces équipements sont installés dans un souci d'amélioration énergétique du bâtiment;
 - Considérant que ces installations sont placées sur la toiture plate arrière qui est plus basse que la toiture plate avant;
 - Considérant que ces installations seront ainsi invisibles depuis la rue et ne portent donc pas atteinte à l'esthétique de la maison;
 - Considérant que ces installations sont placées à côté du pignon voisin n°42 et à bonne distance du n°36 ce qui limitera leur impact sur le voisinage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que la terrasse à l'arrière du garage a été remplacée par un revêtement en Nidagravel et gravier "Versailles";
 - Considérant que ce nouvel aménagement est moins profond mais qu'il s'implante en revanche sur toute la largeur de la parcelle, contrairement à l'ancienne terrasse;
 - Considérant d'une part qu'une augmentation de la largeur n'est pas nécessaire pour garantir un accès au jardin et d'autre part, que l'élargissement de cet aménagement rentre en conflit avec la haie existante;
 - Il y a lieu de réduire la largeur de cet aménagement et de restituer la même largeur que celle de la terrasse en situation de droit de façon à maintenir une zone de pleine terre suffisante le long de la haie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que le projet augmente de 78m² les superficies imperméables par rapport au permis précédent;
 - Considérant que cette augmentation est compensée par l'augmentation des capacités des dispositifs de gestions des eaux, à savoir 8000 litres supplémentaires pour les citernes, ajout d'un bassin d'orage de 3000 litres et 1000 litres pour les dispositifs d'infiltration;
 - Considérant néanmoins que cette augmentation est importante, qu'au regard des problématiques environnementales actuelles et des superficies existantes qui sont déjà conséquentes, il y a lieu de revenir à des aménagements qui soient plus raisonnables en terme de superficies imperméables tels qu'accordés en situation de droit et d'adapter les superficies imperméables dans l'annexe I;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En ce qui concerne la dérogation à l'article 1.5 toiture concernant la forme de toiture plate, le projet ne modifie pas la forme des toitures et il s'agit de la situation de droit accordée par le dernier permis, il n'y a dès lors pas lieu de solliciter à nouveau cette dérogation;

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 à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Considérant que les plans mentionnent une zone de parking au niveau de la zone d'accès au garage;

- Considérant qu'un stationnement en zone de recul est contraire aux prescriptions du Titre I du RRU, ce qui ne peut se concevoir et qu'il convient donc de supprimer cette mention sur tous les plans;
- Considérant qu'un chemin d'accès entre l'accès voiture et la porte d'entrée peut s'envisager mais qu'il doit être réduit de manière à empêcher le stationnement;
- Considérant que la citerne est actuellement dessinée sous l'emprise du passage de la voiture;
- Considérant que cette position nécessite la création d'une dalle de répartition qui augmente la superficie imperméable de la zone et qu'il y a lieu de renseigner celle-ci et d'en tenir compte dans l'aménagement de la zone;
- Considérant qu'en matière de dessin de la zone de recul, le revêtement de certaines zones (zones blanches) n'est pas précisé et qu'il y a lieu de clarifier le dessin et de renseigner leur nature;
- Considérant que l'aménagement de la zone de recul fait apparaître la présence d'un arbre au-dessus de la citerne de 3000l ce qui n'est pas viable;
- Considérant qu'au vu des observations ci-dessus, il y a lieu de revoir l'aménagement de la zone de recul, d'en préciser davantage l'aménagement paysager et les plantations prévues et de proposer un projet avec des superficies imperméables réduites;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11, dérogation à un PPAS, à l'art.1.4 (Gabarit) :
 - Considérant que la dérogation avait déjà été accordée dans le permis précédent pour une hauteur de 11,65m de haut au lieu de 10,50m autorisé d'une part afin de permettre de disposer d'une hauteur sous plafond confortable et d'autre part cela permettait de réduire le pignon en attente de la maison mitoyenne de droite;
 - Considérant que la nouvelle hauteur est de 11,87m;
 - Considérant que la rehausse est d'une hauteur limitée, à savoir 22cm;
 - Considérant qu'elle est justifiée par la volonté de placer une isolation en toiture plus importante;
 - Considérant qu'elle reste en deçà de la hauteur de corniche et du pignon de la maison jumelée;
 - Cette dérogation est acceptable;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Considérant que les différentes interventions extérieures ne modifient pas fondamentalement la maison existante;
 - Considérant que des corniches noires plutôt que blanches peuvent s'envisager en ce qu'elles s'accordent ainsi à la teinte des châssis et qu'elles soulignent davantage la volumétrie en accentuant le contraste avec la façade claire;

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

- Compléter les plans en identifiant clairement sur les coupes les planchers modifiés et leur composition;
- Modifier l'aménagement du jardin afin de réduire la superficie imperméable de façon à ne pas dépasser la superficie imperméable autorisée dans le permis précédent;
- Réduire la largeur de l'aménagement Nidagravel et gravier "Versailles" à l'arrière du garage de manière à restituer la largeur de la terrasse en situation de droit et à permettre le maintien de la haie;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul de manière à :
 - Supprimer le stationnement en zone de recul et supprimer toute mention de stationnement dans cette zone sur les plans;
 - Réduire les superficies imperméables de manière à compenser les augmentations dues aux citernes et aux dalles de répartition;
 - Revoir la position des arbres de façon à ne pas entrer en conflit avec les citernes;
 - Compléter le plan paysager avec les essences des arbres prévus et les revêtements de sol de toute la zone de recul (y compris parterres);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de petites adaptations apportées aux aménagements extérieurs et d'ajouter un caisson anti-bruit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements extérieurs seront précisés et plus respectueux de la végétation existante;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le stationnement en zone de recul sera supprimé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.4 - 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 25/02/2026
Objet n°07

Dossier 16-48330-2025 - Enquête n°003/26

Situation : Rue du Château d'Eau 10

Objet : transformer et étendre une habitation dont la période de construction date de 1923, démolir un garage et une remise à l'alignement, reconstruire un double garage surmonté d'une chambre et d'un grenier, isoler la façade principale de la maison existante par l'extérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48330-2025 introduite en date du 05/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une habitation dont la période de construction date de 1923, démolir un garage et une remise à l'alignement, reconstruire un double garage surmonté d'une chambre et d'un grenier, isoler la façade principale de la maison existante par l'extérieur sur le bien sis rue du Château d'Eau 10;

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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Pertinence de la nouvelle lucarne et impact sur la parcelle voisine arrière;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/09/2025 : dépôt de la demande;

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

21/11/2025 : réception des compléments;

05/01/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/01/2026 au 02/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/02/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date 09/01/2026 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 05/01/2026 :

Considérant le projet à savoir :

- *transformer et étendre une habitation dont la période de construction date de 1923,*
- *démolir un garage et une remise à l'alignement,*
- *reconstruire un double garage surmonté d'une chambre et d'un grenier,*
- *isoler la façade principale de la maison existante par l'extérieur;*
- *installer une nouvelle CEP afin d'arriver à un volume de rétention de 4 m³;*

Considérant que des colonies de moineaux, martinets 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^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, **il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;***

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

- HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- ORIENTATION : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX 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.

Nichoirs 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 NICHOIRS : 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 NICHOIRS 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;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bien est implanté à l'alignement le long de la rue du Château d'Eau, à proximité du croisement formé avec l'avenue Vanderaey;
- La maison existante est une construction, trois façades, mitoyenne avec le n°8 construite en 1929, ensemble de 3 maisons mitoyennes conçu par l'architecte Desiré François;
- La maison d'habitation unifamiliale faisant l'objet de la demande est une construction issue du permis d'urbanisme n°16-625-1923, et présente de belles caractéristiques patrimoniales et architecturales. Elle n'est cependant pas inscrite à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle a subi des transformations suite à un permis d'urbanisme de 1927 et ensuite de 1989;
- Un garage lui a été annexé suite au permis d'urbanisme n°16-3507-1928;
- Les 3 maisons mentionnées plus haut ont conservé une cohérence patrimoniale et architecturale. La maison d'about (n°6) est flanquée d'un volume abritant un garage, lequel est relié à la maison sise au n° 29 avenue Vanderaey, dont la voirie compte des maisons d'habitation plus spacieuses;
- Le petit jardin paysager est orienté à l'Ouest, lequel jouxte la parcelle sise au n°31 rue Vanderaey. De par l'inclinaison des voiries, ces jardins se font face le long d'une limite en biais, ce qui garantit l'intimité mutuelle;

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

- La demande de permis d'urbanisme porte sur l'extension d'une maison unifamiliale.
- Le projet consiste à agrandir la maison en ajoutant un garage et une buanderie au rez-de-chaussée, une chambre et une salle de bains à l'étage ainsi qu'un grenier aménagé dans les combles;

- Le but principal de cette extension est d'avoir deux garages qui pourront posséder des bornes électriques pour pouvoir y parquer des véhicules;
- Etant donné que le garage actuel n'est pas adapté aux nouvelles normes et régies techniques, le projet prévoit de déconstruire le garage existant afin de permettre une nouvelle extension complète d'un seul tenant sur tous les niveaux, et construits sur de bonnes fondations;
- A l'étage, le but est d'avoir une belle grande chambre avec sa salle de bains attenante, ce qui est un plus pour une maison dans laquelle il n'y a qu'une chambre de taille moyenne et un petit bureau;
- Les combles actuels sont aménagés, et contiennent un circuit de train électrique. Ce circuit prenant beaucoup de place, ce sera intéressant d'agrandir ce grenier aménagé dans l'extension;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison en optant pour la reconstruction à front de voirie, plutôt qu'une rehausse au ou une extension dans le jardin afin de préserver la maison d'origine;
- Le projet s'accompagne de l'amélioration des performances énergétiques de la maison de par l'isolation de ses façades par l'extérieur notamment;

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

- en matière de programme :
 - La nomenclature de la maison unifamiliale est conservée, et ses qualités d'habitabilité seront améliorées de par l'ajout d'un garage, d'une grande chambre et d'un vaste espace sous combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet maintient la maison existante et opte pour la requalification du garage qui n'est pas d'origine, afin de construire une extension jusqu'en mitoyenneté de droite (n°12), offrant un important mur pignon en attente;
 - En matière de gabarit, l'extension s'inscrit dans le prolongement de la toiture existante;
 - Les maisons voisines n°6 et n°8 forment un ensemble architectural typique avec le n°10. Le parti architectural du projet est de respecter et conserver cet ensemble formé par ces 3 maisons et d'intégrer l'extension dans un esprit plus neutre et contemporain permettant de mettre en valeur cet ensemble, tout comme le bâtiment mitoyen se trouvant à gauche de cet ensemble. La façade de l'extension, en restant sobre, s'inscrit en transition avec l'immeuble mitoyen plus récent;
 - Etant donné le remplacement de la charpente de la maison existante, la faîte de la maison est rehaussée de 20 cm;
 - La lucarne en façade arrière présente des dimensions restreintes permettant de conserver la lecture du versant de toiture. Les dispositions des lieux vis-à-vis de la parcelle voisine n°31 avenue Vanderaey, engendrent des vues obliques qui ne porteront aucune atteinte mutuelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le jardin, de petite superficie, car enclavé, conserve ses aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La maison dispose d'un garage privatif et le projet envisage la création d'un deuxième garage;
- 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. Toutefois, le projet prévoit la pose d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 3.000 litres et permettant le réemploi pour des besoins domestiques;

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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet opte pour la transformation de la maison 3 façades en vue de l'étendre jusqu'en mitoyenneté, vu les faibles proportions en profondeur de la parcelle;
 - La maison présente une très petite contenance, dont 1 seule chambre à coucher, et le projet propose d'étendre ces espaces dans le nouveau gabarit;
 - Cependant il y a lieu de constater que le nouveau volume tend à nuire à la lisibilité de la maison existante, notamment de par sa matérialité et de rares percements qui pourraient favoriser la perméabilité visuelle depuis le domaine public. A titre d'exemple, la salle de bains du 1^{er} étage est implantée à rue, ce qui limite les proportions des baies alors qu'elle pourrait se trouver à l'aplomb de la buanderie;
 - De même, le besoin d'un second garage peut s'entendre, mais il y a davantage lieu de favoriser le développement des espaces de vie de manière proportionnelle à l'ampleur de l'extension;
 - Il y aurait lieu de prévoir des espaces de vie traversants sur la droite de la maison existante, quitte à conserver un garage en mitoyenneté;

- De même, il y a lieu de permettre un accès indépendant à l'ensemble des chambres sans devoir condamner des espaces existants;
- L'intervention, de même que la nouvelle toiture devraient être plus tranchés. De même, la nouvelle lucarne sur le versant arrière altère la lecture de cette toiture et n'est pas essentielle pour l'aménagement d'un grenier. Il s'indique de la supprimer;
- L'intervention au niveau de la façade de la maison d'origine enfin d'en améliorer les performances énergétiques peut s'entendre, mais ne peut se faire au détriment des qualités architecturales et patrimoniales de cet ensemble cohérent. Il y a lieu de renoncer à l'isolation par l'extérieur de la façade principale de la maison d'origine, tout en permettant le remplacement des châssis par des menuiseries plus performantes mais respectueuses de leur typologie d'origine. L'isolation de la toiture peut également s'envisager et est à favoriser;

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

- Étendre les espaces vie et de manière traversante au sein de la première partie du nouveau volume, en marquant significativement cet espace du côté de l'espace public, et conserver 1 garage;
- Revoir les aménagements intérieurs de sorte à :
 - Améliorer significativement l'équilibre des pleins et des vides au niveau de la façade principale de l'extension (déplacer la salle de bains du 1^{er} étage en façade arrière, par exemple);
- Inscrire l'extension dans une intervention à la typologie plus contemporaine afin de pouvoir davantage mettre en évidence la maison historique ou proposer une architecture davantage intégrée s'harmonisant avec la maison historique;
- Renoncer à l'isolation de la façade principale de la maison ancienne par l'extérieur, et veiller à proposer des menuiseries en bois respectant leur typologie d'origine;
- Renoncer à la construction de la nouvelle lucarne sur le versant arrière de l'extension;

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 l'intégrité patrimoniale de la maison sera davantage respectée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet permettra d'améliorer d'avantage et proportionnellement les qualités d'habitabilité des espaces de vie;

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 – 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 25/02/2026
Objet n°08

Dossier 16-48283-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue des Ormeaux 10

Objet : mettre un duplex en conformité (situé au 3^{ème} et au 4^{ème} étages d'un immeuble de logement)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48283-2025 introduite en date du 25/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre un duplex en conformité (situé au 3^{ème} et au 4^{ème} étages d'un immeuble de logement) sur le bien sis avenue des Ormeaux 10;

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) PPA n°19bis Avenue Winston Churchill (zone délimitée par les rues Vanderkindere, Marianne, avenues de Messidor, des Ormeaux et Brugmann) approuvé par arrêté royal de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/05/1983 et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

25/07/2025 : dépôt de la demande;

11/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/12/2025 : réception des compléments;

06/02/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/02/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/02/2026 et émis le 16/02/2026;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel s'inscrit la demande est mixte;
- L'avenue des Ormeaux, quant à elle, accueille principalement des immeubles de logement;
- Elle s'inscrit entre l'avenue Messidor et l'avenue Brugmann;
- La construction initiale de l'immeuble, au sein duquel s'inscrit la demande de mise en conformité du duplex situé au 3^{ème} et au 4^{ème} étages, date a priori de 1906;
- Il a ensuite été transformé en 1928 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-3799-1923. Les plans d'archives indiquent que la demande vise un agrandissement en façade arrière et l'ajout de piliers en béton au niveau de la porte de garage en façade avant. Ces transformations portaient à l'époque sur un immeuble dédié à une affectation de maison unifamiliale;
- Le bien est considéré, d'après les derniers renseignements urbanistiques transmis par l'Administration en 2023, comme un immeuble à appartements, sans toutefois en préciser le nombre de logements;
- Le duplex uniquement visé par l'objet de la demande de mise en conformité est situé au 3^{ème} et au 4^{ème} étages de l'immeuble, ces niveaux se trouvant tous 2 sous les combles (toiture à versants);

- Les plans d'archives ne reprennent pas le duplex, concerné par la présente demande, qui se trouve au 3^{ème} et au 4^{ème} étages de l'immeuble, ni les autres logements aux étages inférieurs bien que l'immeuble soit reconnu, aujourd'hui, comme immeuble à appartements;
- Le gabarit de l'immeuble est un REZ + 2 étages + toiture à double versants (comprenant les 3^{ème} et 4^{ème} étages sous combles);
- Le bien se trouve à l'inventaire du patrimoine architectural depuis le 19 août 2024 pour son style "éclectique d'inspiration pittoresque (Sécession viennoise)";
- L'environnement immédiat de l'immeuble se compose de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements;
- Les maisons de gauche (n°6) et de droite (n°12) sont également reprises à l'inventaire du patrimoine architectural et présentent un style similaire ("éclectique d'inspiration pittoresque (Sécession viennoise))";
- Les matériaux de façade, tant à l'arrière qu'à l'avant, sont majoritairement constitués de briques rouges et d'enduit de ton clair avec une partie supérieure, à rue, caractérisée par un aspect de type "colombage". La toiture à versants est en tuiles rouges à ondes;
- La situation de fait à mettre en conformité se présente comme suit, pour le duplex totalisant une superficie brute de 134 m² :

au 3^{ème} étage :

- hall d'entrée, comprenant l'escalier en colimaçon (desservant le +4), ouvert sur une salle-à-manger (S : 15,41 m²) côté rue qui se trouve en partie sous la toiture en pente et sur le séjour (S : 17,25 m²) en façade arrière avec lucarne donnant sur une terrasse;
- terrasse extérieure (S : 13,14 m²) aménagée sur une plateforme existante accessible depuis le séjour;
- chambre n°1 en façade arrière qui profite de la même lucarne (S : 15,75 m²) dans la continuité de celle du séjour;
- salle-de-bain intégrant un WC, accessible depuis la chambre n°1;
- buanderie (S : 3,07 m²) accessible depuis le hall d'entrée;
- la cuisine se situe également sous pente dans le prolongement de la salle-à-manger sur laquelle elle est ouverte;

au 4^{ème} étage :

- chambre n°2 (S : 18,61 m²), avec espace dressing et bureau, éclairée par deux velux existants en façade arrière;
- salle-de-douche avec WC accessible depuis la chambre n°2;
- espace rangement (grenier résiduel) sous pente;

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

- Les éléments faisant l'objet de la mise en conformité sont les suivants :
 - la reconnaissance urbanistique du logement aménagé en duplex et situé au 3^{ème} et au 4^{ème} étages;
 - l'installation d'une terrasse en façade arrière, sur la plateforme située au 3^{ème} étage (couvrant le 2^{ème} étage);
 - la création d'une lucarne en façade arrière qui s'étend du séjour jusqu'à la chambre n°1;
 - la création d'un escalier en colimaçon reliant les niveaux +3 et +4 situés sous combles;
 - l'aménagement du grenier existant au 4^{ème} étage en une chambre (n°2) avec bureau et une salle-de-douche;
- Les éléments faisant l'objet de modifications en situation projetée sont les suivants :
 - la réduction de la superficie accessible de la terrasse existante de fait, les adaptations du garde-corps existant ainsi que la mise en peinture du garde-corps et des châssis de la lucarne en façade arrière de l'immeuble;
 - l'ajout de deux velux en façade avant afin de rendre la chambre aménagée sous combles au 4^{ème} étage conforme aux normes d'habitabilité en terme d'éclairement;

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

- La demande de permis vise à mettre en conformité des transformations anciennes qui ont été réalisées avant l'acquisition du bien par les propriétaires (en 1982) ainsi que la réalisation de nouvelles modifications visant à se conformer à la réglementation actuellement en vigueur;

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

- concernant le nombre de logements :
 - La note explicative précise que les demandeurs sont propriétaires du bien depuis 1982. L'acte de base de 1982 lié à l'achat du bien décrit le duplex situé au 3^{ème} et au 4^{ème} étages. Le 4^{ème} étage y est décrit comme grenier. Dès lors, la modification de l'affectation de maison unifamiliale vers un immeuble à appartements a été actée, au plus tard, en 1982;

- L'acte notarié de 1996 faisant référence à la « Résidence des Ormeaux » et modifiant certains statuts de l'acte de base de 1982, réitère l'existence de 4 appartements au sein de l'immeuble;
- La vérification de l'historique des domiciliations atteste également de la présence de 4 entités de logement au 01/12/1993;
- Le bien est considéré, d'après les derniers renseignements urbanistiques transmis par l'Administration en 2023, comme un immeuble à appartements sans toutefois en préciser le nombre de logements;
- En 1982, date à laquelle l'acte de base atteste de la configuration du bien en tant qu'immeuble à appartements, un permis d'urbanisme pour modifier le nombre de logements n'était pas encore nécessaire, pour autant que les normes en vigueur (notamment les normes habitabilité) soient respectées et qu'aucun acte soumis à permis d'urbanisme ne soit requis. Or les interventions ayant été réalisées pour l'aménagement du duplex ont induit des interventions structurelles (création d'une trémie par exemple) qui auraient dû nécessiter l'octroi d'un permis d'urbanisme;
- Au vu de ce qui précède concernant la préexistence des logements et le respect des normes d'habitabilité actuelles de l'appartement se développant en duplex au 3^{ème} et au 4^{ème} étages sous combles et faisant l'objet de la présente demande, la reconnaissance urbanistique de ce logement peut s'envisager;
- concernant la terrasse en façade arrière :
 - La terrasse à régulariser se trouve en façade arrière, sur une plateforme existante. Cette terrasse est accessible depuis le séjour. Elle est clairement visible sur la photo aérienne de Bruciel de 1996. On la devine également sur la photo de 1987 puisque la lucarne, en façade arrière, y est déjà visible et que c'est via la porte-fenêtre de la lucarne que se fait l'accès vers la terrasse;
 - Cependant la terrasse existante ne répond pas au Code civil en matière de vue (distance inférieure à 1,9 mètres par rapport à la limite mitoyenne) et ne répond pas aux normes de sécurité concernant la hauteur des garde-corps (hauteur inférieure à 1,10 mètres);
 - Afin de répondre à l'irrégularité liée à la terrasse arrière, la présente demande prévoit donc de revoir l'aménagement de cette terrasse existante de fait. La situation projetée propose de réduire la surface de la terrasse (passant de 13,14 m² à 8,87 m²) afin de respecter les distances de 1,9 mètres par rapport à la limite mitoyenne et propose de rehausser les garde-corps existants à 1,10 mètres de haut afin de répondre à la législation en vigueur. Ces modifications ont pour but de pouvoir conserver partiellement la terrasse existante qui offre un espace extérieur au logement et contribue à son confort. En plus de la rehausse des garde-corps existants, il est prévu de peindre ceux-ci en blanc, tout comme les châssis de la lucarne, actuellement de ton bleu en situation existante de fait;
 - Les interventions prévues, visant la réduction de la superficie accessible de la terrasse existante de fait, les adaptations du garde-corps existant ainsi que la mise en peinture du garde-corps et des châssis de la lucarne en façade arrière de l'immeuble améliorent la situation actuelle et correspondent au bon aménagement des lieux. La mise en conformité de la terrasse, tenant compte des adaptations proposées permettant notamment de respecter les dispositions du Code civil, peut donc s'envisager;
- concernant la lucarne en versant arrière (séjour et chambre 1) :
 - La lucarne date d'au-moins 1977, en atteste la photo de Bruciel, sur laquelle on devine l'ombre projetée de la lucarne sur la plateforme située au niveau inférieur. La réalisation de cette lucarne aurait dû être soumise à demande de permis d'urbanisme;
 - En 1982, lors de l'acquisition du bien, le duplex bénéficiait déjà donc de la lucarne située en façade arrière, constituée d'un ensemble de châssis en bois, comprenant une porte-fenêtre donnant accès à la plateforme;
 - La largeur de la lucarne arrière est de 448 cm pour une largeur totale de façade de 802 cm. La hauteur de la lucarne dépasse de 83 cm le profil de la toiture;
 - L'aménagement de la lucarne a permis un accès vers la terrasse, élément faisant également l'objet de la mise en conformité;
 - En façade arrière, la lucarne s'insère au gabarit et, par rapport à l'aménagement intérieur, elle permet au séjour et à la chambre qui se trouvent en partie sous pente en versant arrière, d'avoir une vue directe et horizontale vers le jardin. Elle permet également l'apport de lumière naturelle;
 - La mise en conformité de la lucarne existante (depuis au-moins 1977 en situation de fait) peut donc s'envisager eu égard à sa préexistence et à sa configuration;
- concernant la création d'un escalier en colimaçon reliant les niveaux +3 et +4 :
 - L'escalier en colimaçon, reliant les niveaux +3 et +4, était déjà présent au moment de l'achat du duplex en 1982. L'escalier en question n'a apparemment jamais ensuite été modifié par les propriétaires;

- Son emplacement et sa typologie sont logiques et cohérents par rapport à la disposition des locaux. Il permet de desservir le dernier étage sous comble à l'endroit où la hauteur sous plafond est la plus haute, à savoir sous la poutre faîtière. Cet escalier constituant un élément intrinsèque du duplex à mettre en conformité, il est autorisé;
- concernant l'aménagement du grenier existant au 4^{ème} étage en une chambre (n°2) avec bureau et une salle-de-douche :
 - La chambre n°2 a une superficie de 18,61 m² et répond au RRU, titre II, article 4 relatif à la hauteur sous plafond, en ce que s'agissant d'une pièce sous combles, la hauteur de 2,30 mètres est bel est bien assurée sur au moins la moitié de la superficie du plancher (comptabilisée à partir d'une hauteur de 1,5 mètres);
 - Cependant, les deux seuls Velux en façade arrière, placés au-dessus du bureau, apportent une surface totale nette éclairante insuffisante pour la chambre suivant le RRU, titre II, article 10;
 - La proposition d'ajouter en situation projetée deux nouveaux Velux côté rue permet de respecter la législation en vigueur actuellement et est qualitatif;
 - La surface brute du logement étant de 134 m², l'aménagement d'une 2^{ème} chambre confortable et lumineuse sous combles améliore l'habitabilité et le confort de ce logement. La seconde chambre (avec bureau) et salle-de-douche attenante ainsi qu'un local « grenier » résiduel faisant partie intégrante du duplex à mettre en conformité, l'aménagement de ces locaux au dernier niveau sous les combles (ancien "grenier") est autorisé;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'article 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - La demande de mise en conformité du logement situé aux 2 derniers étages de l'immeuble, des aménagements intérieurs (escalier et transformation du grenier en locaux habitables ayant permis la création de cet appartement en duplex) ainsi que des aménagements extérieurs (terrasse et lucarne en façade arrière) non visibles depuis l'espace public et ne générant pas d'impact sur le bien inscrit à l'inventaire, peut donc s'envisager et ne suscite pas de remarque sur ce point,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/02/2026
Objet n°09

Dossier 16-48340-2025 - Enquête n°008/26

Situation : Rue Basse 21-23

Objet : mettre en conformité la situation de fait d'un rez-de-chaussée de bureaux (agence immobilière), ayant entraîné une augmentation de superficie portée à 422m² sous forme d'un lot unique en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48340-2025 introduite en date du 11/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la situation de fait d'un rez-de-chaussée de bureaux (agence immobilière), ayant entraîné une augmentation de superficie portée à 422m² sous forme d'un lot unique en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS sur le bien sis rue Basse 21-23;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2025 au 09/02/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

11/09/2025 : dépôt de la demande;

24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/11/2025 : réception des compléments;

12/01/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

12/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/01/2025 au 09/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/02/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/01/2026 et émis le 03/02/2026 et joint à la demande - avis FAVORABLE conditionnel;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande créant une liaison entre la chaussée de Saint-Job et l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
- Dans ce quartier, la rue Basse comporte une mixité de fonctions au niveau des rez-de-chaussée des immeubles, dans le tronçon situé à proximité du croisement formé avec la chaussée de Saint-Job;
- L'immeuble n°21-23 sur lequel porte la demande est issu du permis d'urbanisme n°16-31050-1990, ayant autorisé la construction d'un immeuble comprenant :
 - Sous-sol :
 - Locaux communs et techniques;
 - 19 emplacements de garage;
 - Rez-de-chaussée :
 - 1 garage

- L'accès aux parkings souterrains
- 1 logement de 1 chambre avec jardin attenant en creux;
- 1 logement de 2 chambres avec jardin attenant en creux;
- 2 espaces de bureaux;
- 18 caves privatives;
- 1^{er} étage :
 - 5 logements (4 unités de 2 chambres et 1 unité de 1 chambre) avec jardin attenant;
- 2^{ème} étage :
 - 5 logements (4 unités de 2 chambres et 1 unité de 1 chambre);
- 3^{ème} étage :
 - 4 logements de 2 chambres;
- Combles :
 - 2 logements de 1 chambre;
 - Le jardin est aménagé au 1^{er} étage depuis le niveau de la rue;
- Le permis d'urbanisme n° 16-33691-1998 a autorisé :
 - La modification de la destination du logement de gauche du rez-de-chaussée en salon d'esthétique;
 - La fermeture du jardin attenant (sauna);
 - La réorganisation des caves (portées à 20 unités) afin d'agrandir les 2 espaces de bureaux avec des réserves);
 - La transformation du logement de droite en 2 studios tout en maintenant un jardin attenant au studio arrière;
- Le permis d'urbanisme n° 16-34314-1999a autorisé :
 - La transformation des 2 studios de droite en agence immobilière;
 - La conversion du salon d'esthétique de gauche en 3 studios et restitution du jardin attenant;

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

- La situation de fait diffère de la situation de droit. L'objet de la demande de permis d'urbanisme est la mise en conformité du rez-de-chaussée de bureaux. Les différences constatées entre la situation autorisée par le permis PU/370251 délivré le 01/02/2000 et la situation actuelle sont les suivantes :
 - Locaux à droite des communs :
 - Recouvrement de la cour / jardin arrière par une verrière;
 - Réaménagement du local avec la suppression et la construction de cloisons;
 - Le sas devant les 2 studios est devenu privatif;
 - Suppression des croisillons des châssis 7, 8 et 9, et division différente de celle autorisée par le permis. A noter que ces châssis datent de la construction de l'immeuble en 1990;
 - Locaux à gauche des communs :
 - rassemblement des 2 lots de bureau en 1, par la suppression du mur perpendiculaire au mur de façade;
 - Dans le lot de gauche, le mur porteur entre la réserve et la partie bureau centrale est inexistant;
 - Les entrées se font via les communs de l'immeuble;
 - Les deux portes d'entrée initialement prévues en façade à rue ont été remplacées par des châssis identiques aux autres châssis (entrées par les portes côté rue supprimées);
 - Les deux locaux « réserves » à l'arrière du plateau de bureau gauche sont actuellement utilisés en tant que bureau, réserve et salle de réunion;
 - Un accès vers la cave 4 (anciennement cave 19) a été aménagé depuis le dégagement 8;
 - Réaménagement avec la construction de cloisons pour aménager la cuisine 5, le local chaudière 6, les dégagements 8 et 11, et les W-C 9 et 10;
 - Suppression d'un des deux accès vers le couloir des caves et déplacement de celle autorisée dans le permis;
 - Remplacement des châssis en façade à rue, avec division différente de celle autorisée par le permis;
 - Le gabarit a été légèrement augmenté de par l'emprise de la construction sur le petit jardin de droite afin d'aménager le cuisine n° 15;
 - Le commerce sur la gauche semble être restitué, ce qui correspond à la situation existante de fait;

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

- La répartition des espaces de bureaux et fonctions annexes correspond relativement à la situation existante de droit;
- Cependant les 3 studios de gauche ont été réaffectés en commerce. Cet aspect de l'immeuble ne fait pas partie de la demande;

- L'analyse du dossier par l'administration a relevé une incohérence entre les superficies mentionnées dans les permis précédemment délivrés et la réalité :
 - Le permis PU 31050, relatif à la construction de l'immeuble, daté du 8/05/1990 indiquait une superficie de bureaux de 191 m²;
 - Le permis PU 34314, relatif à la modification d'affectation des deux studios de droite au rez-de-chaussée en agence immobilière, daté du 1/02/2000 indiquait une superficie totale de bureaux de 301 m². Cette surface, indiquée manuscritement par l'architecte à l'époque, ne correspond pas à la superficie réelle des bureaux dessinés aux plans de ce permis PU 34314;
- Dans la présente demande de permis d'urbanisme, il a été calculé une surface réelle des bureaux de 422,1 m². Cette surface reprend 418,2 m² de bureaux existants, auxquels sont ajoutés **3,9** m² correspondant au recouvrement de la cour / jardin arrière des locaux à droite des communs;
- Il y a donc une incohérence de 117,2 m² entre le permis PU 34314 et la demande en cours, alors qu'il n'y a pas eu de modification de la surface des bureaux;
- Il est à supposer que l'incohérence relevée provient d'une erreur de calcul de la surface des bureaux dans l'immeuble par l'architecte à l'époque du permis PU 34314. Aurait-il oublié dans son calcul d'additionner la surface des bureaux situés à droite des communs, qui présente une superficie d'environ 120 m² ? Ou n'aurait-il pas inclus dans son calcul la surface des anciennes réserves - aujourd'hui affectées au bureau 1, à la réserve 2 et à la salle de réunion 3, pour environ 100 m² ? Ou l'erreur provient-elle du calcul de surface de bureaux dans le permis originel PU 31050 daté du 8/05/1990 ?
- Ce type d'incohérence et d'erreur d'encodage ou de transcription était susceptible de survenir à l'époque, d'autant plus que les surfaces étaient renseignées manuscritement et parfois non aisées à vérifier par l'administration;
- Par ailleurs que l'ancien permis a pu simplifier la répartition entre "bureaux" et "commerce" afin de faciliter la procédure, alors que l'activité exercée (agence immobilière) relève bien de l'affectation "bureaux";
- Enfin, les vérifications sur place et l'examen des plans confirment que les superficies introduites dans la demande de 2025 reflètent fidèlement la réalité physique du bâtiment. Aucune augmentation de superficie n'a été réalisée depuis les permis antérieurs; les écarts constatés résultent uniquement des divergences avec les documents antérieurs. Le demandeur ne peut fournir d'explications supplémentaires, ces erreurs potentielles concernant des permis délivrés il y a plusieurs décennies;
- Le PRAS n'était pas encore d'application lors de l'instruction du permis d'urbanisme 34314, mais bien le PRD de 1991 dont les surfaces admissibles par affectations ont été reprises par le PRAS, soit 250m² de bureaux, et 150 m² de commerce par immeuble;

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 la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Les permis d'urbanisme précédents ont conduits à un dépassement du seuil de superficie de bureaux, mais ceux-ci sont demeurés cantonnés immeuble par immeuble, soit au n° 21 et au n° 23;
 - La demande actuelle vise la mise en conformité de l'aménagement d'un espace de bureaux d'un seul tenant de 422,10 m², et répartis sans distinction sur les 2 immeubles;
 - La réglementation urbanistique n'autorise pas de déroger au PRAS, le projet tel que présenté ne peut s'envisager;
 - Il y a lieu de restituer la situation existante de droit en ce qui concerne l'aménagement des bureaux au sein des immeubles 21 et 23;

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

- restituer la situation existante de droit en ce qui concerne l'aménagement des bureaux de superficie maximum de 250 m² respectivement au sein des immeubles 21 et 23;
- limiter la partie commerciale de l'agence immobilière à 150 m², conformément à la situation existante de droit du permis de 2000;
- Considérant qu'en l'état, la demande déroge aux données essentielles du PRAS et ne peut s'envisager;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/02/2026
Objet n°10

Dossier 16-48367-2025 - Enquête n°006/26

Situation : Chaussée de Waterloo 780

Objet : mettre en conformité la modification de l'affectation de l'immeuble en commerce et logements, la modification du volume arrière et de la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48367-2025 introduite en date du 26/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification de l'affectation de l'immeuble en commerce et logements, la modification du volume arrière et de la façade avant sur le bien sis chaussée de Waterloo 780;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones mixtes;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre 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;

Considérant, 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 :

que la demande est régie par l'article 24 §3 du RCU et y déroge en matière de dispositifs parallèles à la façade:

- La largeur des enseignes s'étend au-delà de la largeur de la vitrine et l'une des enseignes est positionnée à moins de 50 cm (environ 23 cm) de la limite mitoyenne;

Considérant qu'en ce qui concerne le règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre VI :

que la demande est régie par l'article n°36 du RRU « enseigne ou publicité associée l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon » :

- La largeur des enseignes s'étend au-delà de la largeur de la vitrine et l'une des enseignes est positionnée à moins de 50 cm (environ 23 cm) de la limite mitoyenne;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.6 qui prescrit "Publicité", en ce qu'une enseigne n'est pas située à une distance minimum de 0,15 m par rapport aux axes mitoyens ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
- non-respect de l'article n°4§1.1° du Titre I du RRU qui prescrit "Profondeur", en ce que l'annexe arrière (Mezzanine) s'étend sur plus de ¾ de la profondeur de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/09/2025 : dépôt de la demande;

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

26/11/2025 : réception des compléments;

12/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles Environnement;

19/01/2026 au 02/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/02/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 12/01/2026 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 12/01/2026 et émis le 14/01/2026. Considérant qu'il n'y a pas de remarques particulières;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 09/01/2026 et non émis;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/01/2026 et émis le 14/01/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un axe structurant;
- L'immeuble n°780, sur lequel porte la demande, se compose d'un commerce au rez-de-chaussée (déjà présent dans le PU n°16-30614-1989) et de 2 logements aux étages. Il s'agit d'un immeuble mitoyen implanté à l'alignement et qui s'étend sur l'entièreté de la superficie de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée. Il se compose d'un volume principal à l'avant qui présente 3 niveaux (gabarit R+2) et d'un volume annexe situé en fond de parcelle (constituant une rehausse) et construit au 1^{er} étage. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc, de menuiseries en PVC de ton blanc aux étages, de menuiseries en bois de ton noir au rez-de-chaussée, des encadrements en briques de ton rouge, de seuils en pierre bleue, d'enseignes bleues et d'une corniche en bois de ton blanc;
- L'immeuble présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n°16-23757-1964) :
 - L'affectation aux étages a été modifiée et remplacée par 2 logements;
 - Une terrasse en façade arrière a été aménagée sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée et présente une superficie de 33,5 m². Un balcon d'une superficie de 3,1 m² a été construit en façade arrière au 2^{ème} étage;
 - Une partie de l'annexe arrière a fait l'objet d'une rehausse d'un niveau, accompagnée de la transformation de la toiture à versants. Cette rehausse accueille une mezzanine;
 - La typologie de la façade avant a été modifiée : les châssis ont été remplacés par du PVC; les baies du rez-de-chaussée ont été modifiées et les enseignes commerciales ont été transformées;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est délimitée à l'avant par la chaussée de Waterloo et à l'arrière par le Bois de La Cambre. La parcelle est également accessible via une porte d'entrée située du côté du Bois de La Cambre;
- L'immeuble de droite (n°782) se compose d'un restaurant au rez-de-chaussée. Il s'implante sur toute la superficie de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée. Il présente un bâtiment principal à l'avant s'étendant sur 3 niveaux et une rehausse partielle de l'annexe en façade arrière. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton blanc aux étages et de ton vert au rez-de-chaussée, de châssis de ton gris souris, de menuiseries en bois de ton vert, de garde-corps en fer forgé et de persiennes de ton blanc;
- Les immeubles de gauche (n°778 et 778C) se composent de commerces au rez-de-chaussée et de logements aux étages. Ils s'implantent sur toute la superficie de la parcelle d'angle. Ils présentent un gabarit R+5 avec le dernier étage en retrait par rapport au plan de façade. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton brun, d'un parement en pierre blanche, de châssis en aluminium de ton blanc et gris;

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

- La mise en conformité des actes et travaux suivants;
 - L'aménagement de deux logements aux étages, à savoir 2 appartements 2 chambres;
 - La création d'une terrasse sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée, d'une superficie de 33, 5 m² ainsi que la construction d'un balcon de 3 m² au 1^{er} étage;
 - La construction d'une rehausse sur l'annexe arrière et la transformation de la toiture à versant par une toiture plate;
 - Le remplacement des châssis et de la porte en bois par des châssis en PVC, la modification des baies du rez-de-chaussée ainsi que la modification des enseignes;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par la suppression des bureaux aux étages et l'aménagement de 2 logements (2 appartements 2 chambres);
- Le gabarit de l'immeuble principal demeure inchangé, mais celui de l'annexe arrière est rehaussé par un étage supplémentaire, accueillant une mezzanine, et sa toiture à versant est remplacé par une toiture plate;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée par le remplacement des châssis et de la porte bois par des menuiseries en PVC, la modification des baies du rez-de-chaussée ainsi que la modification des enseignes;

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

- Considérant que l'immeuble se situe dans un quartier mixte de fonctions;
- Considérant que l'emprise au sol bâtie (100% de la surface de la parcelle), telle qu'elle existe actuellement, est remonte à l'origine de la construction de l'immeuble (PU n° 16-23757-1964);
- Considérant que la parcelle présente la particularité de se situer entre la chaussée de Waterloo et le Bois de La Cambre;
- Considérant que l'accès de la parcelle depuis le Bois de La Cambre existait déjà en situation de droit;
- Considérant, que la construction d'une rehausse de l'annexe arrière n'a pas aggravé la situation de la parcelle, celle-ci étant déjà bâtie à 100% et comprise entre 2 parcelles également bâties à 100%;
- Considérant que, du côté du voisin n°782, le gabarit de la rehausse est moins élevé que celui de cet immeuble, de sorte qu'il ne génère pas d'impact significatif,
- Considérant que, du côté des voisins n°778 et n°778C, le gabarit de la rehausse entraîne peu d'impact dès lors que les parcelles voisines sont totalement construites;
- Considérant, en outre, que cette rehausse semble avoir été construite antérieurement à l'an 2000 et qu'elle n'a généré aucun problème jusqu'à ce jour,
- Considérant que cette rehausse accueille la mezzanine du commerce du rez-de-chaussée, permettant ainsi l'aménagement d'un commerce plus conséquent, en cohérence avec sa position le long de la chaussée de Waterloo;
- Considérant également que cette rehausse ne génère pas d'impact sur le Bois de La Cambre;
- Considérant que la parcelle ne présente aucun espace végétal permettant la rétention des eaux de pluie alors que la toiture de la rehausse aurait pu le permettre;
- Considérant que la suppression des bureaux aux étages et l'aménagement de logements à ces niveaux sont cohérents dès lors que l'immeuble se situe à proximité directe de nœuds de transports en commun et de commodités commerciales;
- Considérant que l'aménagement de 2 logements n'a pas entraîné de dérogations aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant qu'il s'agit de 2 appartements 2 chambres répondant au bon aménagement des lieux et bénéficiant d'espaces extérieurs;
- Considérant que les 2 espaces extérieurs (balcon et terrasse) sont conformes au Code civil et n'hypothèquent pas le développement des parcelles mitoyennes;
- Considérant que l'installation de châssis en PVC de ton blanc ne porte pas atteinte à la typologie architecturale de l'immeuble;
- Considérant que seule la porte d'entrée des logements au rez-de-chaussée présente une tonalité différente du reste des châssis;
- Considérant toutefois que l'utilisation d'une teinte grise pour cette porte d'entrée est acceptable en ce qu'elle crée un contraste plus marqué avec la teinte blanche des briques du rez-de-chaussée;
- Considérant que l'agrandissement des baies du rez-de-chaussée est cohérent au regard de la fonction commerciale qu'abrite ce niveau;
- Considérant que les enseignes ont été modifiées postérieurement à 2014, selon les vues Street View;
- Considérant que les enseignes ne respectent pas au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, en qu'elles s'étendent au-delà de la largeur de la vitre et que l'une d'entre-elles est située à moins de 50 cm de la limite mitoyenne (environ 23cm);
- Considérant que les 2 enseignes présentent des dimensions qui ne s'intègrent pas harmonieusement à la typologie architecturale de la façade;
- Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable;
- Considérant que, globalement, la mise en conformité de la modification de l'affectation, de la construction de la rehausse arrière, de la création d'un balcon et de la terrasse ainsi que du remplacement des châssis par du PVC est acceptable;

- Considérant que la demande de permis n'apporte aucune preuve de servitudes de vue et de passage quant à la porte d'entrée et la baie présentent en façade arrière de l'annexe donnant sur le Bois de La Cambre;

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,
- 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°0.6 qui prescrit "Publicité", en ce qu'une enseigne n'est pas située à une distance minimum de 0,15 m par rapport aux axes mitoyens ;
 - cette dérogation est également présente dans le RRU et le RCU et ne peut être acceptée car une des enseignes est trop proche des limites mitoyennes;
- dérogation à l'article 24 §3 du RCU et y déroge en matière de dispositifs parallèles à la façade et dérogation à l'article n°36 du RRU « enseigne ou publicité associée l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon » :
 - La largeur des enseignes s'étend au-delà de la largeur de la vitrine et l'une des enseignes est positionnée à moins de 50 cm (environ 23 cm) de la limite mitoyenne;
 - Ces enseignes impactent de manière significative le rez-de-chaussée, sont trop proches de la limite mitoyenne gauche et des seuils de fenêtre du 1^{er} étage;
 - Ces dérogations ne sont pas acceptables;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - non-respect de l'article n°4§1.1° du Titre I du RRU qui prescrit "Profondeur", en ce que l'annexe arrière (Mezzanine) s'étend sur plus de ¾ de la profondeur de la parcelle;
 - la construction d'une rehausse sur l'annexe arrière n'a pas aggravé cette dérogation dans la mesure où :
 - la parcelle, en situation de droit, est déjà imperméabilisée à 100%;
 - les parcelles voisines sont également imperméabilisées à 100%;
 - la construction de cette rehausse semble remonter à une période antérieure à l'an 2000 et n'a jamais engendré de problème jusqu'à ce jour;
 - la présence du Bois de La Cambre à l'arrière en réduit son impact;
 - l'espace créé par cette rehausse, affecté à une mezzanine, permet l'aménagement d'un commerce plus conséquent, en cohérence avec sa localisation le long de la chaussée de Waterloo;

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

- modifier les enseignes de telle sorte à respecter les prescriptions du RCU, du RRU et du PPAS;
- Prévoir une toiture végétale sur la toiture de la rehausse de l'annexe arrière;
- Fournir la preuve d'une servitude de passage et de vue sur le Bois de la Cambre en fond de parcelle ou si une telle preuve n'est pas fournie, fermer toutes ouvertures donnant sur le Bois de la Cambre;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rehausse, les logements et les menuiseries en PVC ne sont pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement les enseignes, le toit de la rehausse et les ouvertures de l'annexe arrière;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes ne sont pas acceptables en l'état;

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

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;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°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 25/02/2026
objet n° 11

Dossier 16-48277-2025 - Enquête n° 007/26

Situation : Avenue Achille Reisdorff 68

Objet : isoler la façade arrière et la toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne, créer une lucarne en versant arrière (modifier la situation de fait exécutée sans demande de permis d'urbanisme) et mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant (châssis et porte de garage)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48277-2025 introduite en date du 22/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la façade arrière et la toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne, créer une lucarne en versant arrière (modifier la situation de fait exécutée sans demande de permis d'urbanisme) et mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant (châssis et porte de garage) sur le bien sis avenue Achille Reisdorff 68;

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° 14 QUARTIER DU NEKKERSGAT approuvé par arrêté royal en date du 11/07/1955 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° I - point B (Gabarit et esthétique) : - toitures à versants ou versants à la Mansarde combinés, couvertes de tuiles ou ardoises à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des versants sur l'horizontale : 30° minimum;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 (toiture - lucarnes) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - non-respect de l'article n°4 (profondeur de la construction) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/07/2025 : dépôt de la demande;

03/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/12/2025 : réception des compléments;

12/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/01/2026 au 09/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/02/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 31/12/2025 et libellé comme suit :

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

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 apparaitre ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel, construit en retrait par rapport à l'alignement. Il se compose principalement de maisons unifamiliales groupées de ce côté de l'avenue;
- Il s'agit donc d'un quartier homogène par le gabarit, les matériaux et l'implantation des maisons qui datent pour la plupart des années 1950;
- Dans ce quartier, l'avenue Achille Reisdorff se caractérise comme une artère arborée;
- La parcelle concernée est cadastrée Section G, n°186 X 10 et présente une superficie, d'après titre récent, de 1a34ca;
- La maison unifamiliale n°68 sur laquelle porte la demande est de type bel-étage mitoyenne et présente un gabarit R+2+toiture à versants où le niveau du rez-de-chaussée (à rue) comprend notamment le garage et le hall d'entrée de l'habitation. Les espaces de vie sont situés au 1^{er} étage (bel-étage), qui constitue le « rez-de-jardin »;
- La maison de droite (n°70) est de type 3 façades (maison d'about) et la maison de gauche (n°66) est de type 2 façades (maison mitoyenne). Les deux maisons voisines présentent des gabarits identiques à savoir R+2+toiture à versants;
- L'habitation faisant l'objet de la présente demande a été érigée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19967-1958 pour la construction d'une maison qui se composait comme suit :
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée avec escalier vers le 1^{er} étage, garage, laverie et cave à l'arrière;
 - 1^{er} étage : cage d'escalier, living, salle-à-manger et cuisine à l'arrière;
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier, 3 chambres (dont une « chambre » de 5 m²) et une salle-de-bain avec WC intégré;

- combles accessibles via un escalier escamotable (trappe);
- façades en briques rouges rugueuses avec socle en moellons au rez-de-chaussée et porte de garage à 4 vantaux, menuiseries extérieures en bois, encadrements de baie en (simili) pierre blanche, corniche en bois et tuiles rouges à double emboîtement;
- une zone de recul aménagée en dalles 30/30 et un jardinet sur 1/3 de sa superficie (sur base de la mention indiquée en plan) avec murets bas à rue et sur les limites mitoyennes à gauche et à droite;
- le jardin et le trottoir (d'une profondeur de 92 cm) le long de la façade arrière se situent à un niveau plus haut que le niveau de la rue, rendant de ce fait le rez-de-chaussée partiellement enterré pour sa partie arrière;
- L'habitation faisant l'objet de la demande actuelle présente en situation existante de fait un aménagement comme suit :
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée avec escalier vers le 1^{er} étage, garage, laverie avec WC et cave à l'arrière;
 - 1^{er} étage : cage d'escalier, séjour et salle-à-manger avec cuisine ouverte;
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier, chambre n°1 (13,37 m²), chambre n°2 (12,52 m²), bureau (4,90 m²) 3 chambres et une salle-de-bain avec WC intégré;
 - combles aménagés : cage d'escalier, chambre n°3 (± 18,52 m²) et une salle-de-douche avec WC intégré;
 - façades en briques rouges avec socle en moellons au rez-de-chaussée et « porte de garage » à 2 vantaux en aluminium de ton gris foncé avec vitrage translucide, menuiseries extérieures (châssis et porte d'entrée) en aluminium de ton gris foncé avec vitrage clair, encadrements de baie en béton beige, corniche en bois peint en blanc et marron et tuiles de ton rouge avec fenêtre de toiture de type Velux en façade avant et revêtement en ardoises pour la « lucarne » réalisée en versant arrière, sans autorisation, sur toute la largeur de la façade;
 - une zone de recul entièrement imperméabilisée et minéralisée (dalle de béton coulé) dont les murets bas à rue ont été supprimés;
 - le jardin et la terrasse (d'une profondeur de 240 cm) aménagée le long de la façade arrière se situent à un niveau plus haut que le niveau de la rue, rendant de ce fait le rez-de-chaussée partiellement enterré pour sa partie arrière;
 - panneaux solaires sur toiture plate de la « lucarne » (réalisée en versant arrière, sans autorisation, sur toute la largeur de la façade);
- Il apparait, d'après les vues Google Street View et Bruciel, que :
 - le remplacement de la porte d'entrée est intervenu avant 2009, sans autorisation;
 - la modification des menuiseries extérieures en façade avant (châssis situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages), réalisée sans permis d'urbanisme, est intervenue entre 2009 et 2010;
 - la porte de garage a été modifiée après 2014 (et avant 2019), sans autorisation;
 - la lucarne en façade arrière (mise en œuvre sur toute la largeur du versant) a été réalisée entre 2004 et 2012, sans autorisation;
- Une demande de permis d'urbanisme (n° 16-48061-2025) est actuellement en cours d'instruction au n°66 (maison mitoyenne de gauche) et vise « *construire une extension en cave, construire une annexe au 1^{er} étage (niveau rez-de-jardin) et au 2^{ème} étage, construire deux lucarnes en toiture, isoler la façade avant et arrière et mettre en conformité la zone de recul d'une habitation unifamiliale mitoyenne existante* ». La Commission de concertation, réunie en date du 03/12/2025, a émis diverses conditions sur le projet tel que présenté;

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

- L'isolation de la façade arrière de l'habitation unifamiliale mitoyenne;
- L'isolation de la toiture à versants (sarking);
- La création d'une lucarne en versant arrière (qui modifie la situation de fait, à savoir une « lucarne », exécutée sans demande de permis d'urbanisme qui se développait sur toute la largeur du versant arrière) et la mise en conformité de l'aménagement des combles;
- La mise en conformité des menuiseries extérieures en façade avant (porte d'entrée, châssis et porte de garage) en aluminium de ton gris foncé;

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

- La maison présente, en situation projetée, un aménagement détaillé comme suit :
 - rez-de-chaussée (situation inchangée par rapport à la situation de fait) : hall d'entrée avec escalier vers le 1^{er} étage, garage, laverie avec WC et cave à l'arrière;
 - 1^{er} étage (situation inchangée par rapport à la situation de fait hormis pour l'isolation de la façade arrière) : cage d'escalier, séjour et salle-à-manger avec cuisine ouverte;

- 2^{ème} étage (situation inchangée par rapport à la situation de fait hormis pour l'isolation de la façade arrière) : cage d'escalier, chambre n°1 (13,37 m²), chambre n°2 (12,52 m²), bureau (4,90 m²) 3 chambres et une salle-de-bain avec WC intégré;
- combles aménagés (avec réduction de la dimension de la lucarne en versant arrière par rapport à la situation de fait) : cage d'escalier et local de rangement, chambre n°3 (± 18,56 m²) et une salle-de-douche avec WC intégré;
- façades en briques rouges avec socle en moellons au rez-de-chaussée et « porte de garage » à 2 vantaux en aluminium de ton gris foncé avec vitrage translucide, menuiseries extérieures (châssis et porte d'entrée) en aluminium de ton gris foncé avec vitrage clair, encadrements de baie en béton beige, corniche en bois peint en blanc et tuiles de ton rouge avec fenêtre de toiture de type Velux en façade avant et revêtement en Zinc prépatiné gris pour la lucarne neuve en versant arrière avec toiture en roofing;
- une zone de recul composée de pavés en béton pour les accès au hall d'entrée et au garage, le solde de la surface étant prévu en gazon;
- le jardin et la terrasse (d'une profondeur de 240 cm) aménagée le long de la façade arrière se situent à un niveau plus haut que le niveau de la rue, rendant de ce fait le rez-de-chaussée partiellement enterré pour sa partie arrière;
- panneaux solaires sur toiture plate de la lucarne (dont les dimensions ont été réduites par rapport à la situation existante de fait);

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale, ce qui ne suscite pas de remarque;
 - le projet, faisant l'objet de la demande de mise en conformité concernant l'aménagement des combles, a permis d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement existant et a également permis de maintenir le nombre total de 3 chambres (initialement en situation existante de droit) mais en transformant une chambre de dimensions réduites (5 m²) située au 2^{ème} étage en un bureau et en créant une 3^{ème} chambre, de dimensions plus confortables, au niveau de l'étage se trouvant sous toiture. La modification de la lucarne au niveau du versant arrière a engendré le réaménagement de la configuration des combles (déjà aménagé en situation de fait) et l'adaptation de la salle de bains existante (de fait) à la nouvelle lucarne et aux dimensions revues de celle-ci;
- en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :
 - le projet de modification et de réduction des dimensions de la lucarne en façade arrière permet de conserver en partie la lecture de la volumétrie de la toiture à versants en sa partie arrière, ce qui est plus qualitatif que la situation existante de fait, infractionnelle, dont la « lucarne » se développait sur toute la largeur de la façade arrière. L'intervention proposée en situation projetée consiste au remplacement de la toiture plate construite sans permis en partie arrière. Celle-ci sera donc démontée et remplacée par une lucarne plus étroite qui sera habillée de zinc prépatiné quartz, dont les dimensions sont cependant toujours dérogoires à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de largeur. Il y a lieu de se conformer au RRU et de réduire la largeur de la lucarne aux 2/3 de la largeur de la façade;
 - l'isolation de la toiture à versants par la méthode Sarking fait passer le niveau du faîte de 11.47 (situation de fait) à 11.55 (situation projetée), restant en deçà du profil du faîte du mitoyen de gauche, ce qui ne suscite pas de remarque;
 - la modification des matériaux, de la teinte et de la division des châssis en façade avant, la modification de la typologie de la porte d'entrée et de la typologie de la porte de garage ont sensiblement influé et transformé la lecture de la façade avant au niveau des baies et des contrastes en terme de tonalités. Afin de conserver la cohérence du cadre bâti, il y aura lieu, lors d'un prochain remplacement des châssis, de revenir à une teinte plus claire (l'utilisation de l'aluminium pouvant s'envisager), de s'inspirer davantage des divisions d'origine et de proposer une nomenclature de porte de garage plus en adéquation avec sa fonction;
 - l'isolation de la façade arrière est une démarche écologique à encourager. La façade arrière sera recouverte d'un isolant EPS de 16 cm revêtu par du crépi de ton blanc de 2 cm d'épaisseur. Le revêtement du soubassement de la façade arrière, actuellement en ciment, sera recouvert par un crépi de ton foncé. Le PPAS précise que la « profondeur des bâtisses est limitée à 12 mètres » : le projet propose une profondeur totale, isolation comprise de 8,18 mètres, ce qui est donc bien inférieur à la limite autorisée par les prescriptions;

- le projet prévoit la démolition de la cheminée existante et l'installation de sorties de ventilation et d'une cheminée à ventouse, en versant arrière, ce qui ne suscite pas de remarques;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul se trouve en situation infractionnelle en situation existante de fait. Son aménagement, en situation projetée, a été revu et est composé de pavés en béton (pour l'accès piéton au hall d'entrée et pour l'accès carrossable au garage) et le solde de la surface sera engazonné. Cet aménagement, modifié par rapport à la situation de fait infractionnelle, permet de revenir pour ce point à la mention reprise en situation de droit (1/3 jardinet) et se conforme à la réglementation en vigueur au niveau du respect de l'article II (zone de recul) du PPAS n°14 ainsi qu'au niveau du respect de l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (aménagement et entretien des zones de recul), en terme de revêtement et de perméabilité, ce qui est plus qualitatif. Cependant, la mention des murets bas indiqués sur les plans de la situation de droit et repris dans les prescriptions de l'article II (zone de recul) du PPAS n°14 n'apparaissent plus, il y aurait lieu de revenir à l'aménagement de droit prévu initialement en ce qui concerne la zone de recul (en ce y compris les murets bas);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type C;
 - le garage existant est maintenu et ne suscite pas de remarque (sauf pour la typologie de la double porte de garage);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la dérogation sollicitée peut être octroyée car celle-ci reste raisonnable (débord de 18 cm en façade arrière) et l'isolation des façades est une démarche écologique à encourager. De plus la profondeur totale en façade arrière, isolation comprise, reste en deçà de la profondeur maximale de construction autorisée par le PPAS n°14 dans lequel le projet s'inscrit;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - la largeur totale de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (4,86 m pour une largeur de façade de 6,00 m). L'intention du demandeur est de réduire l'impact de la construction existante infractionnelle de fait tout en maintenant des espaces confortables sous combles et en alignant les fenêtres de la nouvelle lucarne par rapport aux baies situées au 1^{er} étage et de permettre de replacer les panneaux photovoltaïques installés sur la toiture plate existante. Le projet de modification de la lucarne (démontage et reconstruction) peut s'envisager mais dans une moindre mesure et en respectant les dispositions de l'article 6 du Titre I du RRU;
 - application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à un PPAS : non-respect de l'article n° I - point B (Gabarit et esthétique) : - toitures à versants ou versants à la Mansarde combinés, couvertes de tuiles ou ardoises à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des versants sur l'horizontale : 30° minimum en ce que les matériaux concernant l'habillage de la lucarne (Zinc prépatiné gris) en façade arrière, la couverture de la toiture de celle-ci (roofing) et la pente ne respectent pas les prescriptions précitées;
 - les matériaux et la configuration proposés sont adaptés à l'utilisation requise, sont en adéquation avec un langage de toiture et peuvent s'envisager (Zinc prépatiné gris). De plus la lucarne (démontée et reconstruite) ne sera pas visible depuis l'espace public car celle-ci est située en versant arrière;

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

- revoir les dimensions de la lucarne en façade arrière afin de la rendre conforme à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (largeur de la lucarne limitée aux 2/3 de la largeur de la façade);
- compléter la situation de droit (plan 444-02) en illustrant l'ensemble de la zone de recul, murets bas y compris, en plan, coupe et élévations (insérer le plan des archives dans sa totalité);

- revenir en situation projetée (plan 444-04) à l'aménagement prévu en situation existante de droit en ce qui concerne la zone de recul (en ce y compris les murets bas), sur les plans généraux et d'implantation;
- représenter en situation projetée (plan 444-04) sur les plans et les élévations la mention des menuiseries extérieures en façade avant en revenant à une teinte plus claire, en s'inspirant davantage des divisions d'origine et en proposant une nomenclature de porte de garage plus en adéquation avec sa fonction et fournir la proposition PEB modifiée en conséquence;
- corriger / vérifier en situation existante de fait (plan 444-03) et en situation projetée (plan 444-04) les matériaux et/ou la légende des matériaux correspondante (linteau en briques sur chant par exemple);
- corriger les valeurs relatives aux surfaces imperméables (cadre VI) de la situation de droit (plans cachetés) et de la situation projetée modifiée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications de dimensions et d'aspect et d'aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les menuiseries extérieures en façade avant devront davantage s'inspirer de la situation de droit;
- de supprimer une dérogation (article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)) de la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié devra prévoir une largeur de lucarne limitée aux 2/3 de la largeur de la façade;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°14 (article n° I - point B (Gabarit et esthétique)) et octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme (article 4 du titre I (profondeur de la construction)) – 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 25/02/2026
Objet n°12

Dossier 16-48380-2025 - Enquête n°009/26

Situation : Montagne de Saint-Job 118

Objet : Démolir et reconstruire une annexe plus haute et large et réaménager le rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48380-2025 introduite en date du 06/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Démolir et reconstruire une annexe plus haute et large et réaménager le rez-de-chaussée sur le bien sis Montagne de Saint-Job 118;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 QUARTIER SAINT-JOB-HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site du Plateau Avijl, classé en date du 16/05/2014;

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° IV.3 Travaux de transformation qui prescrit "Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté", en ce que l'annexe reconstruite reprends la profondeur de l'annexe existante antérieurement au PPAS, dépassant les limites extrêmes de en profondeur et l'élargit;
 - non-respect de l'article n° IV.4.2.2 matériaux de toiture qui prescrit "Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures des annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce que le recouvrement des pans de toiture de la nouvelle annexe est en tuiles plates émaillées de teinte blanche;
 - non-respect de la prescription particulière de la zone 1.2 concernant l'implantation et le gabarit qui prescrit "Profondeur : à front de voirie : 8 à 12m (selon le plan), à savoir 10m et 4m pour les annexes (total = 14m)", en ce que le bâtiment existant à une profondeur de 7,90m et l'annexe de 9,50m, avec un total de 17,40m;

Considérant l'implantation du bâtiment en ZICHEE;

Considérant que la façade visible depuis l'espace public et de la ZICHEE, reste inchangée et conforme à la situation existante de droit, la prescription particulière n°21 du PRAS ne s'applique pas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/10/2025 : dépôt de la demande;

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

25/11/2025 : réception des compléments;

15/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/01/2026 au 09/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/02/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 15/01/2026 et émis le 16/01/2026 :

Considérant le projet à savoir rénovation lourde de l'annexe au bâtiment principale afin de l'ouvrir généreusement vers le grand et large jardin d'intérieur d'ilot;

Considérant que :

- *la gestion des eaux de pluies sur la parcelle est proposée avec zéro rejet à l'égout : une citerne d'eau de 3000 litres vers un dispositif d'infiltration paysager de 3000 litres également;*
- *des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*
- *la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{ier} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;*

Avis favorable. 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/>):*

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 apparaitre ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, et composé de maisons mitoyennes;
- Dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est une rue étroite, et bâtie d'un seul côté sur son tronçon où se situe la demande;
- En vis-à-vis des habitations se situe un espace vert, le long duquel est autorisé le stationnement en épi,
- La maison n°118 sur laquelle porte la demande, date d'une ancienne urbanisation de la fin du IX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle;
- Elle n'est pas implantée à l'alignement, et sa façade avant est légèrement en oblique et en recul par rapport à la maison mitoyenne de droite;
- Sur le côté gauche, la parcelle comprend un passage étroit vers le jardin, libérant deux pignons proches et écartés par un espace constituant une servitude de passage;

- L'acte datant de 1922 stipule textuellement ce qui suit : « *il existe un chemin de décharge à la rue d'une largeur de 80 centimètres, le long de la propriété attenante, appartenant à Mme Hayen et au profit de cette parcelle et de deux parcelles y contigües appartenant respectivement aux comparants M Jules et Luc Vandenbroeck. Cette servitude continuera à exister* »;
- Elle a été modifiée, suite à l'octroi de plusieurs permis de bâtir et de régularisation;
- En effet, le permis d'urbanisme n°16-4592-1929 a visé la construction de dépendances servant de buanderies, les combles ont été transformés, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9826-1936, le mur de clôture a été érigé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-23330-1963, visant également la restauration de la toiture;
- Le permis d'urbanisme n°16-28097-1977 a visé des agrandissements et la maison a été rénoverée et encore étendue suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-41846-2014, qui visait également l'isolation des façades, la pose de nouvelles menuiseries ainsi qu'un portail métallique au niveau de l'accès à la servitude de passage;

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

- La démolition de l'annexe existante et la reconstruction d'une nouvelle annexe de même profondeur mais sur toute la largeur de la façade arrière et plus haute, avec un jeu de pans de toitures inclinées, recouvertes par des tuiles plates « 301 » émaillées de teinte blanche, un recouvrement de façades identique à la toiture pour les parties pleines et pour les parties vitrées, des menuiseries en aluminium anodisé de teinte naturelle;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée avec des modifications structurelles;
- Le réaménagement du jardin, avec la construction d'une terrasse et de plateaux aménagés pour l'escalier et la pose de bacs plantés;

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

- en matière de programme :
 - La maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Seul le rez-de-chaussée est visé par les travaux qui portent sur l'amélioration des espaces de vie;
- en matière de traitement des façades :
 - La façade avant reste inchangée et conforme à la situation existante de droit;
 - Bien que les matériaux utilisés au niveau de la nouvelle annexe; comme l'aluminium pour les châssis, ne sont pas conformes au PPAS, il peut être considéré que la grande baie vitrée s'apparente à une verrière, pour laquelle est autorisée un tel matériau;
 - D'autant plus les grandes portées de vitrage à reprendre qui sont trop importantes pour des menuiseries en bois;
 - Par ailleurs, la volonté architecturale est à prendre en compte;
 - En effet au regard du langage architectural de cette nouvelle extension, qui reprends les codes d'une ancienne urbanisation vernaculaire typique du quartier, de constructions d'annexes en about d'autre annexes et dont les toitures ne sont pas étudiées pour être raccordées, et ce avec une lecture plus contemporaine; ce qui permet de justifier l'utilisation de l'aluminium, comme pour les serres, verrières des petits ateliers environnants;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La reconstruction d'une annexe, implique le respect des dimensions maximum fixées par le PPAS;
- en matière de respect du Code civil en matière de servitudes de vues :
 - En situation existante, la façade latérale comporte deux baies avec des servitudes de vues et dont le recul par rapport à la parcelle voisine est d'un peu moins de 90cm;
 - L'une, d'une surface vitrée d'environ 1m², est située en about du bâtiment principal et l'autre, d'une surface vitrée de 2,6m², au niveau de la première annexe;
 - Le projet prévoit suite à la démolition de l'annexe et sa reconstruction, l'implantation d'une nouvelle baie vitrée d'environ 2,10m², située au niveau des meubles de cuisine;
 - Considérant la nouvelle servitude de vue induite et d'autant plus impactante de par sa largeur de 3,65m et dans un espace qui sera souvent utilisé, tel que la cuisine, il y a lieu de garantir l'intimité des parcelles et de proposer au moins un vitrage opalin, afin de profiter de l'apport de lumière naturelle sans impacter la parcelle voisine;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une nouvelle terrasse est construite, au même niveau que le rez-de-chaussée, avec une profondeur plus importante et un nivellement des terres afin d'aménager des plateaux servant d'escaliers et de bacs plantés;
 - Le chêne situé sur la parcelle, a une couronne de 5m, suivant la notice explicative et est à 6m de la façade de l'annexe existante;

- Il n'a été fourni aucune étude phytosanitaire ou même de description des moyens à mettre en œuvre afin de préserver l'arbre suite à des actes et travaux situés au niveau de son système racinaire, et ce malgré la demande de l'administration;
- Considérant le chantier à mettre en œuvre afin de démolir l'annexe existante, avec les éventuelles fouilles, l'emprise de la nouvelle dalle allant jusqu'à minimum 1m plus loin que la nouvelle façade de l'annexe, ainsi que le nivellement des terres, entre l'ancien muret (environ 80cm de dénivelé à 4,6m de l'axe de l'arbre) de soutènement et l'arbre (environ 30cm de dénivelé, à 1,25m de l'axe de l'arbre), l'impact pour le système racinaire de l'arbre, est conséquent et ne garantit en aucun cas sa pérennité;
- Il y a lieu de fournir une expertise sur l'état de santé du chêne, des risques induits par le chantier et des dispositions à mettre en œuvre afin de garantir son maintien;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales, d'une capacité de 3000 litres, est implantée dans le jardin, en partie létale de gauche;
 - Les eaux récupérées sont dirigées vers un dispositif d'infiltration, de type « noue », également de de 3000 litres;
 - Il y a également lieu, au regard du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, de proposer un réemploi d'une partie des eaux récupérée pour les besoins ménagers;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article n°IV.3 et la prescription particulière de la zone 1.2 implantation et gabarit :
 - La reconstruction d'une nouvelle annexe, suite à la démolition de l'ancienne qui avait été bâtie avant l'entrée en vigueur du PPAS, induit une modification du volume non autorisée par le PPAS pour les constructions existantes dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé;
 - Le bâtiment principal existant d'une profondeur d'environ 13,30m et l'annexe d'une profondeur d'environ 4,20m, dépassent les limites de 10m et de 4m de profondeurs fixés par le PPAS, ce bâtiment ne peut être que rénové sans augmentation du volume;
 - Le volume est cependant augmenté d'environ 25,5m³ au niveau du rez-de-chaussée;
 - Cette dérogation peut se justifier en raison d'une surface habitable existante fortement réduite et qui ne répond plus aux besoins actuels d'habitabilité des familles;
 - En situation existante de droit, le parcellaire à induit une construction en profondeur, en partie en mitoyenneté et en partie le long d'une servitude de passage, ne permettant pas d'apport en éclairement latéralement;
 - Suite au permis d'urbanisme de 2017, le rez-de-chaussée avait été réaménagé avec des modifications structurelles afin d'agrandir et ouvrir les espaces de séjour, sans que l'apport en éclairement puisse être réellement amélioré, malgré l'ajout d'une nouvelle baie en façade latérale et comportant une servitude de vue;
 - Le projet de reconstruction d'une nouvelle annexe, plus large et plus haute, permet de mieux répartir les espaces de séjour, tout en conservant un plateau largement ouvert et dont les larges et hautes baies de l'annexe, en plus des verrières positionnées dans les pans des toitures, permettent un apport en éclairement optimal au sein de l'ensemble du plateau de séjour du rez-de-chaussée;
 - Considérant les intentions ayant initié le PPAS, cette dérogation se justifie;
 - En effet, ce PPAS, réalisé en coordination avec les plans particuliers d'aménagements 55, 56 et 28 bis, faisant partie d'un concept général et global pour les quartiers de Saint-Job et Avijl, afin d'essentiellement conserver et sauvegarder ces caractéristiques urbanistiques tout en permettant l'adaptation des logements aux conditions de vie actuelles;
 - Considérant également que ce volume en deux parties, reste limité au rez-de-chaussée, sans aucune modification de la volumétrie aux étages, l'impact reste limité;
 - Article n° IV.4.2.2 matériaux de toiture :
 - Le langage architectural réinterprétant la typologie vernaculaire du quartier, propose des matériaux et des teintes davantage contemporaines, tel que l'aluminium pour les menuiseries et des tuiles plates vernissées de ton blanc;
 - La proposition d'une teinte vernissée blanche, est de nature esthétique, claire et contemporaine et permet de maintenir des teintes claires au sein des intérieurs d'ilots afin d'éviter le réchauffement;

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

- Fournir une note technique démontrant les techniques à mettre en œuvre lors du chantier afin de garantir le maintien de l'arbre à proximité de la terrasse;
- Indiquer que le vitrage en façade latérale est opalin et non translucide;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de justification et d'expertises et de servitudes de vues;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de garantir la survie des arbres existants et en ce que la demande doit se conformer 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 les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n° IV.3, n° IV.4.2.2 et la prescription particulière de la zone 1.2 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.