

Séance du 03 juin 2026 / Zitting van 03 juni 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 086/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.466-2025
Situation : rue de la Pêcherie 82
(Transformer et rénover une maison unifamiliale)
- 2) 078/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.246-2025
Situation : avenue Buysdelle 75
(Mettre en conformité l'extension du garage, rénover une maison unifamiliale, l'isoler en partie, mettre en conformité des lucarnes et l'extension de l'habitation, construire une lucarne et modifier la typologie architecturale)
- 3) 084/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.483-2025
Situation : avenue de la Chênaie 26
(Aménager une piscine non couverte dans le jardin, mettre en conformité une construction accessoire en fond de parcelle, et procéder aux aménagements paysagers du jardin arrière, mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et au pied du cèdre)
- 4) 079/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.249-2025
Situation : avenue des Sept Bonniers 3
(Mettre en conformité la construction d'une cour, le percement d'un mur porteur et la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée)
- 5) 085/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.484-2025
Situation : rue Edouard Michiels 45
(Rénover, transformer et isoler par l'extérieur une maison unifamiliale mitoyenne ainsi que l'atelier-logement arrière, procéder au réaménagement paysager de la parcelle)
- 6) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10964-2025
Situation : Avenue de la Gazelle 52
(Exploitation d'un parking)
- 7) 076/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.677-2026 (art.177)
Situation : avenue de la Floride 121-125
(Modifier le permis 16/PFU/1765007 : construction d'une piscine et aménagement de ses abords + démolition – reconstruction de la serre)
- 8) 080/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.600-2026
Situation : Chaussée de St-Job 511 et Chaussée de St-Job 513
(Agrandir des baies en façade avant et arrière, modifier des cloisonnements intérieurs et mettre en conformité l'existence d'extensions en façade arrière)
- 9) 081/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.562-2026
Situation : Chaussée de St-Job 254
(Rénover une maison unifamiliale)
- 10) 083/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.552-2026
Situation : avenue des Statuaires 36
(Remplacer une véranda vétuste datant de 1993 (ayant fait l'objet d'une régularisation simplifiée suivant l'application de l'article 330 du CoBAT) par une extension aux standards architecturaux, énergétiques et constructifs actuels plus grande en vue d'y inscrire une chambre supplémentaire)
- 11) 082/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.575-2026
Situation : rue de Boetendael 112
(Mettre en conformité un immeuble de rapport)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/06/2026
Objet n°01

Dossier 16-48466-2025 - Enquête n°086/26
Situation : Rue de la Pêcherie 82
Objet : transformer et rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48466-2025 introduite en date du 02/12/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue de la Pêcherie 82;
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 à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Souhait de maintenir la haie vive séparant le bien avec la parcelle n° 84;*

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 :

02/12/2025 : dépôt de la demande;

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

05/03/2026 : réception des compléments;

20/04/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/05/2026 au 18/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/06/2026 : 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 22/04/2026 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis d'initiative le 20/02/2026 :
Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{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 tendre vers une gestion des eaux de pluies sur la parcelle;*

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

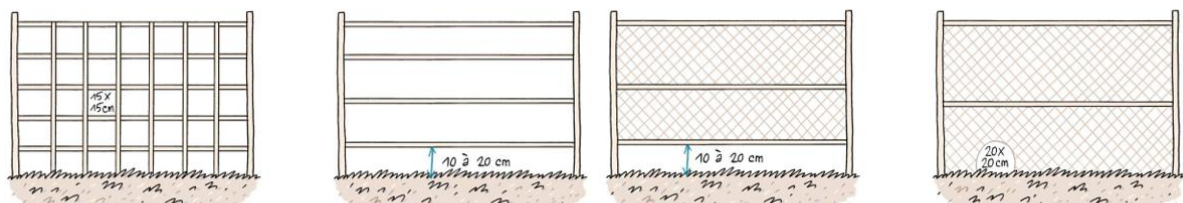
Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- 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.
- 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'habitant 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, idéalement 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_EspecesVegetales_indigenes_conseilles_fr

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

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 et bâti en ordre fermé ou semi-ouvert;
- Dans ce quartier, la rue de la Pêcherie est adossée au talus de chemin de fer et son talus arboré au Sud;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est bâtie par une maison unifamiliale à trois façades et un garage sur la gauche s'étendant pratiquement jusqu'en mitoyenneté;

- Le bâti environnant est relativement hétéroclite et les immeubles de la SUL font face au projet;
- La maison n°82 sur laquelle porte la demande est date du début du XX^{ème} siècle. Elle a subi des transformations de façade suite au permis d'urbanisme n° 16-24693-1966. Préalablement, un refuge toujours existant à l'arrière de la maison a été construit suite au permis d'urbanisme n° 16-8669-1934. Le gabarit de la maison se présente comme un volume principal Rez+1+toiture à versants;
- La maison de droite (n°84) présente le même gabarit en ce qui concerne son volume principal, et dispose de plusieurs annexes en façade arrière;
- La maison de gauche (n°80) présente également le même type de gabarit, et comporte également un garage latéral non mitoyen, et d'importantes annexes en façade arrière;
- Le couvert végétal est assez abondant, le jardin étant orienté au Sud;
- Le relief est marqué par une pente descendante vers l'arrière de la parcelle et le talus du chemin de fer;

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

- La transformation et l'extension de la maison, notamment en démolissant le garage latéral afin de reconstruire un volume plus à l'alignement;
- L'amélioration des performances énergétiques de la maison;

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

- Le projet améliore sensiblement les qualités d'habitabilité de la maison et l'inscrit davantage dans les objectifs de développement durable en ce qui concerne ses performances énergétiques et son adéquation avec son environnement paysager;
- Le projet propose une redéfinition plus contemporaine de la typologie de la maison, en adéquation avec les options du projet;
- La démolition du garage latéral fait place à une construction mitoyenne bien plus fonctionnelle et intégrée à la maison existante;
- De plus, le projet dédensifie sensiblement le bâti au sein de la parcelle;
- Le projet prend en compte la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

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

- Le projet prévoit plusieurs démolitions :
 - Démolition du garage existant :
 - Le garage actuel est implanté dans une petite annexe latérale organisée sur deux niveaux :
 - un premier niveau côté rue, avec un petit garage dont la porte est aujourd'hui trop étroite pour permettre l'entrée d'un véhicule,
 - un second niveau côté jardin, aménagé en remise pour y stocker le matériel de jardinage.
 - Cet espace, devenu obsolète et inadapté, sera démoli pour permettre la reconstruction d'un volume plus fonctionnel.
 - Démolition de l'abri de jardin :
 - Un ancien abri de jardin, aujourd'hui vétuste, sera démoli. Cette démolition s'inscrit dans la perspective d'aménager une nouvelle terrasse et de libérer entièrement l'espace du jardin;
 - Démolitions intérieures :
 - Des démolitions ponctuelles seront réalisées à l'intérieur de la maison afin de connecter la nouvelle annexe au volume existant et de réorganiser le rez-de-chaussée de manière cohérente;
 - Dépose des parements de façades
 - Les façades existantes seront retirées (cimentage et brique de parement) afin de mettre à nu le bloc porteur. Cette intervention permettra d'intégrer une isolation performante et de revoir entièrement l'esthétique de la maison grâce à un nouveau parement en crépi terracotta. Seule la façade avant sera isolée par l'intérieur, afin d'éviter tout empiètement sur la voie publique;
- Abattage d'arbres :
 - Abattage d'un arbre et d'un petit sapin :
 - Deux arbres situés dans la zone de dégagement devant le garage, dont un petit sapin sans grande valeur paysagère, seront abattus. Cet abattage est justifié par la nécessité de libérer l'espace en vue de la reconstruction du garage et de l'aménagement des abords. De plus, leur proximité immédiate avec le bâtiment existant présente un risque pour la stabilité des fondations, rendant leur suppression d'autant plus nécessaire;
 - Le jardin est cependant pourvu de nombreux arbres à haute tige. Il s'indique cependant de compenser ces deux abattages en complétant le plan paysager ;
- Démolition et reconstruction du garage, avec déplacement de l'entrée, ainsi que l'aménagement d'un WC et d'un vestiaire :

- Le projet opte pour reconstruire le garage en l'amenant jusqu'à la limite mitoyenne intérieure. Cette implantation offre une cohérence avec la maison voisine qui présente la même configuration;
- Ce choix rend possible la création d'un garage aux dimensions contemporaines, adaptées aux besoins actuels, tout en intégrant la nouvelle entrée principale de l'habitation. Cette intervention constitue également une opportunité pour réorganiser entièrement le rez-de-chaussée, en rationalisant la distribution et en dégagant des espaces de vie plus vastes, lumineux et fonctionnels;
- L'agrandissement ainsi obtenu représente un atout considérable pour la qualité de vie au quotidien, en particulier pour une famille, en offrant davantage de confort, de fluidité de circulation et de convivialité;
- Suite au déplacement de l'entrée principale, remplacement de la porte d'entrée par une fenêtre :
 - L'ancienne porte d'entrée sera condamnée et remplacée par une fenêtre. Les châssis existants seront remplacés par de nouveaux modèles plus performants, répondant aux exigences actuelles en matière d'efficacité énergétique, un point particulièrement souhaité par le maître de l'ouvrage;
 - Leur design a été simplifié : les croisillons superflus seront supprimés afin d'obtenir une lecture plus épurée et contemporaine des façades, tout en préservant l'esprit et l'essence du bâtiment d'origine;
 - Pour des raisons à la fois esthétiques et budgétaires, les châssis cintrés seront remplacés par des châssis droits, permettant une cohérence visuelle accrue et une mise en œuvre plus rationnelle;
 - Cette intervention contribue à une perte de cohérence avec le bâti ancien existant proche et similaire. La porte d'entrée a volontairement été implantée en retrait par rapport à la porte du garage, afin de préserver un perron accueillant et dégagé;
 - Enfin, l'angle entre le garage et le chemin d'accès menant à la nouvelle entrée a été légèrement arrondi, de manière à offrir une circulation plus fluide et une meilleure lisibilité de l'accès principal;
- Création d'un nouveau percement latéral donnant accès à une terrasse, surmontée d'une pergola. Un escalier relie cette terrasse au jardin, tandis qu'un bac planté assure l'intimité de l'espace et garantit le respect des dispositions du Code civil :
 - Dans le nouvel agencement, un percement latéral a été prévu afin d'apporter un éclairage naturel supplémentaire à la cuisine, et, par répercussion, aux autres espaces de vie;
 - Le terrain, présentant une déclivité marquée, ne permet pas l'organisation d'une terrasse de plain-pied avec l'espace de vie. Dans le but de créer un espace extérieur convivial, directement accessible depuis le rez-de-chaussée, celui-ci prend la forme d'une terrasse semi-couverte par une pergola en bois, destinée à accueillir des plantes grimpantes et couvrantes (telles qu'une glycine). L'objectif est de créer un espace mi-ombragé agréable pour les repas estivaux et d'enrichir la qualité paysagère de la façade arrière;
 - Un escalier reliera cette terrasse au jardin, assurant une continuité fonctionnelle entre intérieur et extérieur. Pour préserver l'intimité, un mur de 1,90 m de hauteur, conformément aux prescriptions du Code civil, sera construit et complété par la pergola végétalisée;
 - Par ailleurs, dans l'axe oblique de la terrasse, un grand bac planté d'une hauteur de 1,20 m sera intégré. Celui-ci remplira une double fonction :
 - servir de garde-corps assurant la sécurité des usagers;
 - éloigner l'aménagement de la limite mitoyenne afin d'éviter les vues obliques et de respecter le Code civil;
 - Au-delà de ces aspects techniques et réglementaires, le projet participe à une approche architecturale favorisant la biodiversité, grâce à l'intégration de plantations grimpantes et de bacs végétalisés qui enrichissent le cadre de vie;
- Façades - principe d'intervention (hypothèse à confirmer après sondage) :
 - À ce stade, il est supposé que les façades existantes sont composées d'un bloc porteur, d'une brique de parement et d'une couche de cimentage. Sur cette base, le projet prévoit la dépose du cimentage et de la brique de parement afin de mettre à nu le bloc porteur, d'y intégrer une isolation performante, puis de reconstituer un nouveau parement en crépi de ton terracotta. Cette intervention vise une amélioration significative de la performance énergétique du bâtiment tout en permettant de remettre d'aplomb la façade arrière;
 - Il est toutefois important de préciser que le sondage des compositions de parois n'a pas encore été réalisé. Si celui-ci devait révéler une composition différente (par exemple un mur plein sans coulisse), la technique d'isolation devra être adaptée en conséquence;
 - L'approche proposée présente également l'avantage de préserver l'alignement actuel de la façade avant, évitant ainsi tout décalage par rapport aux habitations mitoyennes et toute emprise sur le

domaine public. Pour cette même raison, il est envisagé d'isoler par l'intérieur la façade avant, de manière à concilier performance énergétique, cohérence urbaine et équilibre architectural;

- Nouvelle ouverture latérale au R+1 :
 - L'un des atouts majeurs de cette habitation est d'être une trois-façades. Il serait dommage de ne pas exploiter ce potentiel lumineux. Dans cette optique, un nouveau châssis sera créé dans la suite parentale;
 - Cette ouverture est judicieusement placée dans l'axe de l'accès à la pièce, ce qui permettra non seulement d'améliorer considérablement l'apport de lumière naturelle, mais aussi de garantir que les espaces de circulation internes bénéficient d'un éclairage direct et agréable;
 - Actuellement, les baies existantes se trouvent dans l'axe nord-est, ce qui limite l'ensoleillement aux heures les plus agréables de la journée. L'ajout d'une nouvelle fenêtre en orientation sud-ouest permettra de capter la lumière du soir, créant une atmosphère plus chaleureuse et confortable, en cohérence avec les besoins d'une chambre parentale;
 - Ainsi, cette intervention contribue à la fois à la qualité de vie des occupants, à l'optimisation du potentiel architectural de la maison et à une meilleure gestion des apports lumineux naturels;
 - Il est prévu de mettre en place, sur la nouvelle ouverture, la même hauteur de châssis que ceux prévus en façade arrière. Cette décision répond à une volonté de cohérence architecturale : l'harmonisation des menuiseries permet d'assurer une lecture uniforme et soignée de l'ensemble des façades;
 - Sur le plan intérieur, ce choix présente également un avantage certain : il est toujours plus agréable et équilibré d'avoir des fenêtres de dimensions similaires au sein d'une même pièce. Cela favorise une meilleure perception de l'espace, une organisation plus simple du mobilier, et contribue à renforcer la qualité de la lumière naturelle en évitant des disparités visuelles;
- Nouvelles ouvertures latérales au R+2 (espace sous-comble) :
 - L'un des atouts majeurs de cette habitation est d'être une trois-façades. Il serait dommage de ne pas exploiter ce potentiel lumineux. Dans cette optique, un nouveau châssis sera créé la salle de jeux et la chambre n°1;
 - Les nouveaux châssis sont prévus dans la même hauteur que ceux de la façade arrière, afin d'assurer une cohérence d'ensemble. Ce choix permet également de garantir un confort lumineux optimal et une uniformité esthétique dans les espaces intérieurs;
- Isolation et parachèvement de la toiture à versant :
 - La toiture sera repensée dans son ensemble, toujours dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique du bâtiment. Une combinaison d'isolation par l'intérieur et par l'extérieur sera mise en place, permettant d'optimiser le confort thermique et notamment d'absorber les déphasages estivaux;
 - Les fenêtres de toit (Velux) seront remplacées par de nouveaux modèles plus performants, garantissant une meilleure étanchéité et un apport lumineux de qualité. Enfin, les tuiles existantes seront remplacées par des tuiles neuves dans des tons rouge/brun, assurant à la fois une meilleure durabilité et une intégration harmonieuse dans l'environnement architectural du quartier;
- Isolation et parachèvement de la toiture plate :
 - La nouvelle annexe sera conçue dans le respect des normes actuelles en matière d'isolation, afin de garantir un espace à la fois confortable et performant sur le plan énergétique. Le choix des matériaux et des techniques mises en œuvre contribuera à améliorer l'efficacité énergétique globale de l'habitation;
 - Concernant le parachèvement, la toiture plate sera aménagée en toiture verte extensive, lestée par un système de plantations. Ce dispositif présente plusieurs avantages : il améliore l'inertie thermique, participe à la rétention des eaux de pluie, favorise la biodiversité et contribue à l'intégration harmonieuse du volume dans son environnement;
- Design des façades :
 - L'esthétique des façades sera entièrement repensée afin de moderniser l'image actuelle du bâtiment et de lui donner un caractère plus contemporain. Toutefois, comme dans de nombreuses maisons familiales, certains éléments visuels restent profondément ancrés dans l'inconscient collectif. Dans ce cas-ci, le maître de l'ouvrage est particulièrement attaché à la teinte rosée qui a marqué l'identité de la maison. Dans le quartier, on parle d'ailleurs de la « maison rose »;
 - Afin de conserver ce lien symbolique tout en modernisant l'expression architecturale, le projet opte pour un jeu subtil de matériaux et de couleurs reposant sur l'association de deux types de revêtements : le crépi terracotta et la brique blanche en soubassement. Pour accentuer ce dialogue, la couleur des joints sera inversée : les briques blanches seront accompagnées de joints terracotta;

- Ce contraste harmonieux permettra de créer un effet de vibration visuelle entre deux teintes complémentaires et naturelles. Le dispositif est renforcé par un jeu de soubassement, de manière à accentuer la lecture architecturale :
 - le blanc viendra asseoir le bâtiment et souligner les lignes horizontales;
 - tandis que le terracotta marquera la verticalité et donnera du rythme à la composition des façades;
- Ainsi, la maison conserve une continuité avec son identité passée tout en s'inscrivant dans une écriture contemporaine et cohérente avec les ambitions énergétiques et esthétiques de la rénovation;
- Les châssis et menuiseries extérieures :
 - L'ensemble des châssis sera remplacé, dans la continuité de la réflexion menée sur l'enveloppe globale du bâtiment. Les nouveaux châssis seront réalisés en bois;
 - Par ailleurs, les seuils en béton ou pierre bleue existants seront soit conservés pour la façade avant soit remplacée pour la façade arrière, offrant une finition plus fine et contemporaine, ainsi qu'une meilleure durabilité dans le temps;
 - Ce choix de matériaux vise à :
 - garantir de hautes performances énergétiques et acoustiques;
 - assurer une cohérence esthétique avec le nouveau langage architectural de la maison;
 - apporter une modernité discrète et élégante tout en renforçant l'harmonie des façades;
- Mise à jour des installations techniques et énergétiques :
 - La chaudière au mazout existante sera remplacée par une chaudière individuelle au gaz, plus performante et conforme aux standards énergétiques actuels. Cette substitution permettra de réduire la consommation d'énergie et les émissions polluantes, tout en assurant un meilleur confort thermique pour les occupants;
 - Parallèlement, l'ensemble des installations techniques (plomberie, électricité, ventilation et chauffage) sera entièrement modernisé et mis en conformité avec les normes en vigueur, garantissant ainsi sécurité, fiabilité et efficacité énergétique;
 - L'ancienne citerne à mazout sera évacuée conformément à la réglementation, tandis qu'une citerne d'eau de pluie existante, d'une capacité estimée à 3 000 litres, située dans le jardin, sera conservée et réutilisée pour la récupération des eaux de pluie;
 - Des panneaux solaires seront également installés sur le pan de toiture le plus favorable, renforçant la démarche durable et responsable du projet;
 - L'ensemble de ces interventions vise à optimiser les performances énergétiques du bâtiment tout en améliorant le confort de vie des occupants;
 - Le projet propose une gestion des eaux de pluie intégrées sur la parcelle ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions > dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - L'isolation de la toiture par l'extérieur engendre une dérogation par rapport à la hauteur de toiture de référence de la maison voisine de droite;
 - Cette dérogation ne met pas en péril la lecture des perspectives du front bâti ni celle de la volumétrie de l'immeuble. Elle demeure également très limitée et permet d'améliorer les performances énergétiques de la maison;

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

- Restituer les ceintres des châssis et les divisions de la façade principale ;
- Renforcer le plan paysager de la parcelle en y faisant apparaître la plantation de nouveaux arbres en compensation des abattages ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage respectueux des caractéristiques patrimoniales de la maison ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/06/2026
Objet n°02

Dossier 16-48246-2025 - Enquête n°078/26

Situation : Avenue Buysdelle 75

Objet : mettre en conformité l'extension du garage, rénover une maison unifamiliale, l'isoler en partie, mettre en conformité des lucarnes et l'extension de l'habitation, construire une lucarne et modifier la typologie architecturale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48246-2025 introduite en date du 09/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension du garage, rénover une maison unifamiliale, l'isoler en partie, mettre en conformité des lucarnes et l'extension de l'habitation, construire une lucarne et modifier la typologie architecturale sur le bien sis avenue Buysdelle 75;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, en matière de zones de servitudes au pourtour des bois et forêts;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins", en ce que l'isolation de la maison et de son extension ne participent pas au développement de la faune et de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogation au Titre II :
 - Article 4 en ce que la chambre 4 sous les combles présente une hauteur insuffisante;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/07/2025 : dépôt de la demande;

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

04/03/2026 : réception des compléments;

21/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;

04/05/2026 au 18/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/04/2026 et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 20/04/2026 et émis le 06/05/2026 ;

Considérant le projet à savoir :

- mettre en conformité l'extension du garage;
- rénover une maison unifamiliale;
- l'isoler en partie;
- mettre en conformité des lucarnes et l'extension de l'habitation;
- construire une lucarne;
- modifier la typologie architecturale;

Considérant que le site est collé à une zone Natura 2000 et donc complètement dans la zone d'incidence des 60m;

Considérant que la voirie n'est pas pourvue d'un égouttage;

Considérant que l'étude hydrologique fournie :

- se base sur la législation wallonne;
- se base sur un temps de retour de 25 ans;
- compte sur un trop-plein rejoignant un égouttage en voirie qui n'existe pas;
- ne comporte pas toutes les pages du dossier de base (que les pages paires);
- démontre malgré tout ça que les surfaces d'infiltration sont clairement insuffisantes;

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

- à un probable éclairage sur le pourtour de la maison et/ou dans le jardin;
- aux caractéristiques techniques des installations (pompe à chaleur, chaudière, ...);

Considérant que des colonies de martinets, étourneaux sansonnets 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. § 1^{er}.) 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 défavorable

Le demandeur doit fournir :

- une note hydrologique respectant le RCU Eaux, comprenant entre autres, des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion de toutes les eaux usées et de pluies sur le parcelle);
- de placer une citerne d'eau de pluie et d'utiliser ces eaux récoltées dans les WC et buanderie du projet;
- d'infiltrer le trop-plein via, de préférence, un aménagement type paysager (noue, fossé, mare,...) et non enterré (les ouvrages enterrés sont oubliés et ne sont plus entretenus);
- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

De plus :

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou 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 1^{er} mars 2012, l'habitant 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.

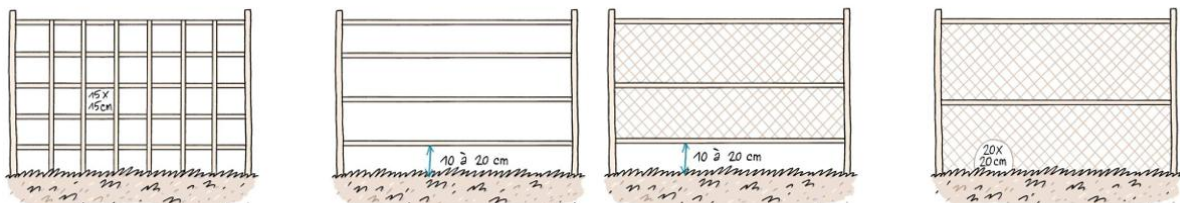
Important : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés;

- 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, idéalement 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

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Et il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous <https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux> :

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.

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinete_noir_FR.pdf

Nichoires rouges-queuees :

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.

Nichoires étourneaux sansonnets :

- HAUTEUR : une hauteur de 2 m du sol minimum est conseillée.
- ORIENTATION : une orientation à l'est ou au sud-est du trou d'envol (dont le diamètre est de 45 mm) est conseillée, et à l'opposé des vents dominants. Le nichoir peut aussi être penché un peu en avant pour protéger les oiseaux des intempéries.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les étourneaux étant sociables et vivant en groupe, une distance de 1 à 2 m minimum entre 2 nichoirs sur un même bâtiment ou un même arbre est conseillée.
- COMMENT PROTÉGER LE NICHOR DES PRÉDATEURS : le nichoir peut être placé à une hauteur importante et un ruban de ronces peut être disposé au pied de l'arbre pour dissuader des prédateurs grimpeurs. Il est également possible d'installer une protection anti-carnassiers contre les pilleurs de nids;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du «21/04/2026» et non-émis;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel composé de constructions implantées en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue Buysdelle est une voirie locale et étroite dont les perspectives sont structurées par la présence de zones végétales;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale, d'une construction isolée à front de rue et d'un poulailler situé en fond de parcelle;
- La maison n°75 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale implantée en ordre ouvert et en fond de parcelle. Elle présente la particularité de s'implanter en bordure du Bois de Buysdelle. Elle présente un gabarit Rez + Toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en crépis de ton clair, d'un soubassement en briques de ton noir, de châssis en bois de ton blanc, de volets en bois de ton blanc et d'une toiture en tuiles plates de ton rouge/brun;
- La situation existante de fait de la maison diffère de la situation de droit (PU n°16-11588-1939) :
 - Une extension arrière accueillant une salle de douche, une buanderie et un sanitaire a été construite partiellement sur la mitoyenneté avec le Bois de Buysdelle. Celle-ci semble apparaître sur les orthophotoplans de 1971;
 - La typologie des lucarnes en façade avant a été modifiée;
 - La couverture de la toiture en jonc hollandais a été remplacée par une toiture en tuiles plates de ton rouge ;
- La construction isolée implantée à front de rue a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé (PU n°16-12041-1941) pour la réalisation d'un garage d'un niveau. Toutefois, ce garage a été étendu en façade arrière sur deux niveaux sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Cette extension accueille deux niveaux dédiés à des espaces de remise. Elle semble remonter à 1971 selon les orthophotoplans. La porte de garage a également été modifiée sans l'obtention d'un permis d'urbanisme. Il s'agit d'une porte basculante de ton brun foncé (matériaux ???),.
- Un portail piéton accolé au garage a également été placé à l'alignement sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme;

- La maison de droite (n°73) est une maison unifamiliale implantée en ordre ouvert. Elle présente un gabarit Rez avec une toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc et de châssis de ton brun;
- La maison de gauche (n°79) est une maison unifamiliale implantée en ordre ouvert. Elle présente un gabarit Rez + 1 + toitures à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc et de châssis de ton brun;

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

Pour la maison :

- La mise en conformité de l'extension arrière de la maison;
- La mise en conformité des lucarnes;
- L'aménagement des combles en une chambre et une salle de bain;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;
- L'isolation des façades par la mise en œuvre d'un parement en briquettes de ton gris sur isolant;
- La mise en place d'une isolation revêtue d'un bardage en bois de ton naturel à l'étage, en façades latérales et en façades de l'annexe arrière;
- La mise en conformité de la couverture de toiture ;
- Le remplacement des châssis existants par des châssis en bois de ton noir ou gris;
- La construction d'une lucarne en façade arrière ;
- La suppression des volets;

Pour le garage à front de rue :

- La mise en conformité de l'extension arrière;
- La modification de la fonction de l'étage de l'extension en espace de bureau;
- La modification du parement de façades par la mise en œuvre d'un bardage en bois de ton naturel sur isolant;
- La mise en conformité de la porte de garage;
- Le placement d'un portail piéton jouxtant le garage, d'une largeur de 2 m;

Pour la gestion des eaux :

- Le placement d'une unité d'épuration ;
- Le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10.000L

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

- Le programme de l'habitation est modifié par l'aménagement d'une salle de bain supplémentaire, d'une buanderie et d'une arrière cuisine;
- Le programme du garage est modifié par le remplacement d'un espace de remise en bureau;
- L'implantation de la maison et du garage est modifiée par la construction d'extensions;
- La typologie architecturale de l'habitation est modifiée par le remplacement du crépi par un parement en briquettes sur isolant et par un bardage en bois, par la suppression des volets, par la modification de la teinte des châssis et par la modification des lucarnes;
- Le gabarit de la maison et du garage est inchangé;
- L'alignement est modifié par l'installation d'un portail d'entrée et d'un pilier de portail;

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

- Considérant que la parcelle est située dans la zone tampon du site Natura 2000 du Bois de Buysdelle;
- Considérant que la parcelle abrite des constructions depuis les années 1940;
- Considérant que l'habitation, le poulailler et le garage ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme;
- Considérant, toutefois que les extensions de l'habitation et du garage ont été réalisées sans permis d'urbanisme alors même qu'elles s'implantent au sein d'un site à haute valeur biologique;
- Considérant, néanmoins que ces extensions, bien qu'irrégulières, remontent aux années 1970 et n'ont généré aucun impact significatif connu à ce jour;
- Considérant que, bien que ces extensions n'aient pas engendré de problématique particulière, l'isolation de l'habitation, du garage et de leurs extensions renforce la pérennisation de constructions implantées à proximité immédiate d'un milieu naturel sensible;
- Considérant que ces extensions ont été réalisées à une époque où les préoccupations environnementales et les exigences en matière de protection de la biodiversité étaient sensiblement différentes de celles actuellement en vigueur;
- Considérant que l'implantation de la maison en situation de droit se situe déjà en fond de parcelle; qu'une extension, même de dimensions réduites, implique dès lors nécessairement une proximité accrue avec le Bois de Buysdelle;

- Considérant en effet, que l'extension de l'habitation présente des dimensions limitées et permet d'améliorer le confort et la fonctionnalité du logement;
- Considérant que cette extension peut être considérée comme acceptable;
- Considérant que l'extension du garage, de dimensions limitées et présente dans les années 1970, ne compromet pas le développement paysager et écologique de la parcelle;
- Considérant dès lors que le maintien de ces extensions peut être admis; que l'isolation de la maison, du garage et de leurs extensions s'inscrit par ailleurs dans une démarche d'amélioration énergétique et de développement durable;
- Considérant que le réaménagement des espaces de vie contribue à l'amélioration du confort et de l'habitabilité du logement;
- Considérant, toutefois que l'aménagement d'une chambre sous les combles déroge aux normes minimales d'habitabilité en ce que la hauteur sous-plafond est insuffisante;
- Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable dès lors que moins de la moitié de la superficie de la chambre, d'une surface de 9 m², bénéficie d'une hauteur sous-plafond de 2,30 m;
- Considérant qu'un espace de type salle de jeux pourrait être envisageable ;
- Considérant que la transformation de la remise situé au 1^{er} étage de l'annexe du garage en bureau est acceptable dès lors qu'elle n'engendre aucune nuisance particulière sur le voisin et participe à l'amélioration du confort de l'habitation;
- Considérant que la modification de la typologie architecturale de la maison est acceptable en ce qu'elle est non visible depuis l'espace public;
- Considérant que la modification de la typologie architecturale du garage est acceptable en ce que le bardage en bois favorise une meilleure intégration de cette construction dans son contexte paysager;
- Considérant que la modification de la porte de garage est acceptable en ce qu'elle ne porte pas préjudice à la typologie architecturale de cette petite construction;
- Considérant que le placement d'un portail d'entrée en bois accolé au garage est cohérent au regard des caractéristiques paysagères de l'alignement;
- Considérant que l'étude hydrologique produite présente plusieurs lacunes en ce qu'elle se fonde sur la législation wallonne, retient un temps de retour de 25 ans, prévoit un trop-plein raccordé à un réseau d'égouttage inexistant en voirie, comporte des informations incomplètes et met en évidence des surfaces d'infiltration insuffisantes;
- Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a précisé qu'une microstation d'épuration et un drain dispersant ont été installés sans permis d'environnement ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) et dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - La proximité de l'habitation avec le bois de Buysdelle résulte d'une situation de droit de la construction implantée en fond de parcelle impliquant qu'une extension arrière s'implante nécessairement à proximité immédiate du site classé;
 - Cette extension, bien que située à proximité de ce bois, remonte aux années 1970, soit une période où les préoccupations environnementales étaient moins développées qu'aujourd'hui;
 - Celle-ci présente des dimensions limitées tout en améliorant le confort de l'habitation;
 - Pour ces raisons, l'extension est acceptable,
 - En outre, l'isolation des façades de l'extension et de l'habitation s'inscrit dans une démarche de développement durable ce qui permet d'augmenter également le confort de l'habitation;
 - L'extension du garage, vraisemblablement construite à la même époque que celle de la maison présente également des dimensions limitées tout en s'appuyant sur une construction déjà existante et autorisée par un permis d'urbanisme. Elle permet d'offrir un espace de stockage et un espace de travail complémentaire adaptés aux besoins d'une habitation de dimensions modestes;

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

- Remplacer la chambre sous-combles par une salle de jeux;
- Respecter l'avis du service environnement et demander rapidement un permis d'environnement pour la microstation d'épuration et pour le drain dispersant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions et la rénovation des bâtiments sont acceptables;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la chambre et le système d'égouttage de la parcelle;
- 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 la hauteur sous-plafond de la chambre sous-combles n'est pas acceptable;

Considérant que ces modifications sont telles 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 les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

○ de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions, **Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°12 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 03/06/2026
Objet n°03

Dossier 16-48483-2025 - Enquête n°084/26

Situation : Avenue de la Chênaie 26

Objet : aménager une piscine non couverte dans le jardin, mettre en conformité une construction accessoire en fond de parcelle, et procéder aux aménagements paysagers du jardin arrière, mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et au pied du cèdre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48483-2025 introduite en date du 09/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une piscine non couverte dans le jardin, mettre en conformité une construction accessoire en fond de parcelle, et procéder aux aménagements paysagers du jardin arrière, mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et au pied du cèdre sur le bien sis avenue de la Chênaie 26;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 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 :

09/12/2025 : dépôt de la demande;

20/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2026 : réception des compléments;

20/04/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/05/2026 au 18/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis d'initiative le 28/04/2026 :

Considérant le projet à savoir aménager une piscine non couverte dans le jardin, mettre en conformité une construction accessoire en fond de parcelle, et procéder aux aménagements paysagers du jardin arrière, mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et au pied du cèdre;

Considérant que

- *le RCU Eaux est d'application vu que la surface imperméable est augmentée de 35,43m²;*
- *que la piscine est pourvue d'une PAC de 14kW et d'un volet de protection;*

Avis favorable à condition :

- *respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;*
- *d'infiltrer les eaux récoltées via, de préférence, un aménagement type paysager (noue, fossé, mare,...) et non enterré (les ouvrages enterrés sont oubliés et ne sont plus entretenus);*

- de faire une déclaration de classe 3 pour la PAC car ses caractéristiques techniques le nécessitent (14kW) (info : permisenvironnement@ucclle.brussels);

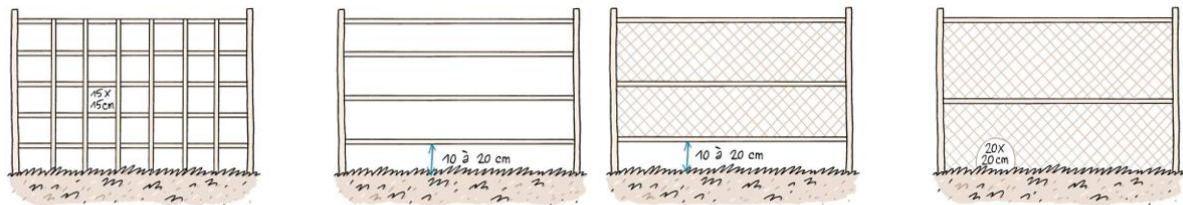
De plus :

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou 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 1^{er} mars 2012, l'habitant 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/terriers 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, idéalement 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_EspecesVegetales_indigenes_conseilles_fr

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o La maison d'habitation, de type 3 façades, est située le long de l'avenue de la Chênaie, non loin de l'embranchement avec la rue Gelelytsbeek;
- o Le bien présente un gabarit R+1+Toiture à versants, à l'instar des constructions voisines de gauche.
- o Les constructions voisines de droite présentent un gabarit plus conséquent;
- o La maison faisant l'objet de la demande présente un langage de 3 façades avec des extensions avant, latérale et arrière, suivant le permis d'urbanisme n° 16-39927-2011;
- o Les habitations voisines comptent également des annexes à l'arrière de petites dimensions;
- o La rue présente une pente ascendante de la gauche vers la droite;
- o Le bien est implanté fortement en recul par rapport à la voirie et la zone à l'avant-plan est plantée par un arbre à haute tige proche de la mitoyenneté de gauche, et couverte de petits pavés drainants;
- o La zone de recul comporte un emplacement de stationnement avec une borne de recharge électrique, contrairement aux dispositions qui ont permis la délivrance du permis d'urbanisme de 2011. Néanmoins, la demande telle que proposée supprime cette infraction urbanistique;
- o Le jardin paysager est étroit et est orienté à l'Est. Il n'est dès lors pas très ensoleillé;
- o Une grande terrasse longe la façade arrière jusqu'en mitoyenneté de droite, contrairement également au permis d'urbanisme de 2011;
- o L'intérieur de l'ilot est caractérisé par des jardins paysagers étroits, séparés pour la plupart par des haies vives. Ces jardins contiennent çà et là des petites constructions isolées à l'usage de ces zones (abris). On ne dénombre pas de piscine extérieure dans cet environnement proche, et situé en amont de la chaussée de Saint-Job, zone sensible aux inondations;

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

- o Aménager une piscine non couverte de 27m² dans le jardin arrière, prolongée par une terrasse nécessitant la suppression d'une partie de la végétation du fond de la parcelle;
- o La mise en conformité de la construction de l'abri en fond de parcelle (8m²) ainsi qu'une terrasse à l'avant plan de cette construction secondaire;
- o La mise en conformité de l'extension de la terrasse principale jusqu'en mitoyenneté de droite;

- Renoncer aux aménagements infractionnels liés au stationnement en zone de recul;

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

- Le projet propose des aménagements bâtis dans le jardin et dans la zone de recul, tendant à y densifier les zones minérales au détriment du développement paysager de cet intérieur d'îlot caractérisé par un parcellaire étroit;
- Le projet imperméabilise une parcelle située en amont d'une zone sensible aux inondations alors qu'il serait préférable d'y conserver des zones perméables et de pleine terre;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale n'est pas modifiée, et elle a bénéficié de nombreuses extensions tant en façade avant qu'en façade arrière;
 - les interventions sont situées dans les zones non bâties et s'écartent, en de nombreux points, de la situation de droit du permis d'urbanisme de 2011 lequel a été délivré suite à des conditions de modifications en vue de limiter le développement bâti sur la parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la piscine de 27 m² s'implante au cœur de ce parcellaire étroit, et alors que les jardins environnants conservent une partie perméable significative;
 - la piscine est prolongée vers l'arrière, par une terrasse qui nécessite la suppression d'une partie de végétation, ce qui n'est pas souhaitable;
 - le projet tend à mettre en conformité la construction d'un abri de jardin implanté en fond de parcelle et à proximité des limites séparatives. L'impact de cette construction est accentué par la palissade hermétique le long de la limite séparative de droite, et que le permis de 2011 imposait de supprimer. De plus le projet tend à pérenniser cette construction en l'aménageant en pool-house alors que la maison d'habitation, située à proximité, peut accueillir cette fonction;
 - la demande est également peu explicite en ce qui concerne les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine et qui accentueront les nuisances au cœur de cet îlot;
 - le projet tend à mettre en conformité la prolongation de la terrasse principale jusqu'en limite de droite, au détriment du développement de la perméabilité tant paysagère que visuelle de l'intérieur de l'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la situation existante de fait laisse apparaître l'aménagement d'un emplacement de stationnement avec borne de recherche en zone de recul, au pied du cèdre majestueux;
 - le permis d'urbanisme de 2011 avait été précis sur ces aspects et avait nécessité l'aménagement d'une zone perméable et paysagère à l'avant de la maison, et surtout dépourvue d'emplacement de stationnement;
 - une demande de permis d'abattage pour ce cèdre en 2020 n'a heureusement pas abouti (SV-84-2020), vu que ce sujet représente un élément structurant du paysage et participe grandement à la scénographie et au patrimoine arboré de l'avenue de la Chênaie;
 - la demande telle que présentée propose de supprimer l'emplacement de stationnement infractionnel en zone de recul, et de réduire la zone de pavés drainants mais en les conservant au pied du cèdre. Il s'indique de limiter la superficie de pavés au seul passage piéton vers la maison, et de réaménager le solde de la zone de recul en pleine terre et planté et de marquer l'alignement par une haie ou un muret;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet ne s'inscrit pas dans les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Ces dernières sont redirigées vers les égouts alors qu'il s'indique de les réinfiltrer sur la parcelle, compte tenu également de l'augmentation des superficies imperméables (situation de fait à mettre en conformité et situation projetée);

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 générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Il y a lieu de se référer à ce qui précède et plus particulièrement :
 - le projet propose des aménagements bâtis dans le jardin et dans la zone de recul, tendant à y densifier les zones minérales au détriment du développement paysager de cet intérieur d'îlot caractérisé par un parcellaire étroit;

- le projet imperméabilise une parcelle située en amont d'une zone sensible aux inondations alors qu'il serait préférable d'y conserver des zones perméables et de pleine terre;
- les interventions sont situées dans les zones non bâties (situation existante de droit) et s'écartent, en de nombreux points, du permis d'urbanisme de 2011 lequel a été délivré suite à des conditions de modifications en vue de limiter le développement bâti sur la parcelle;
- la piscine de 27 m² s'implante au cœur de ce parcellaire étroit, et alors que les jardins environnants conservent une partie perméable significative;
- la piscine est prolongée vers l'arrière, par une terrasse qui nécessite la suppression d'une partie de végétation, ce qui n'est pas souhaitable;
- le projet tend à mettre en conformité la construction d'un abri de jardin implanté en fond de parcelle et à proximité des limites séparatives. L'impact de cette construction est accentué par la palissade hermétique le long de la limite séparative de droite, et que le permis de 2011 imposait de supprimer. De plus le projet tend à pérenniser cette construction en l'aménageant en pool-house alors que la maison d'habitation, située à proximité, peut accueillir cette fonction;
- la demande est également peu explicite en ce qui concerne les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine et qui accentueront les nuisances au cœur de cet îlot;
- le projet tend à mettre en conformité la prolongation de la terrasse principale jusqu'en limite de droite, au détriment du développement de la perméabilité tant paysagère que visuelle de l'intérieur de l'îlot;
- le projet ne s'inscrit pas dans les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Ces dernières sont redirigées vers les égouts alors qu'il s'indique de les réinfiltrer sur la parcelle, compte tenu également de l'augmentation des superficies imperméables (situation de fait à mettre en conformité et situation projetée) ;
- le projet, dans son ensemble, répercute les nuisances (bruit, aménagements, imperméabilisation, ...) vers les parcelles voisines et les habitants proches ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/06/2026
Objet n°04

Dossier 16-48249-2025 - Enquête n°079/26

Situation : Avenue des Sept Bonniers 3

Objet : mettre conformité la construction d'une cour, le percement d'un mur porteur et la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48249-2025 introduite en date du 03/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre conformité la construction d'une cour, le percement d'un mur porteur et la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée sur le bien sis avenue des Sept Bonniers 3;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 §1.1° qui prescrit "Profondeur", en ce que la profondeur de la construction dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 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 :

03/07/2025 : dépôt de la demande;

18/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/03/2026 : réception des compléments;

24/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

04/05/2026 au 18/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/04/2026 et émis le 07/05/2026 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 un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, l'avenue des Sept Bonniers est une artère locale dont les perspectives sont structurées par des alignements de façades;
- La parcelle visée par la demande est entièrement imperméabilisée;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande est un immeuble mitoyen implanté à l'alignement. Il comporte un commerce au rez-de-chaussée et une fonction de logement aux étages. Il présente un gabarit R +2 + Toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en ciment de ton blanc avec imitation d'appareillage, de châssis en PVC de ton blanc, de châssis en bois de ton jaune pâle, une porte en bois de ton rose, d'un parement en céramique de ton rose pâle et d'une toiture en tuiles de ton rouge;

- La situation existante du rez-de-chaussée présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n° 16-11065-1938) en ce que :
 - La cour a été complètement construite;
 - Une baie dans un mur porteur a été élargi;
 - La modification des portes d'entrée et de la division du châssis du rez-de-chaussée;
- L'immeuble de droite (n°1) comporte un commerce au rez-de-chaussée. Il s'agit d'un immeuble mitoyen qui présente un gabarit R+3. Sa typologie architecturale se compose d'un cimentage avec imitation d'appareillage de ton gris clair et de châssis de ton blanc;
- La maison de gauche (n°5) est une construction mitoyenne. Elle présente un gabarit R+1+ toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, de châssis en bois de ton naturel et d'un soubassement en pierre;

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

- La mise en conformité de :
 - La construction de cour;
 - L'élargissement et le percement d'un mur porteur;
 - Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
 - La modification des portes d'entrée et de la division du châssis de la façade avant au rez-de-chaussée;

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

- Le programme du rez-de-chaussée est inchangé;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé;
- La typologie architecturale du rez-de-chaussée en façade avant est modifiée par la modification de la typologie des portes d'entrée et de la division du châssis;

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

- Considérant que la morphologie de la parcelle est induite par sa localisation proche de l'angle de l'îlot bâti;
- Considérant que le programme de droit existant est conservé au rez-de-chaussée et que les modifications structurelles proposées permettent d'améliorer le confort du commerce;
- Considérant que le maintien d'un commerce au rez-de-chaussée d'un immeuble implanté le long d'un liseré de noyau commercial est qualitatif et doit être encouragé;
- Considérant que la configuration actuelle de la cour permet au commerce de bénéficier d'une arrière-boutique tout en disposant deux zones de travail distinctes;
- Considérant que la surface extérieure offerte par la cour ne permettait pas l'aménagement d'un jardin de qualité;
- Considérant, en effet, que celle-ci est enclavée par de hauts murs mitoyens et présente une forme longitudinale ne permettant pas la création d'un espace extérieur qualitatif;
- Considérant que cette cour serait majoritairement à l'ombre et servirait davantage de zone de stockage extérieure pour le commerce que de cour réellement exploitable;
- Considérant que celle-ci a d'ailleurs toujours été prévue comme une cour et non comme un jardin;
- Considérant que la construction couvrant cette cour apparaît déjà sur les orthophotoplans de 1996;
- Considérant que sa fermeture n'a jamais généré de problème jusqu'à présent;
- Considérant que les modifications structurelles et la fermeture de la cour sont acceptables;
- Considérant que, bien que, le dessin des menuiseries en bois ait été modifié, cette modification ne porte pas atteinte à la typologie architecturale de l'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, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La construction de la cour apparaît déjà en 1996 sur les orthophotoplans;
 - Cette cour enclavée par des hauts murs ne permet pas l'aménagement d'un jardin de qualité;
 - La situation de droit prévoyait déjà l'aménagement d'une cour et non d'un jardin;
 - La construction de cette cour permet l'aménagement d'une arrière-boutique nécessaire pour le fonctionnement d'un commerce;
 - Cette dérogation est acceptable au regard de la nécessité d'assurer la viabilité du commerce situé au sein d'un liseré de noyau commercial;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/06/2026
Objet n°05

Dossier 16-48484-2025 - Enquête n°085/26

Situation : Rue Edouard Michiels 45

Objet : rénover, transformer et isoler par l'extérieur une maison unifamiliale mitoyenne ainsi que l'atelier-logement arrière, procéder au réaménagement paysager de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48484-2025 introduite en date du 10/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, transformer et isoler par l'extérieur une maison unifamiliale mitoyenne ainsi que l'atelier-logement arrière, procéder au réaménagement paysager de la parcelle sur le bien sis rue Edouard Michiels 45;

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

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

o 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 04/05/2026 au 18/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

o *les actes et travaux prévus dénaturent l'ensemble architectural et patrimonial cohérent de cette partie de la rue;*

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 03/06/2026, a reporté son avis;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 03/06/2026;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/12/2025 : dépôt de la demande;

26/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/03/2026 : réception des compléments;

20/04/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/05/2026 au 18/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/06/2026 : 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 Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure;

o l'avis du Service de l'Environnement émis d'initiative en date du 23/02/2026 :

Avis favorable à condition :

- *de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*

De plus, considérant que des colonies de moineaux sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Région;

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1er 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/>):

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).

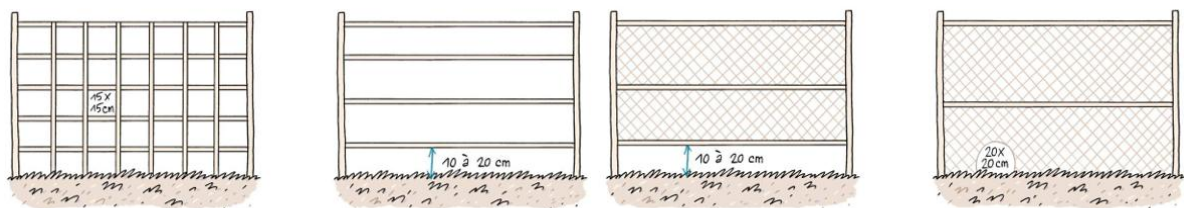
Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- 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.
- 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'habitant 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, idéalement 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_conseilles_fr

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est situé le long de la rue Édouard Michiels, et comprend :
 - Une maison d'habitation unifamiliale jumelée;
 - Une remise en fond de parcelle affectée en bureau et espaces d'habitation;
- Un jardin paysager sépare les deux bâtiments sur la parcelle;
- La maison d'habitation a fait l'objet de transformations et extensions récentes;
- Un espace de stationnement illicite est aménagé dans la zone de recul (en partie latérale de droite);
- Le bâtiment avant (la maison proprement dite) fait partie de la cité de l'indienne bâtie entre 1922 et 1924 par la filature Michiels. Cet ensemble a ceci de particulier que malgré une typologie très affirmée et cohérente, notamment d'avancées en encorbellement pour certaines des maisons jumelles (comme l'habitation concernée), elle présente une variété de déclinaisons manifestement d'origine ou très anciennes (position et type du hall d'entrée, brique peinte ou enduit, couleur, divisions de châssis, gouttière ou corniche, etc...);

- Ceci lui confère une valeur patrimoniale particulièrement bruxelloise : au lieu de l'uniformité un peu monotone de la plupart des cité-jardin, elle présente ce caractère si unique, propre à de nombreuses rues de Bruxelles, où les maisons forment des ensembles à la fois cohérents par leur époque de construction et les matériaux qui y ont été mis en œuvre et très diversifiés dans les finitions, revêtements ou détails (portes, châssis, balcons...);
- D'autre part, la valeur paysagère et biologique de cette rue arborée proche de jardins et espaces verts publics rend nécessaire une approche de respect et de protection de la biodiversité pour tenter de maintenir ou rétablir, en prolongeant ces espaces verts par des jardins accueillants, les couloirs écologiques qui lui sont nécessaires;

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

- La présente demande de permis d'urbanisme concerne la rénovation complète d'une maison d'habitation unifamiliale avec annexe arrière séparée du bâtiment principal, destinée à l'habitation et/ou à une fonction accessoire liée à celle-ci : profession libérale ou entreprise de service intellectuel. L'esprit de cette rénovation, inscrite dans une dynamique de « bâtiment exemplaire » (Renolab B dont le présent projet est Lauréat) est, avec des moyens limités, une recherche en vue de réduire au mieux toute empreinte écologique (énergie, eau, biodiversité,...). L'accent est mis également sur l'optimisation des surfaces de vie, notamment par la flexibilité de l'usage des différents espaces et la qualité des circulations, dans un esprit de pérennité et de respect du bâti ancien combinés avec une recherche de solutions innovantes;
- Pour attirer ou garder des habitants sensibles à ces notions, cela impose un habitat respectueux de l'environnement et du contexte écologique planétaire actuel. Les bilans écologique et thermique ainsi que la flexibilité de l'habitat doivent être considérés à l'égal de son aspect patrimonial. Le défi principal est de pouvoir isoler très correctement ces très petites maisons sans trop de pertes d'espace et sans ponts thermiques, et de les rendre conformes aux critères de confort actuels tout en altérant le moins possible les qualités patrimoniales;
- Pour obtenir une bonne isolation sans risque d'induire des pathologies, une isolation du bâti par l'extérieur s'impose techniquement, et de préférence une isolation thermique respirante, donc d'origine naturelle et durable, particulièrement épaisse. Dans le cas présent elle devrait être doublée en partie par des isolations intérieures de quelques centimètres (existantes et/ou nouvelles) pour atteindre les résultats très basse énergie escomptés. Les façades de la maison étant enduites depuis vraisemblablement plus de 50 ans, avec une adaptation de l'encorbellement à cette situation, il a été décidé pour des raisons économiques de conserver ces particularités et le maître de l'ouvrage a opté pour un crépi sur isolant;
- Pour respecter la typologie et le raccord avec le bâtiment voisin, la façade avant sera un peu moins isolée par l'extérieur que le reste du bâti de manière à déplacer au minimum les arrêtes et raccords par rapport à la maison jumelle et l'élément en encorbellement sera recréé artificiellement sur base d'une structure légère pour respecter l'épaisseur de celui des autres maisons. Les seuils de pierre existants et les châssis récents (2015) seront déposés et reposés dans l'isolant, les châssis étant déplacés vers l'extérieur du bâtiment, avec découpe des battées existantes, et les seuils posés sur des équerres ou consoles;
- La maison jumelle étant peinte en blanc, la couleur choisie pour le crépi est un blanc ou un blanc cassé de manière à rendre plus discrète qu'aujourd'hui la rupture entre les deux bâtiments. La suppression de la corniche avant et son remplacement par une gouttière presque au même niveau que la gouttière voisine existante va dans le même sens;
- Les tuiles de la toiture existante seront si possible récupérées et reposées sur la toiture principale côté rue et autour du chien assis arrière après la réalisation d'une isolation de toiture par l'extérieur en sarking, avec isolant respirant biologique (Gramitherm ou laine de chanvre ou de bois) et structure sur piliers type « easy sarking ». Cette isolation mettra alors les tuiles à une hauteur proche de la surface des panneaux solaires présents sur le bâtiment voisin;
- Les tuiles de l'appentis du hall et celles de la toiture, si remplacées, seront d'un type le plus ressemblant possible aux tuiles anciennes;
- Pour permettre l'isolation du sol du rez-de-chaussée, le niveau de celui-ci sera rehaussé d'une vingtaine de centimètres (sauf si cette exécution s'avère trop coûteuse);
- Actuellement, le hall d'entrée particulièrement exigü pose problème, et la cuisine, également très petite, sert de liaison entre celui-ci et le séjour. Le projet comprend dès lors une extension du volume du hall d'entrée légèrement élargi et prolongé jusqu'au volume arrière du séjour existant (une annexe à toit plat plus contemporaine (2005) affirmée par des briques non peintes);

- L'élargissement du hall d'entrée permet, outre une meilleure circulation et une fonction potentielle de vestiaire (bien utile et impossible aujourd'hui), d'adoucir la pente de l'escalier très raide et dangereux vers le premier étage, éventuellement en deuxième phase. L'espace agrandi de la cuisine fait de celle-ci une zone de vie potentielle supplémentaire qui pourra être séparée du séjour pour des raisons thermiques, visuelles ou d'odorat par des panneaux coulissants;
- Devant celle-ci, un jardinet qui diminue l'espace pavé et imperméabilisé est créé un peu plus haut que celui-ci, presque au niveau de la cuisine, et permet de « privatiser » l'espace proche du logement, de végétaliser le mur visible de l'annexe et d'y cultiver des « herbes » comestibles à proximité de la cuisine. Derrière ce jardinet, un grand abri à vélos (principal moyen de transport de la famille, ce qui nécessite 3 à 4 vélos) et meubles ou outils de jardin fait le pendant du garage construit par les voisins presque contre le mitoyen, le passage vers le bâtiment arrière est donc rapproché de la clôture, avec l'avantage de l'éloigner des fenêtres du séjour également;
- Le deuxième étage comprend aujourd'hui à l'avant une chambre d'enfant unique et exigüe et à l'arrière un espace presque inutilisable vu la prédominance d'espace sous pente;
- Le projet est de créer une grande lucarne permettant à l'arrière une deuxième chambre, plus vaste, plus claire et agréable, située à l'ouest donc ensoleillée dans les heures d'utilisation les jours de semaine. Ce chien assis aura une largeur qui ne dépasse pas les deux tiers de la façade concernée (qui prend toute la largeur du séjour) et une hauteur au-dessus du pan de toiture qui ne dépasse pas deux mètres, il est donc conforme au RRU. Il est à peine visible depuis la rue Edouard Michiels et n'est, en dehors de cela, probablement visible de nulle part depuis l'espace public vu le dénivelé des terrains et le bâtiment arrière qui le masque. Il est par ailleurs relativement peu visible depuis les jardins avoisinants vu sa hauteur. Il ne projette aucune ombre chez le voisin gauche (maison jumelle) situé à son sud et très peu chez le voisin droit en dehors de son nouveau garage, il ne crée donc pas de nuisance;
- Derrière la cheminée, pour éviter une multiplication de raccords complexes et coûteux, la toiture couvrant le chien assis sera étendue jusqu'au-dessus du mitoyen : ce ne sera visible de nulle part et cela permet de créer un espace pour le système de ventilation;
- La chambre profitera de la pointe de la toiture pour une petite mezzanine, et d'un recoin permettant d'y installer un tub de douche (ventilation adéquate prévue). L'espace de circulation permet tout juste d'ajouter un WC donnant sur le palier;
- Dans la composition actuelle de la famille, la chambre avant devient un espace polyvalent (bureau-chambre d'amis- diverses activités créatives ou ménagères). Cependant sa surface permet tout juste la fonction de troisième chambre moyennant le gain de surface résultant de la hauteur gagnée par la pose en face supérieure du toit d'un grand Velux trio en trois parties (avec « petits bois » ajoutés éventuels type verrière ancienne). Une troisième chambre est en effet un élément important pour l'adéquation à différentes situations familiales, et donc pour les qualités évolutives du logement;
- Il n'est pas possible actuellement de rendre le rez-de-chaussée de l'habitation accessible en chaise roulante car on n'y a pas la place pour un sanitaire de taille suffisante. Par contre la transformation du bâtiment arrière se fera de manière à permettre à l'avenir cette possibilité, que ce soit en tant que lieu de travail ou en tant qu'extension de l'habitation;
- Le projet comprend également l'isolation par l'extérieur du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, ainsi que l'agrandissement de ses fenêtres : toute la façade Est de la pièce de vie (ou espace de travail) est remplacée par le châssis récupéré du séjour de la maison avant, qui sera remplacé par un élément adapté au nouveau niveau de sol et techniquement plus performant. Les fenêtres situées à l'arrière de ce bâtiment, qui constituent une servitude de vue puisqu'elles sont ouvrantes, sont agrandies vers le bas pour un bon éclairage ouest;
- La porte d'entrée à remplacer est élargie pour permettre l'accessibilité, et elle est vitrée, rendant inutile la petite fenêtre voisine. La fenêtre de la chambrette-bureau est agrandie;
- L'escalier vers le sous-sol sera déplacé, peut-être en deuxième phase, et le sous-sol (technique) aménagé en réserve et atelier de bricolage. Son plafond sera isolé;
- La grande citerne d'eau de pluie sera rénovée, avec une petite partie supérieure formant bassin d'orage, et des systèmes de filtre et de pompe permettant une bonne utilisation de l'eau de pluie pour le jardin et le bâtiment arrière avec un coût écologique de fonctionnement aussi réduit que possible. Pour la maison avant, un système en cascade d'écoulement naturels des douches et eaux pluviales alimentera les WC. Le chauffage se fera par pompe à chaleur air-eau pour la maison, air-air pour le bureau. Une ventilation double flux sera prévue pour l'habitation, mais celle-ci sera aussi munie des protections solaires adéquates et d'une ventilation naturelle estivale complète par thermosiphon. Pour l'arrière, une

ventilation naturelle traversante sera également mise en place. Des systèmes de pilotage intelligent permettront toutes les économies possibles;

- Le jardin est et sera étudié et mis en valeur dans une fonction de permaculture mélangée à de l'ornement utile, respectant les espèces locales et accueillant la faune existante (hérissons, oiseaux à l'abri des chats, chauve-souris,...);
- La récupération maximale de matériaux ou équipements existants sera systématiquement étudiée et choisie dès que possible;
- L'ensemble du projet est donc une rénovation qui se veut exemplaire et relativement complète, qui tient compte des particularités du site et du bâti existant dans un esprit de respect des qualités patrimoniales de la maison et du quartier et d'amélioration des performances du bâti et de son environnement;

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

- Le projet améliore sensiblement les qualités d'habitabilité de la maison, eut égard des extensions autorisées par les différents permis d'urbanisme;
- Le projet améliore également les performances énergétiques de la maison, tout en y intégrant les principes de circularité de sorte à s'inscrire dans une démarche de développement durable;
- Le projet tient compte de la valeur patrimoniale de la maison mais également de son intégration dans cet ensemble bâti relativement préservé;
- Les interventions volumétriques sont limitées en façade latérale et en façade arrière;
- Le projet propose la réécriture de la scénographie de la maison depuis l'espace public;

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 sont sensiblement améliorées ainsi que son accessibilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'articule en tenant compte de la volumétrie existante et en modifiant légèrement les gabarits de sorte à ne pas modifier de manière significative le cadre de vie du voisinage;
 - la lucarne en façade arrière sera très peu perceptible depuis la rue, axe de perspectives patrimoniales prépondérant. Elle permet également, de par ses proportions, de conserver la lisibilité du versant de toiture tout en améliorant les qualités d'habitabilité de la chambre concernée;
 - la rehausse de la toiture engendre une dérogation au RRU acceptable et ponctuelle du côté de la maison jumelée mitoyenne ;
 - l'atelier/logement arrière sera isolé par l'extérieur pour en améliorer les performances énergétiques;
 - les différents complexes d'isolation engendreront une légère modifications de gabarits, mais pas de manière significative;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements du jardin sont conservés;
 - à l'avant la zone pavée est conservée alors qu'elle accueille un espace de stationnement illicite (confirmé dans le permis d'urbanisme précédent visant à transformer l'atelier). Il s'indique de réduire de manière significative cette zone minéralisée et de se conformer au prescrit du RRU en ce qui concerne le caractère paysager de la zone de recul;
 - la zone de retrait latérale sera bâtie, le long de la maison, par un abri pour les vélos, de sorte à promouvoir les modes de déplacement actifs. Cette intervention sera peu perceptible depuis l'espace public et intervient au droit d'une façade ayant déjà subi des transformations qui n'ont pas conservé son état d'origine. Cependant, il serait plus indiqué d'intégrer la PAC au sein de cet abri afin de limiter les nuisances visuelles depuis la rue et de bruit pour les voisins ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage pour voiture(s) mais propose un espace pour vélos confortable et facilement accessible, ce qui est à soutenir;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet propose une gestion intégrée sur la parcelle des eaux de pluie, au regard du Règlement Communal d'Urbanisme y relatif;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Il y a lieu d'analyser le projet dans la globalité de ses aspects et des buts poursuivis;

- Les modifications de typologie ou volumétriques apportées à l'arrière de la parcelle sont peu significatives au regard des bénéfices en matière de performances énergétiques qui tiennent compte des principes de circularité;
- Cependant, il y a lieu de ne pas altérer la zone de jardin latérale par la PAC, qu'il s'indique d'intégrer à l'abri pour vélos ;
- La zone de recul devra également être significativement désimperméabilisée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - La rue Edouard Michiels présente une belle cohérence architecturale et patrimoniale, malgré plusieurs interventions ayant conduit à identifier plusieurs maisons ;
 - Les interventions sont limitées et mesurées et tendent à modifier de manière raisonnable l'esthétique de la maison et à lui restituer son aspect d'origine d'enduit blanc ;
 - Cependant, il y a lieu de documenter davantage la demande avec les détails techniques de réalisation, de raccords et de restitution des principaux éléments patrimoniaux ;

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

- Documenter davantage la demande avec les détails techniques de réalisation, de raccords et de restitution des principaux éléments patrimoniaux, en ce qui concerne l'isolation des façades ;
- Déminéraliser de manière significative la zone de recul et de retrait latérale, à limiter à un passage piétons et vélos, et aménager le solde de manière paysagère, pérenne, et de pleine terre ;
- Intégrer la PAC à l'abri pour vélos ;

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 aspects patrimoniaux de la maison seront préservés ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis **en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT avec octroi de dérogations à l'article 6 et 12 du Titre I du RRU - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 03/06/2026
PE-10964-2025
Objet n°06

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10964-2025
Situation	Avenue de la Gazelle 50
Demandeur	S.C. Alliance Bruxelloise Coopérative
Objet	Exploitation d'un parking
P.R.A.S.	Zone de parcs et zone d'habitation à prédominance résidentielle
Enquête publique	Du 20/04/2026 au 19/05/2026inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

AVIS

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation de 5 immeubles de logement;

Considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité C suivant le RRU;

Considérant que le site totalise 133 logements;

Considérant que dans la situation actuelle, des locaux sont utilisés pour le parking des vélos, sans système d'attache et sans respecter une superficie de 2 m² par emplacement;

Considérant que des encombrants (pneus, meubles, palettes, pneus, cartons,...) sont présents sur certains emplacements parking dans les 4 compartiments de parking du site;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Prévoir un minimum de 133 emplacements, en plusieurs zones, et répartis entre les différents bâtiments;
- Prévoir une superficie de 2 m² par emplacement vélo et d'équiper ces emplacements de système d'attache au sol permettant une fixation sécurisée;
- Evacuer l'ensemble des encombrants présents sur les emplacements de parking.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/06/2026
Objet n°07

Dossier 16-48677-2026 - Enquête n°076/26 - Article 177

Situation : Avenue de la Floride 121-125

Objet : Modifier le permis 16/PFU/1765007 : Construction d'une piscine et aménagement de ses abords + démolition - reconstruction de la serre

AVIS

Contexte :

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

Considérant que le bien se situe au sein du PPAS n°51 - Quartier Floride-Langeveld approuvé le 15/04/1988 en zone d'habitat en ordre ouvert;

Considérant que la zone concernée par les travaux se trouve partiellement en zone de protection des arbres (non dessinée sur le plan d'implantation);

Considérant que la zone concernée par les travaux se situe au sein d'une parcelle densément plantée et que de nombreux arbres remarquables d'essences variées sont présents (hêtre pleureur, tilleul argenté, marronnier, hêtres pourpres, érables planes à feuilles crispées) composant des massifs ou isolés;

Considérant que le Manoir Pirenne, son parc et un Tulipier de Virginie (Liriodendron tilupifera) sont classés comme site;

Considérant que la parcelle n°215X4 (n°127) est reprise dans la zone de protection de ce site classé, ainsi que la partie Nord de la parcelle n°215K5, non reprise dans la zone de site classé et zone concernée par les travaux;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à modifier le permis régional 16/PFU/1765007 délivré en date du 07/12/2022 et projette la construction d'une piscine, l'aménagement de ses abords ainsi que la démolition/reconstruction de la serre existante;

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 207 du CoBAT : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (uniquement avis CC);
- Application de l'article 207 du CoBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (uniquement avis CC);
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au PPAS 51 :
 - Art 1.3.4 - construction hors de la zone constructible;

Vu l'avis des services communaux :

Avis du Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle du 11/05/2026 :

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

Implantation altimétrique

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).

Quant à la présente demande :

Il est demandé de coter altimétriquement la serre et la margelle de la piscine par rapport à un point de repère pérenne et existant.

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.

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.

Augmentation de plus de 30 m² des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.): les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'augmentation des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

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.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);

Le test de percolation doit être positif;

La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;

Afin d'éviter tout dégât aux fondations par affouillement dans le sol moins homogène cernant immédiatement le bâtiment et éviter que les eaux infiltrées soient captées par les drains périphériques, il est recommandé d'implanter les dispositifs infiltrants à minimum 5 m de distance des constructions.

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des voiries, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Ajutage 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 la présente demande :

Tant les plans que la note explicative omettent de préciser le sort réservé aux eaux pluviales en provenance de la serre et de la terrasse jouxtant la piscine. Il est demandé de préciser comment seront gérées ces eaux, en tenant compte de l'interdiction d'infiltrer les eaux des espaces accessibles en raison de leur pollution éventuelle aux produits de nettoyage.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, mvigoni@uccle.brussels.

Piscine

Principes généraux :

Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine l'eau peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum.

Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.

Quant à la demande :

Il est demandé de confirmer que la piscine ne comportera pas d'autre raccordement à l'égout que celui du back-wash et que la vidange éventuelle se fera par camion vidangeur;

Avis du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle du 06/05/2026 :

Considérant la demande à savoir modifier le permis 16/PFU/1765007 :

- Construction d'une piscine;
- Aménagement de ses abords
- Démolition - reconstruction de la serre;

Considérant qu'il est prévu :

- une pompe à chaleur placée dans le coin de la parcelle au plus près des voisins du 24A Sumatra et du 63 Langeveld;
- des chemins en dolomie;

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

- aux caractéristiques techniques des installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,..)
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine et/ou dans le jardin;
- au volet prévu pour la piscine;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

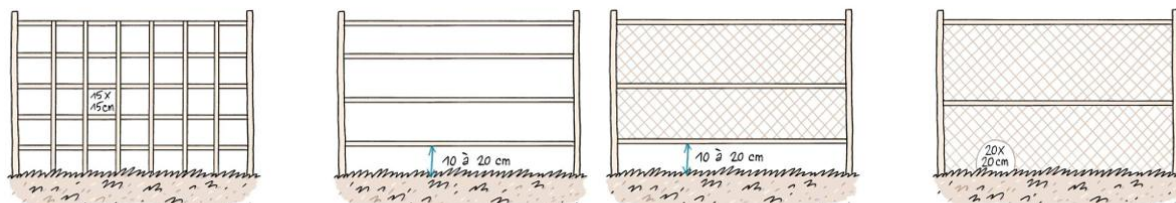
Avis favorable à condition :

- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash et de trop-plein;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune OU une paroi pentée permettant à la faune de sortir en cas de chute;
- de fournir des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur le parcelle sans aucun rejet à l'égout);
- de faire une demande de permis d'environnement / 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 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, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;

De plus :

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou 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 1^{er} mars 2012, l'habitant 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/terriers des espèces protégées sont également protégés;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**.



Avis défavorable du Service de Vert de la Commune d'Uccle du 02/06/2026 :

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

- Adapter les documents du projet en mentionnant l'ensemble des sujets haute-tige existants sur les plans d'aménagement existants et dans la note explicative.
- Réduire au maximum le nombre d'abattages prévus.
- Remplacer les amélanchiers du Canada proposés par une ou plusieurs essences non invasives et plus adaptées.
- Préciser les dimensions de l'ensemble des replantations prévues.
- Prévoir une note technique pour la conservation des deux copalmes d'Amérique et de tous les autres arbres implantés à moins de 15m de la piscine, en suivant les recommandations du Service Vert.

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le projet ne prévoit pas d'abattage puisqu'aucun arbre de haute-tige n'est renseigné sur les différents plans d'implantation, cependant le site comprend de nombreux sujets dont certains remplissent les conditions de sujet haute-tige (cf. reportage photo et orthophotoplans).
- Le site a subi de nombreux abattages au fil du chantier en comptant les abattages initiaux, les abattages supplémentaires illégaux et la demande introduite uniquement auprès d'Urban, ce qui représente à terme un saucissonnage important de procédures visant à minimiser l'ampleur des abattages. Une énième mise à blanc serait dès lors des plus regrettables.
- Le projet propose la replantation de nombreux arbres de haute-tige dont 4 amélanchiers du Canada (*Amelanchier canadensis*), essence reprise au même titre que l'amélanchier de Lamarck (*Amelanchier lamarckii*) comme invasive en Belgique (<https://ias.biodiversity.be/species/show/35>) et dès lors interdite à la plantation. De plus elle possède une importante aire de dispersion de ses fruits via l'avifaune et plusieurs zones Natura 2000 se trouvent à proximité (comme la Forêt de Soignes par exemple). Il est dès lors primordial de lui préférer son équivalent européen, l'amélanchier à feuilles ovales (*Amelanchier ovalis*), ou d'autres arbres aux floraisons et ports similaires comme le sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) ou le cerisier à grappes (*Prunus padus*) par exemple.
- Hormis cette essence potentiellement invasive, les palettes végétales projetées sont diversifiées, adaptées et pertinentes. Toutefois aucune dimension à la plantation ou densité au m² n'est mentionnée.
- De manière générale le projet ne tient pas compte du repeuplement en cours du site, et ce à l'encontre de la volonté originelle du projet de conserver son caractère naturel.

Aménagements paysagers :

Considérant que :

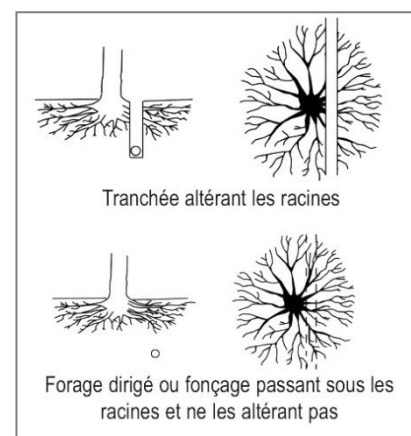
- Le projet prévoit la construction d'une piscine et d'une terrasse attenante sous l'emprise de deux copalmes d'Amérique (*Liquidambar styraciflua*) existants. Compte tenu des nombreux abattages déjà effectués sur le site il est primordial de conserver ces sujets ainsi que l'ensemble des arbres de haute-tige implantés à moins de 15m des travaux de déblais nécessaire à la réalisation de ces éléments. Une note technique détaillant les mesures de protection à mettre en place est à fournir en ce sens (fouille manuelle sous les couronnes, barrières de protection, plaques de répartition, coffrages des racines, décompactage à l'airspade, etc.)
- Si les mesures de protection racinaires des copalmes ne sont pas satisfaisantes il sera demandé de décaler la piscine et sa terrasse afin de limiter leurs impacts sur les arbres.

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

Décompactage et fouilles dans le système racinaire

Principes généraux :

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



Protection des arbres et attestation de conformité de chantier

Principes généraux :

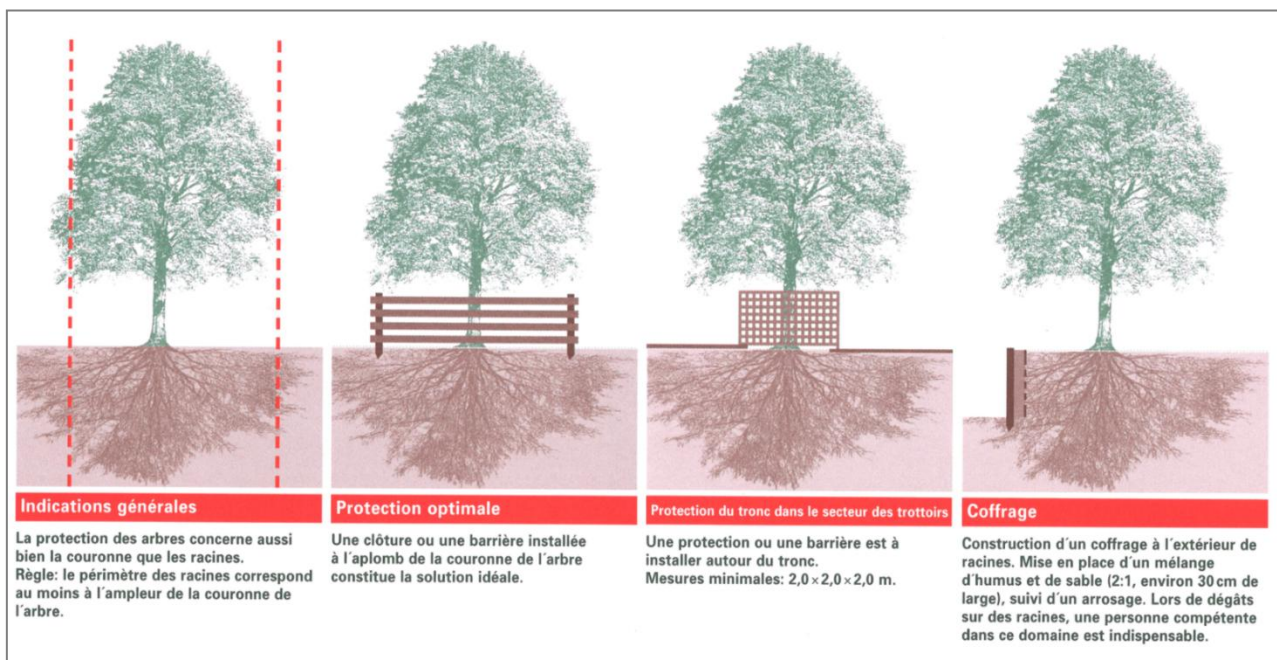
Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

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

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

Modalités :

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



Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/605.16.83

Mail : adreesen@ucclle.brussels

Arbres à haute-tige

Principes généraux :

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

- Les replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 mètres minimum par rapport au mitoyen), entre début novembre et fin mars.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Haies

Principes généraux :

- Toutes les haies n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de haies, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux. On privilégiera les haies diversifiées plutôt que des haies monospécifiques en favorisant des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Haies : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Massifs de plantations

Principes généraux :

- Toutes les plantations arbustives n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de massifs arbustifs, le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 60/80 cm de hauteur à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Période d'abattage

Principes généraux :

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

Elagage

Principes généraux :

- Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout élagage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).
- Les opérations d'étêtage, de ravalement, de rapprochement, de réduction de la couronne ou encore de coupe des branches charpentières constituent des tailles radicales et sont strictement interdites. Seule la "taille douce" consistant à élaguer régulièrement de petites branches mal venues ou dépérissantes est autorisée.
- Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).

Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage

Principes généraux :

- Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).
- Les souches seront dans la mesure du possible laissées sur place et coupées à un mètre du sol de façon à servir de support à des mousses, lichens ou autres champignons dont le rôle écologique est fondamental;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/05/2026 au 18/05/2026 inclus, enquête pendant laquelle 18 réclamations ont été émises à savoir 2 lettres d'associations, 15 lettres personnelles et 1 lettre d'un conseil de copropriété;

Considérant la teneur des réclamations à savoir :

- Nuisances pour le voisinage, perte de calme dans le voisinage (piscine + terrasse + pompes à chaleur);
- Projet trop vague notamment concernant l'aménagement de la serre;
- Projet saucissonné : effet cumulatif du projet global : banalisation d'ajouts successifs et glissement du projet initial;

- Nouvelles demandes d'abattage d'arbres;
- Perte du rôle écologique de l'îlot;
- Pas de mention de la zone de protection des arbres du PPAS;
- Non prise en compte des demandes du permis initial concernant la revégétalisation de la zone de l'ancien potager;
- Démolition/reconstruction de la serre en zone non constructible + construction d'un abri pour la pompe à chaleur en zone non constructible;
- Usage détourné de la serre (changement de destination);
- Effet d'écho des nuisances sonores contre les façades de l'immeuble du 65/75 Langeveld;
- Construction d'une piscine va à l'encontre des principes écologiques de préservation de la nature et de ses réserves d'eau;
- Trop grande proximité avec les maisons voisines (perte d'intimité, vues directes sur la zone, bruit,...);
- Projet opposé à la politique d'urbanisme écoresponsable déclarée de la commune d'Uccle, atteinte au principe de préservation des intérieurs d'îlots;
- Contradiction au sein du projet concernant la distance entre la piscine et les mitoyens;
- Artificialisation des sols augmentée et gestion insuffisante des eaux de pluie;
- Insuffisance des plantations compensatoires;
- Impact sous-estimé des installations techniques dans la nouvelle serre;
- Impact du projet sur la Résidence Longchamps inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural;
- Nécessité de préserver un patrimoine architectural et paysager (le manoir Pirene et son écrin) ainsi que des espaces verts et les intérieurs d'îlots;
- Dimensions énormes de la piscine qui sera à disposition de toutes les personnes vivant sur le site (le projet ne précise pas les futurs utilisateurs);
- Déplacer la piscine de 5 m vers la conciergerie ou diminuer ses dimensions;
- Terrasse en surplomb de la piscine, ce qui augmentera encore la perte d'intimité pour les 24 et 24b de l'avenue de Sumatra;
- Plantations insuffisantes à proximité de la mitoyenneté;

Situation existante :

Considérant que le bien se compose des parcelles cadastrales n°215K5 et n°215X4 et présente une superficie totale de 14.605 m²;

Ce vaste terrain s'inscrit dans un tissu résidentiel de faible densité et accueille en situation existante un manoir, sa conciergerie, une serre et des espaces verts arborés formant un ensemble paysager cohérent;

Le site fait actuellement l'objet d'un projet résidentiel global, déjà encadré par un permis d'urbanisme délivré le 7 décembre 2022 (réf. 16/PFU/1765007). Cette autorisation porte sur la rénovation du manoir et de sa conciergerie, ainsi que sur la construction de deux villas à appartements;

Un permis modificatif a été délivré le 19 juillet 2023 (réf. 16/ PFU/1979179); il concerne exclusivement les opérations d'abattage et de replantation d'arbres, nécessaires tant à la gestion du patrimoine végétal existant qu'à la mise en œuvre du projet architectural;

Un autre permis modificatif a été délivré le 17/10/2025 (réf :16/PFU/1995570); il concerne des modifications en sous-sol des Villas I et II, sans modification de volume ou d'emprise au sol;

Considérant que la zone concernée par les travaux abritait historiquement les anciennes serres et l'ancien potager de la propriété Pirene;

Considérant que la parcelle de gauche dans son entièreté possède sa cohérence propre, issue de sa conception en 1909 comme domaine composé d'un manoir annexé d'une dépendance et d'un potager, le tout inscrit dans un parc paysager unique composé de cheminements et de perspectives mettant en valeur la position de la villa;

Considérant que l'emprise du classement du domaine a été amputée de sa partie nord (potager et dépendance), alors même qu'il y a lieu d'analyser cette parcelle dans son ensemble;

Situation projetée :

Considérant que le projet porte sur trois interventions :

1. L'aménagement d'une piscine au sein du site;
2. La requalification des abords, comprenant des interventions sur les cheminements, les zones plantées et les aménagements extérieurs;
3. La démolition-reconstruction de la serre existante le long du mur formant limite de propriété, dont le maintien est autorisé par le permis du 19 juillet 2023;

1. La piscine, sa terrasse et ses abords :

Considérant qu'en termes de programme, l'implantation d'une piscine dans cette zone de fond de parcelle ne rencontre pas les préoccupations tant régionales que communales en matière de préservation des fonds de parcelles verdurisées;

La proximité des limites de propriété et des immeubles voisins ne peut qu'engendrer des nuisances sonores mais aussi des pertes d'intimité dans ce fond de parcelle verdurisé (cf situation de droit à mettre en œuvre autorisé par le permis initial);

Pour rappel, le programme initial a déjà fortement modifié le calme des parcelles voisines par l'implantation de deux nouvelles villas à appartements;

Considérant qu'en termes d'implantation, la piscine est implantée dans la zone constructible de la parcelle appelée « zone d'intérieur d'îlot » et respecte un recul de plus de dix mètres par rapport au mur mitoyen;

Considérant cependant qu'elle est également partiellement implantée en zone de protection des arbres telle que redéfinie lors du permis initial;

Pour rappel, en effet, la zone de protection des arbres du PPAS 51 avait été légèrement modifiée suivant l'article 10.0 du PPAS, afin de permettre la construction des villas I et II;

Considérant cependant que le demandeur n'a pas tenu compte de cette zone, qui n'est ni dessinée sur les plans, ni évoquée dans les textes de la présente demande;

Considérant que cette zone est une zone non aedificandi.

Considérant qu'en termes environnementaux, l'implantation de cette piscine se fait sur les anciennes caves techniques des serres autorisées à l'abattage dans le permis initial;

Pourtant, le permis initial prévoyant une remise en pleine terre de la zone et une revégétalisation avec plantation d'arbres, le projet contrevient au permis initial et par là-même, augmente encore l'imperméabilisation de ce fond de parcelle, ce qui n'est pas pertinent au vu des enjeux climatiques actuels; En effet, outre la piscine et ses margelles de 5,50 m par 16,00 m (soit 88 m²) qui imperméabilisent de facto la zone, le projet prévoit une terrasse en travertin, donc totalement imperméable, de 5,50m par 5,50m (soit 30,25 m²) en léger surplomb du bassin, ce qui est certes, très élégant, mais parfaitement inadapté en termes d'infiltration des eaux en fond de parcelle;

A noter par ailleurs que les calculs de la conformité du projet avec les surfaces autorisables par le PPAS en intérieur d'îlot sont erronés puisqu'ils mentionnent que la surface de la piscine est de 67,50 m² (cette erreur n'entraîne cependant pas de dépassement des surfaces autorisables dans cette zone);

Considérant que le projet prévoit de planter le long de la limite mitoyenne, tout en limitant la hauteur des essences afin de préserver un apport généreux en lumière naturelle sur la piscine et la terrasse, ce qui ne semble pas suffisant pour garantir l'intimité des voisins;

L'aménagement paysager autour de la piscine est de qualité mais c'est l'opportunité même de la construction de la piscine qui est ici remise en cause;

Considérant que le projet ne sollicite pas explicitement d'abattage d'arbres mais qu'il ne prévoit plus les replantations initialement autorisées par la situation de droit;

Considérant dès lors que l'implantation de cette piscine et de sa terrasse ne s'inscrit pas dans les volontés du permis initial qui demandait explicitement de densifier cette zone en termes de couverture végétale afin de renforcer une zone tampon avec les maisons de fond situées à l'arrière tout en améliorant les qualités paysagères de cette zone;

Il était demandé de planter des arbres dans la zone de l'ancien potager afin de compenser les nombreux abattages déjà autorisés pour la construction des villas I et II;

Pour rappel, le fait d'avoir renoncé à l'implantation d'une villa III dans cette zone lors de l'instruction de la demande initiale avait contribué à la cohérence patrimoniale du projet et avait permis de mieux préserver le concept d'origine de la propriété Pirene, ce qui n'est plus le cas ici;

Considérant dès lors que, pour tout ce qui précède, l'implantation de la piscine et de la terrasse ne peut s'envisager;

2. La serre :

Pour des raisons d'ordre technique, le demandeur ne veut pas préserver la serre existante;

La demande vise donc l'érection d'une nouvelle serre, en lieu et place de la serre existante;

Dès lors que la serre existante est démolie au profit d'une nouvelle serre, sur une emprise réduite, une dérogation est sollicitée à la prescription 1.3.4 du PPAS (voir plus loin);

La serre projetée a une emprise au sol légèrement réduite : sa longueur passe de 34,14 m à 29 m, tandis que sa hauteur demeure identique à celle de la serre existante;

Le demandeur justifie l'érection d'une nouvelle serre en lieu et place de l'existante par une réponse nécessaire à deux objectifs à savoir, d'une part, l'amélioration de la sécurité des utilisateurs et, d'autre part, l'optimisation des performances de l'ensemble;

La structure existante ne permettant pas de répondre à ces exigences, la feuillure des châssis est revue afin d'intégrer des vitrages feuilletés et supporter le poids des panneaux solaires;

De même, les profils métalliques existants ne sont pas adaptés à la reprise des charges induites par les nouveaux vitrages et équipements solaires;

Enfin, les ouvertures existantes, tant par leurs dimensions que par leur implantation (aux extrémités de la serre), ne répondent plus aux exigences fonctionnelles liées à l'usage projeté. Elles sont remplacées par trois ouvrants plus largement dimensionnés sur la façade longitudinale facilitant l'accès et la manipulation des équipements nécessaires à l'entretien;

La demande précise que l'intérieur de la serre est conçu comme un « espace polyvalent mêlant agrément et fonctionnalité, destiné à être utilisé par les habitants du manoir, notamment pour le stockage de matériel de jardin »;

A la lecture de cette description, il semble que la nouvelle serre ne servira pas uniquement de stockage mais bien d'un espace de réception potentielle, une sorte de pool-house déguisé (cf « un espace polyvalent mêlant agrément et fonctionnalité »), ce qui s'apparente à un changement de destination;

À l'extrémité ouest du volume, un espace technique est prévu pour accueillir la pompe à chaleur destinée au fonctionnement de la piscine, donc en zone non constructible;

A noter que la demande ne donne aucun détail à propos de la pompe à chaleur, de son niveau sonore et des éventuelles mesures prises en termes de nuisances sonores pour les riverains;

La toiture de la serre est équipée de panneaux photovoltaïques semi-transparents assurant la production énergétique nécessaire au fonctionnement des installations, notamment de la pompe à chaleur. C'est essentiellement le poids de ces panneaux qui empêche la rénovation de la serre existante;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Considérant que la demande est soumise à l'article 207 du CoBAT, à savoir Bien classé ET zone de protection d'un bien classé, en ce que la zone d'intervention du projet se trouve sur une parcelle partiellement classée ainsi qu'en zone de protection dudit site classé; en effet, le site du Manoir Pirene et de son parc est classé comme site par Arrêté du 10/06/2021. La zone concernée par la demande se situe hors du site classé, dans la zone de protection;

Considérant que cette demande est donc soumise à un passage en commission de concertation, ce qui est le cas ici;

Considérant que la DPC a conclu que les travaux portant sur des parties non protégées d'un bien protégé, que l'article 177 §2 du CoBAT n'étant par conséquent pas d'application, l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé;

Considérant pourtant les conclusions de la CRMS lors de l'instruction de la demande initiale et la nécessité de mettre en œuvre le permis initialement délivré en décembre 2022 dans la zone du potager. En effet, celui-ci permet de densifier cette zone en termes de couverture végétale afin de renforcer une zone tampon avec les maisons de fond situées à l'arrière tout en améliorant les qualités paysagères de cette zone;

Considérant que la demande déroge à l'article 1.3.4. du PPAS 51 - Zone non constructible en ce que la serre existante, pérennisée par le permis initial est ici démolie puis reconstruite à son emplacement initial et qu'un espace technique est prévu pour accueillir la pompe à chaleur destinée au fonctionnement de la piscine en zone non constructible;

Le demandeur justifie cette demande de dérogation par une nécessité d'abord technique (la serre est en trop mauvais état pour être restaurée) puis par une emprise et un gabarit de la nouvelle serre similaires, voire inférieures à la serre existante, par l'absence de perception du nouveau volume par le voisinage ainsi que par une expression architecturale sobre et légère, fidèle à la typologie des serres, et au caractère du site;

Considérant que la démolition/reconstruction de cette serre et le placement de la pompe à chaleur sont intimement liés à la construction de la piscine;

Qu'en effet, c'est le poids des panneaux solaires permettant l'alimentation de la pompe à chaleur nécessaire à la piscine qui induit la démolition de la serre existante et la reconstruction d'une nouvelle serre à la structure plus robuste;

Considérant que l'implantation d'installations techniques potentiellement bruyantes dans cette zone de fond de parcelle, proche des fonds voisins, n'est pas acceptable;

Considérant que le flou laissé par le demandeur quant à l'utilisation réelle de cette serre ne joue pas en faveur de cette démolition/reconstruction;

Considérant que la dérogation à l'article 1.3.4 du PPAS 51 n'est pas envisageable dans le contexte de la construction d'une piscine;

Considérant donc qu'il n'est pas opportun de démolir cette serre pour en reconstruire une nouvelle;

Conclusion :

Considérant la modification de la zone de protection des arbres, consentie dans le permis initial afin de permettre l'implantation de deux villas à appartements, dont la demande actuelle fait fi;

Considérant en effet l'implantation d'une partie de la piscine et de la terrasse en zone de protection des arbres, non aedificandi;

Considérant l'impact visuel et sonore des installations projetées pour les riverains;

Considérant le non-respect du permis initial en termes d'aménagements paysagers et de compensations en termes d'abattages;

Considérant l'imperméabilisation de ce fond de parcelle;

Considérant la démolition/reconstruction de la serre, impliquant une dérogation non autorisable en l'espèce, uniquement subordonnée au programme de la piscine et dont l'utilisation n'est pas clairement définie;

Considérant le peu d'éléments techniques relatifs à la pompe à chaleur, à la gestion des eaux, à l'éclairage,...;

Considérant les multiples dérogations accordées au permis initial;

Considérant la nécessité de préserver au maximum les fonds de parcelle et d'encourager leur végétalisation ainsi que leur quiétude, tant pour les riverains que pour la faune locale;

Considérant que cette demande, au sein d'une parcelle à l'intérêt patrimonial à sauvegarder, ne peut s'envisager,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/06/2026
Objet n°08

Dossier 16-48600-2026 - Enquête n°080/26

Situation : Chaussée de Saint-Job 511

Objet : agrandir des baies en façade avant et arrière, modifier des cloisonnements intérieurs et mettre en conformité l'existence d'extensions en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48600-2026 introduite en date du 17/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir des baies en façade avant et arrière, modifier des cloisonnements intérieurs et mettre en conformité l'existence d'extensions en façade arrière sur le bien sis chaussée de Saint-Job 511;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. ", en ce que la toiture vitrée au-dessus de la terrasse s'inscrit au-delà des deux voisins mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës et 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës" en ce que la toiture vitrée au-dessus de la terrasse dépasse le profil des mitoyens voisins non bâtis sur cette partie de terrain;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 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 :

17/02/2026 : dépôt de la demande;

19/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/03/2026 : réception des compléments;

24/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/05/2026 au 18/05/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/06/2026 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 24/04/2026 et émis le 28/05/2026 :

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

Espace de stationnement privé

L'aire de stationnement sise sur la parcelle cadastrée sous D163y appartenant à un tiers a été revêtue de pavés en béton entre 2014 et 2019 sans obtention préalable d'un permis alors qu'elle était constituée de pelouse jusqu'en 2004 au moins. Cette parcelle enclavée entre deux domaines publics d'une part, celui de la voirie et celui du cours d'eau, et deux propriétés de la commune d'autre part. Or, en application des articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du

Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement. Un constat d'infraction fut dressé en 2022 par le service de l'Urbanisme, imposant la remise en pristin état dans les 30 jours de la mise en demeure. Force est de constater que l'infraction perdure encore à ce jour et que le plan d'implantation n'en fait nulle mention.

Il est demandé de démonter les aménagements privés et de rendre la parcelle perméable; les aménagements autorisables seront déterminés par le service de l'Environnement.

Cours d'eau de 3^e catégorie

Il s'avère également que cette aire de stationnement a été aménagée sur le cours d'eau sans avoir, à la connaissance de la commune, les autorisations requises en pareil cas par l'article 14 de la loi du 28 décembre 1967 sur les cours d'eau non navigables; l'Atlas des cours d'eau de 1958 mentionne bien l'existence d'un aqueduc en maçonnerie mais qui n'était à l'époque pas destiné à supporter le poids de véhicules.

De plus, dans le cadre de la gestion des fréquentes inondations de la chaussée de Saint-Job et donc des curages à réaliser pour garantir le bon écoulement des eaux dans le ruisseau, ce genre de voûtement se révèle être une entrave au bon écoulement des eaux et surtout aux opérations de curage en elles-mêmes.

Il est demandé de démonter la totalité du voûtement et rétablir des berges les plus naturelles possible sur base des directives du service de l'Environnement. Seul un ponceau piéton pourra être posé par-dessus le cours d'eau, dont le modèle devra être agréé par le service de l'Environnement avant mise en œuvre.

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.
- Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.
- 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 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.

Quant à la présente demande :

Les plans sont muets quant au raccordement des eaux usées à l'égout public. Il est demandé d'apporter la preuve de l'existence d'un raccordement à l'égout (voir avec Vivaqua) et de fournir un schéma de gestion des eaux, tant usées que pluviales.

NB : la section du tuyau de raccordement traversant le cours d'eau ne peut en aucun cas entraver l'écoulement de celui-ci et doit présenter des caractéristiques de pérennité suffisantes, à faire valider par le service de l'Environnement. Ce tuyau sera soit suspendu au ponceau, soit enterré sous le cours d'eau.

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 :

- d) 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);
- e) 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;
- f) 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.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

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 :

- c) 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.
- d) 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.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);

Le test de percolation doit être positif;

La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;

Afin d'éviter tout dégât aux fondations par affouillement dans le sol moins homogène cernant immédiatement le bâtiment et éviter que les eaux infiltrées soient captées par les drains périphériques, il est recommandé d'implanter les dispositifs infiltrants à minimum 5 m de distance des constructions.

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des voiries, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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) :

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en tout dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Ajutage 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 la présente demande :

La régularisation des annexes faisant l'objet de la présente demande doit s'accompagner de la régularisation de la gestion des eaux pluviales.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales de l'annexe au minimum doivent être récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m². Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que le trop-plein de la citerne peut être rejeté à débit limité dans le cours d'eau moyennant temporisation dans un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m². Les caractéristiques techniques de ce rejet au cours d'eau doivent être soumises à l'approbation du service de l'Environnement.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.52, ctopkaya@uccle.brussels.

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestion-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-eau>.

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>;

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 composé de groupes de maisons unifamiliales;
- Le tronçon concerné est situé le long de la voie de chemin de fer et les maisons sont implantées profondément au sein de parcelles laissant place à une zone de jardin très profonde en partie avant;
- La maison concernée par la demande, constitue une maison mitoyenne d'un groupe de 5 maisons qui font partie d'une ancienne urbanisation de maisons de type ouvrières;
- Elle présente un gabarit R+1+toiture à versants;
- Des extensions en façade arrière ont été construites au fil des ans (sans demandes d'autorisation), à l'instar des autres maisons constituant ce groupe d'habitation;
- La terrasse est recouverte d'une toiture vitrée;
- En zone située à front de voirie, la parcelle accueille toujours des emplacements de stationnement qui ont fait l'objet d'une demande de mise en conformité récente (PU n°16-46945-2023) qui a été refusée; Ce morceau de parcelle n'appartient pas aux demandeurs de permis;

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

- La mise en conformité de la construction des annexes en façade arrière;
- La mise en conformité de la construction d'une pergola avec toiture vitrée au-dessus de la terrasse;
- Le réaménagement intérieur de l'ensemble de la maison;
- La modification de la largeur des baies en façade avant;
- Le remplacement des châssis;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - En connectant davantage les pièces de vie les unes aux autres;
 - En ouvrant la baie entre la cuisine et la salle à manger;
 - En aménageant une salle de bain en 1^{er} étage judicieusement implantée en étant en contact avec les chambres;
 - En offrant davantage de luminosité par la mise en place d'une grande baie vitrée en façade arrière;

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

- en matière de programme :

Le projet conserve le programme de maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :

Les extensions construites en façade arrière apparaissent sur Bruciel en 1987 (et avant cela, d'autres extensions encore plus profondes sont également visibles);
La profondeur totale avec les extensions (hors pergola vitrée) de la construction est de 17,57m, ce qui est en deçà des 20m autorisés par le règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (arrêté royal du 21/03/1975) qui précise à l'article 15" Le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes contiguës, est limité: du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20 mètres";
Celles-ci pourraient donc faire l'objet d'une régularisation simplifiées suivant l'article 330 du CoBAT;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

Le jardin présente une grande superficie malgré les profondeurs des annexes;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

La parcelle 163Y située à l'avant de la parcelle concernée par la demande n'appartient pas aux demandeurs ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie :
 - La régularisation des annexes faisant l'objet de la présente demande doit s'accompagner de la régularisation de la gestion des eaux pluviales.
 - Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales de l'annexe au minimum doivent être récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture

(verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m². Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que le trop-plein de la citerne peut être rejeté à débit limité dans le cours d'eau moyennant temporisation dans un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m². Les caractéristiques techniques de ce rejet au cours d'eau doivent être soumises à l'approbation du service de l'Environnement;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

La modification des baies proposée en façade avant ne peut pas s'envisager;

La maison fait en effet partie d'un ensemble de bien harmonieux, probablement construit au début du 20^{ème} siècle dans un style néoclassique;

Afin d'offrir davantage de luminosité aux pièces situées en façade avant, il y a lieu de prévoir 2 baies de fenêtre plutôt qu'une grande ouverture afin de ne pas modifier la typologie de la façade avant;

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

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

○ La pergola s'inscrit profondément en intérieur d'ilot mais ne génère pas de nuisances sur les propriétés voisines;

○ Celle-ci peut donc être conservée car cet équipement reste accessoire à la zone récréative de jardin et ne constitue pas une réelle extension bâtie;

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

○ Ne pas agrandir les baies en façade avant et proposer une alternative (2 baies de fenêtre par étage) le cas échéant;

○ Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie :

○ La régularisation des annexes faisant l'objet de la présente demande doit s'accompagner de la régularisation de la gestion des eaux pluviales.

○ Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales de l'annexe au minimum doivent être récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m². Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que le trop-plein de la citerne peut être rejeté à débit limité dans le cours d'eau moyennant temporisation dans un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m². Les caractéristiques techniques de ce rejet au cours d'eau doivent être soumises à l'approbation du service de l'Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

○ de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;

○ d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le respect du patrimoine;

○ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

○ d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;

○ de modifier les formulaires en conséquence;

○ de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme , article(s) n°4 et n°6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/06/2026
Objet n°09

Dossier 16-48562-2026 - Enquête n°081/26

Situation : Chaussée de Saint-Job 254

Objet : rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48562-2026 introduite en date du 02/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis haussée de Saint-Job 254;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

○ application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "§1 Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol réunit les conditions suivantes : [...] 2° lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation en façade arrière dépasse le profil des mitoyens voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 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 :

02/02/2026 : dépôt de la demande;

27/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/03/2026 : réception des compléments;

24/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/05/2026 au 18/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/04/2026 et émis le 02/03/2026;

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis en date du 10/04/2026 :

Considérant que des colonies de moineaux, martinets et étourneaux sansonnets 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 NICHOURS : 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 NICHOURS 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 NICHOURS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.

Nichoirs hirondelles

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

- HAUTEUR : le nichoir est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protégera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment les nichoirs placés « côté rue ».
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : 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 nichoirs directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.
- ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.

Nichoirs étourneaux sansonnets :

- HAUTEUR : une hauteur de 2 m du sol minimum est conseillée.
- ORIENTATION : une orientation à l'est ou au sud-est du trou d'envol (dont le diamètre est de 45 mm) est conseillée, et à l'opposé des vents dominants. Le nichoir peut aussi être penché un peu en avant pour protéger les oiseaux des intempéries.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les étourneaux étant sociables et vivant en groupe, une distance de 1 à 2 m minimum entre 2 nichoirs sur un même bâtiment ou un même arbre est conseillée.
- COMMENT PROTÉGER LE NICHOR DES PRÉDATEURS : le nichoir peut être placé à une hauteur importante et un ruban de ronces peut être disposé au pied de l'arbre pour dissuader des prédateurs grimpeurs. Il est également possible d'installer une protection anti-carnassiers contre les pilliers de nids.

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 bâti en ordre fermé et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job est un axe structurant historique;
- Certaines maisons d'habitation, dont celle faisant l'objet de la demande, témoignent encore de la première urbanisation de la chaussée de Saint-Job;
- Le bien concerné par la demande est une maison d'habitation unifamiliale modeste présentant un gabarit R + 1 + Toiture à versants avec un niveau de cave;
- Elle fait partie d'un ensemble patrimonial cohérent que l'on retrouve sur plusieurs tronçons de la chaussée;
- Aucun plan d'archive n'a été retrouvé concernant ce bien;

- La maison se caractérise par une façade étroite de 3,74m de large (1 porte et 1 fenêtre), avec une seule baie cintrée à l'étage alors que la plupart des maisons de cet ensemble ont une deuxième baie murée et inscrite en creux;
- Le jardin est orienté au Nord et jouxte le site Epsilon qui occupe l'intérieur d'îlot;
- La façade est en briques vernissées jaunes avec un soubassement en cimentage bleu clair (précédemment en gris foncé en 2010) et des châssis en bois verts foncés qui comprennent des petits vitraux au rez-de-chaussée;
- La toiture est en tuiles orange;
- Au rez-de-chaussée, les menuiseries ont un linteau droit et comportent une imposte. Le châssis de l'étage est un châssis double ouvrant mais ne comporte pas d'imposte, contrairement à la majorité des maisons voisines;
- Le bien comporte une annexe en façade arrière sur un niveau d'une profondeur d'environ 5,90m;
- Elle a été bâtie sans demande préalable de permis entre 1977 et 1987 d'après l'analyse des photographies aériennes;
- Le jardin de 140m² s'étend à l'arrière en profondeur. Il comporte une petite terrasse de 6m² avec deux marches menant au jardin;
- Le bâti environnant se compose de maisons unifamiliales de typologies similaires;

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

- La mise en conformité de l'annexe existante;
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieure avec un complexe isolation + crépi de 15cm;
- Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant;
- Le réaménagement intérieur, incluant des modifications structurelles :
 - Adaptation de l'escalier du rez-de-chaussée;
 - Ouverture des murs porteurs dans le séjour;
- La création d'une lucarne en façade avant;
- Le remplacement de la lucarne en façade arrière par une nouvelle lucarne;
- L'aménagement des combles;

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

- Le nouvel aménagement se présente comme suit :
 - Les pièces de vie sont conservées au rez-de-chaussée;
 - Les baies intérieures sont agrandies au maximum au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage;
 - Cette ouverture permet d'adapter l'escalier menant aux étages en supprimant le quart tournant au rez-de-chaussée;
 - Le sas d'entrée est retravaillé avec une cloison sur toute la largeur comportant une fenêtre intérieure donnant sur la cuisine;
 - La salle à manger est placée en zone centrale et le salon dans l'annexe arrière en lien avec le jardin;
 - Au 1^{er} étage, un bureau est aménagé en zone arrière dans la pièce comportant l'escalier;
 - La chambre avant est réduite à 11m² de manière à installer un WC et une salle de bain en zone centrale;
 - Les combles sont aménagées en suite parentale comportant la chambre principale et une salle de bain;
- En façade avant, le parement existant et les trous de boulins sont conservés. Les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris foncé. Le châssis de l'étage conserve son cintrage et sa division intermédiaire;
- Le châssis du rez-de-chaussée est remplacé par un châssis double ouvrant sans imposte;
- Le projet prévoit également l'ajout d'une descente d'eau pluviale d'un diamètre de 10cm en zinc anthracite;
- Les lucarnes avant et arrière sont implantées dans les plans des façades et de manière centrée sur la toiture. Elles sont réalisées en zinc anthracite avec des châssis comportant 3 divisions;
- La corniche est conservée en bois et repeinte en gris foncé;
- Le soubassement en cimentage est repeint en gris foncé également;
- La façade arrière est isolée et recouverte d'un cimentage blanc à l'étage et gris clair au rez-de-chaussée;
- Les fenêtres à l'arrière sont remplacées par une grande baie vitrée;

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

- Considérant que le cartouche renseigne dans l'adresse du maître de l'ouvrage le n°254 et dans l'adresse du projet 254A;

- Considérant que le n°254 ne semble pas exister et qu'il s'agit vraisemblablement d'une coquille, il y a lieu de modifier le n° pour éviter toute confusion;

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

○ en matière de programme :

- Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces de vie du rez-de-chaussée, en leur offrant des espaces plus généreux, bien éclairés et en améliorant leur relation avec le jardin;
- Considérant que le sas d'entrée en façade avant sur toute la largeur peut s'envisager pour cette maison disposant d'une largeur extrêmement faible et de par la création d'une fenêtre intérieure qui permet de conserver de la luminosité pour la cuisine et une certaine interaction avec la rue malgré la mise à distance;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Considérant que le gabarit de l'annexe existante est conforme à la réglementation en vigueur lors de sa construction (Règlement de la Bâtisse de 1975) et à la réglementation en vigueur à l'heure actuelle;
- Considérant que cette annexe permet d'améliorer significativement la qualité des espaces de vie de cette maison modeste;
- Considérant que la maison dispose d'un grand jardin en façade arrière et que la parcelle conserve son caractère vert;
- Considérant qu'un puit de lumière permet de compenser en partie la profondeur de la bâtisse en amenant de la lumière naturelle en zone centrale;
- Considérant que le projet prévoit l'ajout d'une lucarne en façade avant et arrière;
- Considérant que les dimensions de ces lucarnes sont conformes au RRU;
- Considérant qu'elles permettent l'aménagement d'une chambre à coucher et d'une salle de bain supplémentaire sous toiture;
- Considérant que la lucarne en façade avant s'intègre globalement à la composition de la façade avant, de par sa position centrée et le quasi alignement du cadre sur la baie du 1^{er} étage et de par la division en trois parties du châssis;
- Considérant néanmoins que ces dimensions sont assez massives;
- Considérant qu'il y aurait lieu de limiter son impact en réduisant sa hauteur au strict nécessaire afin de disposer d'une hauteur sous plafond de 2,30m dans la chambre (au lieu de 2,43m actuellement) et en retravaillant le cadre en biseau avec un châssis en retrait afin d'en alléger l'aspect;

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

- Considérant que la création d'une descente des eaux pluviales en façade avant peut s'envisager au vu :
 - de la largeur du trottoir (1,59m);
 - de la largeur du trumeau qui permet de conserver les éléments typologiques;
 - de ses dimensions qui se conforment au RRU;
 - du repiquage prévu en cave sur le réseau d'égouttage existant;
- Considérant que l'article 3 (implantation) porte sur l'alignement de la façade et non des éléments ponctuels, comme une descente des eaux pluviales dans le présent projet, cette dérogation est nulle et non avenue;
- Considérant que ces éléments sont encadrés par l'article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) du Titre I du RRU qui stipule que " par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0.12m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà."
- Considérant que le dépassement de la descente d'eau est de 10cm, ce qui se conforme cette disposition, cette dérogation est nulle et non avenue;
- Considérant que l'installation d'une toiture verte sur la toiture de l'annexe existante est positif en ce qu'elle permet d'améliorer l'aspect visuel pour les biens voisins, qu'elle participe à la réduction des îlots de chaleur, au développement de la biodiversité et qu'elle permet d'améliorer la temporisation des eaux de toiture;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de nouvelle citerne ou d'infiltration sur la parcelle;
- Considérant que l'extension de l'emprise au sol date d'avant 1987 au moins et que le projet n'est donc pas soumis à l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux;
- Considérant néanmoins que le projet prévoit la rénovation complète de la maison et le remplacement de l'ensemble des techniques;
- Considérant les enjeux actuels de rationalisation de l'utilisation de l'eau potable, et de lutte contre les inondations, le demandeur est vivement encouragé à étudier la possibilité d'intégrer une citerne

de récupération des eaux pluviales dans le projet ou a minima, de prévoir lors de la rénovation, la possibilité d'établir un raccordement ultérieur sur les techniques (WC, buanderie, robinet extérieur) dans l'éventualité où une citerne serait installée par la suite;

○ en matière de façade avant :

- Considérant que la perte des vitraux est dommage mais qu'au vu de la difficulté de restituer ces éléments dans des châssis double vitrage et au vu du caractère modeste de la maison, leur suppression ne suscite pas d'opposition et de nuit pas à la typologie du bien;
- Considérant en revanche que les divisions telles que proposées ne correspondent pas à la typologie du bien;
- Considérant que pour le châssis du 1^{er} étage, bien qu'il s'agisse de la division existante, elle ne correspond vraisemblablement pas à la typologie d'origine, les maisons de cette époque étant caractérisées par des châssis double ouvrant avec imposte à l'instar de ce qui existe encore dans la majorité des maisons voisines;
- Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à cette division lors du présent remplacement de châssis afin de restituer l'harmonie de l'ensemble;
- Considérant que le changement de matériaux pour de l'aluminium ne suscite pas d'opposition, ce dernier étant un matériau durable et permettant de conserver des profilés d'une largeur raisonnable;
- Considérant que la teinte gris foncée peut s'envisager en ce qu'elle s'accorde à la façade en briques jaunes et qu'elle permettra de marquer le contraste;

○ en matière d'habitabilité :

- Considérant que la chambre située au 1^{er} étage souffre d'un déficit d'éclairément (1,3m² au lieu de 2,2m² requis pour une chambre de 11m²);
- Considérant cependant que cette situation est existante, qu'elle est inhérente à la typologie de la maison et que la chambre est légèrement réduite ce qui diminue en proportion le déficit existant;
- Considérant que le projet améliore significativement l'éclairément dans les zones arrières, ce qui est positif :
 - au niveau du bureau, l'allège existante est supprimée afin d'améliorer l'éclairément et de supprimer la dérogation existante;
 - au niveau du séjour, la création d'une grande baie vitrée en façade arrière et le remplacement du lanterneau permet de disposer d'un éclairément 6,4m² pour un salon-salle à manger d'une superficie de 27m²;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que cette dérogation concerne l'isolation de la façade arrière à partir du 1^{er} étage;
 - Considérant que l'isolation du bâtiment est une démarche à encourager et ne présente pas une augmentation significative de la profondeur du bâtiment;
 - Cette dérogation est acceptable;

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

- Restituer une imposte pour les châssis en façade avant du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage afin de retrouver la typologie d'origine;
- Réduire au maximum la hauteur de la lucarne avant avec une hauteur sous-plafond intérieure de 2,30m;
- Alléger l'aspect de la lucarne en retravaillant le cadre de la lucarne en biseau et avec un châssis en retrait;
- Vérifier le n° du bien sur le cartouche et corriger le cas échéant la coquille concernant ce dernier (n°254 ou 254A à confirmer);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications concernant les châssis et la lucarne en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impostes d'origine seront restituées et en ce que l'impact de la lucarne sera réduit;

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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- 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 règlement régional d'urbanisme, Titre I, 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 03/06/2026
Objet n°10

Dossier 16-48552-2026 - Enquête n°083/26

Situation : Avenue des Statuaires 36

Objet : remplacer une véranda vétuste datant de 1993 (ayant fait l'objet d'une régularisation simplifiée suivant l'application de l'article 330 du CoBAT) par une extension aux standards architecturaux, énergétiques et constructifs actuels plus grande en vue d'y inscrire une chambre supplémentaire

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48552-2026 introduite en date du 26/01/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer une véranda vétuste datant de 1993 (ayant fait l'objet d'une régularisation simplifiée suivant l'application de l'article 330 du CoBAT) par une extension aux standards architecturaux, énergétiques et constructifs actuels plus grande en vue d'y inscrire une chambre supplémentaire sur le bien sis avenue des Statuaires 36;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°64 - "GROESELBERG" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/10/2015 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°64 :
 - non-respect de l'article n°3.1.2 Implantation qui prescrit " *L'implantation des bâtiments doit satisfaire aux dispositions suivantes : Deux zones latérales non aedificandi de minimum 3 mètres* ", en ce que le projet plante la véranda jusqu'en mitoyenneté et par conséquent dans la zone des 3m non constructible;
 - non-respect de l'article 3.3.2. Bâtiments existants qui prescrit « *Les bâtiments existants peuvent être conservés. On peut rénover des bâtiments ou des constructions existantes dans le volume de construction existant.* » en ce que le projet prévoit de démolir la véranda et la remplacer par une nouvelle extension plus grande;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Question relative à l'acte de base qui stipule que le terrain appartient aux membres de la copropriété et que l'actuel propriétaire de cet appartement n'en a que l'usufruit. Légalement, peut-on construire quelque chose de définitif sur un terrain qui ne vous appartient pas? Faut-il vendre cette partie de terrain? Dans le cadre de ce projet, qui se charge de la régularisation de l'acte de base et des quotités à modifier?*
- *Remarque relative à l'esthétique choisie qui n'est pas cohérente avec le bâtiment;*
- *Risque de facilité de cambriolage du 1er étage via la nouvelle toiture verte;*
- *Peut-on construire en mitoyenneté?*
- *Comment va-t-on chauffer cette chambre? Même si la quotité va changer pour la répartition du coût du chauffage*
- *Opposition au projet pour les raisons suivantes :*
- *Problème dans l'organisation de l'enquête publique*
- *Refus de la construction sur la limite mitoyenne*
- *Dérogations au PPAS*
- *Dérogation au RCU eau;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/01/2026 : dépôt de la demande;

16/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2026 : réception des compléments;

24/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

04/05/2026 au 18/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/04/2026 et émis le 26/04/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert ou semi ouvert,
- L'immeuble n°36 sur lequel porte la demande est compris dans le tronçon entre l'avenue du Manoir et l'avenue des Archères,
- Cet immeuble isolé s'implante en face de l'avenue du Vieux Cornet;
- La parcelle est mitoyenne du côté droit avec une servitude de passage qui permet l'accès à la propriété n°36A inscrite en intérieur d'ilôt;
- Il présente un gabarit R+2+toiture à versants et accueillent 7 logements dont 3 au rez-de-chaussée de l'immeuble;
- L'existence d'une véranda a été mise en conformité récemment (PU n°16-46482-2022) suivant l'application de l'article 330 du CoBAT. En effet, celle-ci a été construite avant l'entrée en vigueur du PPAS et ne dérogeait pas au règlement applicable à l'époque de sa construction (1993);
- L'appartement concerné par la demande accueille les pièces de vie à l'avant et les chambres à l'arrière. Le jardin se situe à l'arrière du bâtiment;

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

- La démolition de la véranda;
- La construction d'une extension à toiture plate végétalisée allant jusqu'à la mitoyenneté;

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

- La véranda qui a été régularisée datait d'avant l'entrée en vigueur du PPAS. Elle a donc pu bénéficier d'une régularisation simplifiée;
- Celle-ci accueillait une pièce de vie/un jardin d'hiver (lieu de détente lumineux dans lequel s'inscrit des plantes) qui offrait une vue sur le jardin et un accès à celui-ci;

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

en matière de programme :

- Le projet propose la démolition de la véranda et la construction d'une extension plus importante afin d'y inscrire une 3^{ème} chambre, ce qui permettrait d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce logement mais cela ne peut se faire au détriment des droits des tiers ;
- En effet, le propriétaire voisin impacté par le nouveau mur mitoyen prévu, n'a pas marqué son accord sur une telle demande;

en matière d'implantation et de gabarit :

- Le bâtiment de type véranda a été construit avant l'entrée en vigueur du PPAS et par conséquent, le P/S est déjà dépassé par rapport au maximum autorisé;
- Le remplacement de celui-ci ne peut s'envisager que moyennant l'amélioration de la situation et non l'inverse ;
- Il y a lieu de revoir la proposition afin de rendre l'intervention moins impactante que la situation actuelle depuis l'espace public ;

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

- La nouvelle extension présente une superficie inférieure à 30m² et de ce fait, le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux n'est pas d'application;

quant aux autres aspects propres à la demande :

- Quatre panneaux d'enquête publique ont été placés et les documents relatifs au projet demandé ont pu être consultés pendant 10 jours sans interruption; Les réclamations ont d'ailleurs été envoyées dans les temps, ce qui prouve bien que le dossier a pu être consulté dans les temps ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations suivantes à un PPAS :

- non-respect de l'article n°3.1.2 Implantation qui prescrit " L'implantation des bâtiments doit satisfaire aux dispositions suivantes : Deux zones latérales non aedificandi de minimum 3 mètres ":
 - Le projet implante la véranda jusqu'en mitoyenneté et par conséquent dans la zone des 3m non constructible;
 - Outre le fait que cette construction est dérogatoire, cette implantation , jusqu'en mitoyenneté ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - En effet, non seulement le projet impose au voisin une rehausse le long de son allée et empêche toute végétation de pousser entre propriété;
 - Il y a lieu de revoir le projet de manière à conserver une respiration entre propriété;
- non-respect de l'article 3.3.2. Bâtiments existants qui prescrit « Les bâtiments existants peuvent être conservés. On peut rénover des bâtiments ou des constructions existantes dans le volume de construction existant. » :
 - Le projet prévoit de démolir la véranda et de la remplacer par une nouvelle extension présentant de meilleure performance énergétique, ce qui est tout de même à encourager;
 - Etant donné le fait que cette véranda a fait l'objet d'une régularisation simplifiée et que le projet tente d'en améliorer ses pauvres qualités, la démolition de celle-ci et son remplacement par un volume mieux intégré au cadre bâti existant et environnant peut s'envisager;

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

- Proposer une alternative qui préserve un recul avec la limite mitoyenne de droite de la propriété et qui n'alourdi pas la vue vers l'intérieur de l'îlot depuis l'espace public ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'implantation du volume désiré;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de son environnement;

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'aménagement du sol , article(s) n°3.1.2 et n°3.3.2 – 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 03/06/2026
Objet n°11

Dossier 16-48575-2026 - Enquête n° 082/26

Situation : Rue de Boetendael 112

Objet : mettre en conformité un immeuble de rapport

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48575-2026 introduite en date du 08/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un immeuble de rapport sur le bien sis rue de Boetendael 112;

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 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 qui prescrit "*Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximum hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : [...] 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la terrasse de l'appartement dans les combles contrevient à ces deux dispositions;
 - non-respect de l'article n°6 - la toiture qui prescrit "*§1 la toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que la terrasse de l'appartement du R+3 dépasse la hauteur du profil mitoyen des bâtiments voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *mise en vente de l'arrière-bâtiment (parcelle cadastrale 156L2) situé derrière le 112 de la rue de Boetendael qui apparaît dans certains documents de la présente demande et qui comprend des irrégularités urbanistiques;*
- *demande de remise en état bâtiment arrière sur les points suivants:*
 - « *Vues directes : Rendre les 4 ouvertures donnant sur notre propriété opaques et dormantes, conformément aux articles 3.132 et suivants du Code civil (comme le propriétaire du 112 rue de Boetendael a procédé pour les ouvertures dans le mur qui jouxte le 85 rue des Carmélites)*
 - *Nuisances olfactives : Supprimer les 3 sorties d'aération débouchant vers notre propriété : 2 hottes de cuisine + 1 WC.*
 - *Eaux pluviales : Supprimer l'évacuation d'eau se déversant sur notre toiture plate).*
 - *Terrasse (actuellement sur la parcelle 156P2 du 108 rue de Boetendael) : Mettre fin à la vue directe située à moins de 1,90 mètre de la limite séparative, soit en reculant la terrasse à la distance réglementaire, soit en installant un dispositif occultant (de type palissade en bois). »;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- La demande déroge également aux articles n° 3 (superficie – local de rangement), n°4 (hauteur sous plafond), n°8 (WC) et n° 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme;

Ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/02/2026 : dépôt de la demande;

12/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/03/2026 : réception des compléments;

24/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

04/05/2026 au 18/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/04/2026;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel bâti en ordre fermé et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue de Boetendael est composée de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartement bâtis en mitoyenneté et de gabarits variables. Au milieu de la rue se trouvent quelques maisons implantées fortement en recul;
- La parcelle Section B n°156M2 sur laquelle porte la demande se situe à proximité de l'angle entre la rue de Boetendael et la rue des Carmélites qui est caractérisé par un bâti assez dense;
- Elle donne sur le fond des trois premières parcelles de la rue des Carmélites qui sont de faible profondeur;
- Le n°112 comporte deux constructions. Un immeuble implanté à front de rue et une construction en fond de terrain (parcelle n°156L2) bâtie en mitoyenneté sur trois côtés;
- La présente demande porte exclusivement sur le bâtiment à rue;
- Elle fonctionne également avec l'immeuble n°108, bâti en 2005 suite à l'octroi du permis n° 16-36773-2005, dont les accès se font via le passage cocher et la cage d'escalier du n°112;
- L'ascenseur commun est enchâssé dans le bâtiment n°108;
- L'immeuble n°112 a été bâti début du siècle dernier (PU n°16-8435-1912) et agrandi par l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée avec cuisine et WC en 1957 (PU n° 16-19412-1957);
- En 2005, l'immeuble est représenté dans le permis du n°108 (16-36773-2005) tel qu'existant à cette époque selon le demandeur, avec 4 unités de logements (studios). La maison est reprise dans ce permis sous le n°110 mais correspond bien en réalité au n°112 actuel comme en atteste les numéros des parcelles cadastrales;
- L'immeuble n°112 n'est pas spécifiquement visé par l'objet de la demande qui vise la « construction d'un immeuble à 3 appartements » (correspondant à l'immeuble n°108) mais est dessiné en plan et intégré dans le périmètre de l'objet de la demande du plan d'implantation;
- Dans ce permis, l'immeuble avant du n°112 comporte 4 unités de logements;
- C'est un immeuble de gabarit R+3+toiture à versants en briques rouges. Les seuils et soubassements sont en pierre bleue. La façade possède une certaine qualité architecturale, avec une corniche en bois moulurée, des garde-corps en fer forgé, des linteaux métalliques apparents et des bandeaux ornementaux en briques;
- Les modifications suivantes ont été réalisées sans demande de permis préalable :
 - Les châssis ont été remplacés par des châssis gris clair en 2006, toujours en bois mais qui ne respectent pas le cintrage des baies;
 - La porte d'entrée a été remplacée en 2009 par une porte en PVC gris clair avec un vantail fixe intégrant les boîtes aux lettres;
 - Le dernier vestige de jardin de cette parcelle extrêmement bâtie a été imperméabilisé;
 - Les aménagements intérieurs ont été modifiés;
 - Des ventilations ont été ajoutées en façade entre 2009 et 2010;
 - Une terrasse a été ajoutée en façade arrière au dernier étage;
 - La toiture arrière a été modifiée pour créer un accès à la terrasse;
 - Le logement au R+3 a été agrandi en duplex avec l'ancien grenier en incluant l'ajout d'un escalier;

- La maison de droite (n°93 de la rue des carmélites) est un immeuble d'angle de gabarit R+2+toiture à versants. La parcelle est entièrement bâtie avec un petit retrait aux étages en façade arrière qui permet de retrouver des fenêtres en façade arrière. Cet immeuble s'implante dans la profondeur du n°112;
- La maison de gauche (n°108) est un immeuble comportant 3 logements dont le gabarit est similaire au n°112 et dont les accès se font via celui-ci;

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

- La mise en conformité de :
 - L'ouverture des baies intérieures auX 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages entraînant la modification des cloisons;
 - La modification de la toiture;
 - L'ajout de la terrasse au 3^{ème} étage et la modification de la forme de toiture pour créer un accès vers cette terrasse;
 - L'extension en duplex du logement situé au 3^{ème} comprenant l'ajout d'un escalier menant aux combles;
 - Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant;
- Le réaménagement de l'appartement du rez-de-chaussée incluant l'ouverture d'une baie intérieure et l'agrandissement de la fenêtre latérale;
- La restitution d'une zone de pleine terre à l'arrière, conformément à la situation de droit;
- La suppression des ventilations en façade avant qui sont renvoyées en toiture;
- L'aménagement de locaux communs en cave en supprimant trois des quatre caves privatives;

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

- Le réaménagement du rez-de-chaussée se présente comme suit :
 - La zone chambre est repositionnée dans la pièce à rue;
 - Le salon est placée dans la zone centrale de la maison en continuité avec la chambre;
 - La baie intérieure donnant vers l'annexe est agrandie au maximum afin de créer une petite zone repas dans la continuité du salon;
 - La salle de bain et la cuisine sont déplacées dans l'annexe arrière;
 - La fenêtre de l'annexe est agrandie et intimisée par un bardage recouvert de plantes grimpantes;
- Le gabarit général de l'immeuble n'est pas modifié à l'exception des modifications apportées en toiture en façade arrière;
- Au niveau de la toiture, une terrasse rentrante a été créée afin de pouvoir placer un châssis coulissant donnant un accès à l'extérieur pour le logement en toiture;
- Une terrasse supportée par une structure métallique a été ajoutée pour ce logement;
- Pour y donner accès, la corniche a été interrompue en façade arrière et une partie du mur de façade abaissé;
- Afin de se conformer au code civil, ce qui n'est pas le cas en situation existante, le projet propose l'ajout de bacs à plantes et la restitution d'une partie de la terrasse en toiture inaccessible;
- Trois caves privatives sont supprimées et remplacées par un local vélo/poussette ainsi qu'un local poubelles;
- Le local menant à la chaudière est attribué au rangement pour le matériel de nettoyage;

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

- Considérant que contrairement à ce qui est indiqué dans la note explicative, les plans du permis de 2005 ne prévoyaient pas de terrasse au dernier étage;
- Elle n'apparaît en effet pas sur l'amorce de la façade arrière à ce niveau. La terrasse visible sur le plan du R+3 est bien celle du niveau inférieur qui apparaît logiquement sur le plan du 3^{ème} étage. Il n'y a d'ailleurs dans ce permis, aucun accès vers l'extérieur depuis le 3^{ème} étage;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que le projet maintien 3 studios situés au rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage et propose la transformation du logement situé sous combles en appartement 1 chambre;
 - Considérant que la demande n'est pas précise sur le statut des studios situés aux étages car elle indique une chambre à part entière dans les plans;
 - Considérant que pour éviter toute confusion, il y aurait lieu de préciser la mention « studio » en plan pour les 3 appartements concernés afin d'éviter toute confusion;
 - Considérant que les studios situés aux étages présentent des dimensions correctes et ne suscitent pas de remarques particulières;
 - Considérant qu'ils présentent un léger déficit d'éclairément mais qu'il s'agit d'une situation historique de droit;

- Considérant que le studio au rez-de-chaussée présente des qualités d'habitabilité faibles et qu'il est dommage que ce dernier n'ait pas été transformé en duplex avec l'appartement du 1^{er} étage en restituant une partie commune pour la création d'un véritable local vélo accessible;
- Considérant néanmoins que ce studio est de droit;
- Considérant que le réaménagement proposé, bien que présentant plusieurs dérogations, a du sens au vu de la situation existante difficile de ce logement;
- Considérant en effet que l'annexe à l'arrière est relativement étroite, l'implantation de la salle de bain et de la cuisine y est plus propice que celle des pièces de vie;
- Considérant que cela induit un déficit important de luminosité dans les pièces de vie;
- Considérant qu'en compensation, le projet propose d'agrandir au maximum les baies intérieures afin de disposer d'un espace continu entre les différentes zones (chambre, cuisine, salle à manger, séjour);
- Considérant que la baie dans la cuisine est agrandie mais que son impact sera réduit du fait de la présence d'un bardage avec plantations afin d'intimiser le logement par rapport au passage vers l'arrière et à l'entrée des logements du n°108;
- Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une coupole dans la cuisine qui améliorerait de manière beaucoup plus significative l'éclairage de ce logement;
- Considérant au vu des éléments ci-dessus que la disposition et le confort général de ce logement sont améliorées et que la dérogation à l'éclairage peut être accordée au vu de cette amélioration;
- en ce qui concerne le logement sous toiture :
 - Considérant que les combles ont été aménagés en duplex avec le logement du dernier étage;
 - Considérant que bien que ces aménagements entraînent quelques dérogations à l'habitabilité qui sont détaillées ci-après, ils permettent d'améliorer le confort de cet appartement par la création d'un espace supplémentaire et en libérant le niveau inférieur pour les pièces de vie;
 - Considérant que la chambre n'est pas fermée par un cloisonnement mais qu'elle bénéficie d'une certaine intimité de par son positionnement à l'étage et dès lors qu'il s'agit d'un logement 1 chambre, cet aménagement ne suscite aucune opposition;
 - Considérant que la chambre a des dimensions confortables (17,07m² dont 8m² avec une hauteur sous plafond de 2,30m);
 - Considérant que la chambre présente une petite dérogation à la hauteur sous plafond en ce que la superficie avec une hauteur sous plafond de 2,30m est inférieure à la moitié de la superficie de la chambre;
 - Considérant que cette dérogation est induite par la volonté de conserver un seul grand espace ouvert et aménageable librement;
 - Considérant qu'elle pourrait être aisément supprimée par l'ajout d'un cloisonnement en réduisant la superficie totale mais que cet aménagement n'apporterait aucune plus-value;
 - Considérant que la superficie à 2,30m reste suffisante en ce qu'elle porte sur plus de 50% de la superficie minimale requise pour une chambre principale, cette dérogation est acceptable;
 - Considérant que la création de cette chambre séparée implique également l'apparition d'une dérogation à l'article 8 (WC) du Titre II du RRU puisque ce dernier donne directement dans les pièces de vie du 3^{ème} étage;
 - Considérant qu'il s'agit de l'héritage de la situation existante, induite par le fait que le logement était auparavant un studio;
 - Considérant qu'au vu de la configuration du logement, à moins d'inverser la cuisine et la salle de bain ce qui représenteraient des travaux importants, la création d'un sas se fera au détriment de la pièce de vie ce qui n'est pas souhaitable;
 - Considérant que l'ajout d'une chambre séparée de la zone de vie constitue une amélioration pour la qualité d'habitabilité de ce logement sans en modifier la répartition spatiale initiale;
 - Considérant que la dérogation engendrée ne détériore donc pas la qualité actuelle du logement, cette dérogation est acceptable;
 - Considérant qu'en matière d'éclairage naturel, la pièce de vie présente un léger déficit mais qu'il s'agit d'une situation pré-existante qui est améliorée par la création de la baie vitrée au niveau de la terrasse intégrée en toiture;
- En matière de locaux communs :
 - Considérant que le projet prévoit l'aménagement de locaux communs en cave, à savoir un local de rangement pour le matériel de nettoyage, un local poubelles et un local de rangement vélo/poussette;

- Considérant que ces ajouts se font au détriment des caves privatives existantes et que le projet déroge ainsi à l'article 3 (superficie - local de rangement) du RRU, puisqu'un seul logement sur 4 dispose encore d'un espace de rangement privatif en cave;
- Considérant que l'analyse des archives permet d'établir que le sous-sol et les accès sont communs aux immeubles n°108 et 112 :
 - une seule porte d'entrée à rue au niveau du n°112 distribue les entrées de tous les logements;
 - un ascenseur localisé dans le bâtiment du n°108 distribue les paliers et les entrées des deux immeubles;
 - les locaux de sous-sol du n°108 sont uniquement accessibles depuis l'ascenseur et l'escalier du n°112;
- Considérant que les plans sont lacunaires en ce qu'il ne reprennent pas les communs de la totalité de l'immeuble (108 et 112) et qu'il y a lieu de les compléter dans la présente demande puisqu'ils sont indissociables du fonctionnement du bien;
- Considérant que les caves du n°108 comportent déjà un local technique, ainsi qu'un local poubelle et une buanderie commune/espace compteurs;
- Considérant que ces espaces pourraient logiquement être mutualisés;
- Considérant qu'il n'est dès lors pas pertinent de supprimer les locaux privatifs de stockage au profit d'un doublon de locaux communs;
- Considérant qu'au niveau du local vélo-poussette, son positionnement au sous-sol ne permet pas un accès aisé;
- Considérant que l'ascenseur, bien que de faible dimension, permet néanmoins d'y amener des poussettes ou des vélos de dimension réduite;
- Considérant que les locaux des 1^{er} et 2^{ème} étages disposent d'un petit local de rangement sur leur terrasse;
- Considérant qu'il y aurait lieu de mutualiser certains locaux communs avec le n°108 et de revenir à minimum deux caves privatives pour les logements du rez-de-chaussée et des combles qui ne disposent pas de rangements en terrasse;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que le projet prévoit de restituer la zone de pleine terre à l'arrière entre les deux bâtiments, ce qui est effectivement indispensable étant donné qu'il s'agit de la seule zone de jardin de la parcelle et qu'elle est déjà extrêmement réduite;
 - Considérant de plus qu'il s'agit d'un élément qui participe pleinement à améliorer l'intimité entre les constructions dans un contexte extrêmement bâti;
 - Considérant que le projet propose également l'ajout d'un bardage ajouré devant la fenêtre de la cuisine pour l'appartement du rez-de-chaussée permettant d'y faire pousser des plantes;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Considérant que le projet ne possède aucun espace de stationnement;
 - Considérant que le projet propose d'ajouter un local vélo en cave;
 - Considérant que ce local n'est pas aisément accessible, ni par la cage d'escalier, ni par l'ascenseur qui présentent tous deux des dimensions réduites et des chemins d'accès étroits et que son usage sera ainsi limité;
 - Considérant néanmoins qu'il constitue une amélioration par rapport à la situation existante;
- en matière de sécurité incendie :
 - Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas encore été fourni;
 - Considérant qu'il y aura lieu de tenir compte des remarques éventuelles et d'adapter les plans définitifs en conséquence;
 - Considérant notamment que pour les immeubles à appartements multiples, le SIAMU a coutume d'imposer soit l'ajout d'un exutoire de fumée pour la cage d'escalier en toiture, soit l'installation d'une détection centralisée, il y aura lieu de compléter les plans en indiquant la solution retenue;
- en matière de façade avant :
 - Considérant que des ventilations en façade avant ont été ajoutées entre 2009 et 2010 sans autorisation préalable;
 - Considérant que le projet prévoit d'emblée de les supprimer et de les renvoyer vers une sortie en toiture ce qui est positif;
 - Considérant que les châssis en bois gris clair ont été remplacés par de nouveaux châssis double vitrage toujours en bois gris clair mais dont le cintrage a été supprimé;

- Considérant que la perte des cintrages s'écarte de façon peu acceptable de la typologie du bien, ce qui tend à nuire aux qualités architecturales de la façade principale;
- Considérant qu'il y a lieu de restituer ce cintrage afin de conserver le caractère patrimonial du bien;
- Considérant que la porte d'entrée d'époque en bois peinte en bleu a été remplacée par une porte d'aspect moderne en PVC gris clair avec une imposte plus importante;
- Considérant que la teinte s'accorde avec celle des châssis et s'intègre à la façade, ce changement est acceptable;
- Considérant que la typologie de la façade avant a été conservée depuis l'origine de sa construction;
- Considérant que la nouvelle porte ne s'intègre pas à cette typologie en ce qu'elle propose un design moderne;
- Considérant que la nouvelle imposte ne respecte pas l'alignement des impostes existantes;
- Considérant que le PVC est un matériau qui présente des qualités esthétiques moindres que le bois et ne permet pas de restituer les détails des menuiseries avec autant de finesse;
- Considérant que bien qu'elle ne soit pas reprise à l'inventaire, au vu du caractère patrimonial de cette maison, la situation s'écarte de façon peu acceptable de la situation de droit et il y a lieu de restituer une porte d'entrée en bois qui respecte la typologie et les divisions d'origine;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Considérant que le bâtiment arrière situé au n°112 fait l'objet de réclamations de la part des voisins du n°106 de la rue de Boetendael;
 - Considérant que les éléments soulevés concerne le bâtiment arrière qui ne fait pas partie de l'objet de la présente demande de permis;
 - Considérant qu'elle porte sur des éléments qui sont du ressort du civil et doivent être traitée au travers d'une procédure civile;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU:
 - Considérant que la demande sollicite la mise en conformité de la terrasse ajoutée au niveau du 3^{ème} étage;
 - Considérant que cette terrasse prend appui sur les murs mitoyens existants sans nécessité de rehausse de ces derniers;
 - Considérant qu'elle n'est actuellement pas conforme au code civil en ce qu'elle s'implante à moins d'1,90m des limites mitoyennes;
 - Considérant que pour répondre à cette problématique, le projet propose l'ajout de bacs à plantes d'une hauteur d'environ 1m placé à une distance suffisante et la restitution d'une partie de la terrasse en toiture inaccessible sans déplacement du garde-corps existant;
 - Considérant que pour permettre l'accès à cette terrasse, une petite zone de terrasse rentrante a été réalisée dans le pan de toiture;
 - Considérant que ces modifications ont permis à la fois l'accès à la terrasse et la création d'une vue droite;
 - Considérant que l'ajout d'un espace extérieur pour ce logement améliore la qualité de ce dernier;
 - Considérant néanmoins que la terrasse débordante telle que proposée suscite plusieurs objections;
 - Considérant en effet qu'elle se situe dans un angle d'ilot particulièrement dense;
 - Considérant que par sa position en surplomb et dans ce contexte dense, elle entraîne des vues directes importantes vers les fonds voisins;
 - Considérant également qu'elle augmente encore le gabarit de l'immeuble qui est déjà important
 - Augmente encore le gabarit déjà imposant de cette bâtisse par rapport à son contexte;
 - Considérant que l'espace exploitable est déjà réduit afin de respecter le Code civil;
 - Considérant donc que les dérogations ne sont pas envisageable au regard contexte urbain environnant et qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse débordante;
 - Considérant en revanche que la partie rentrante de la terrasse est de dimension réduite, s'intègre dans le gabarit de la toiture et a donc un impact plus limité;
 - Considérant qu'elle apporte une plus-value au logement de par les vues droites et l'apport de lumière qui sont créés et de par la possibilité de conserver un petit espace extérieur cette zone peut-être conservée en restituant le mur et la corniche existante afin d'intégrer totalement la terrasse dans le versant de la toiture;

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

- Supprimer la terrasse débordante au 3^{ème} étage en supprimant la structure non conforme et en restituant la corniche afin de ne conserver que la partie rentrante de la terrasse;
- Restituer le cintrage des châssis en façade avant et restituer une porte d'entrée en bois qui respecte la typologie et les divisions d'origine afin de conserver le caractère patrimonial de cette maison;
- Restituer un espace de rangement privatif en remplaçant le local poubelle par une cave privative;
- Ajouter une coupole en toiture pour le studio du rez-de-chaussée afin d'améliorer l'éclairage général de ce logement;
- Ajouter la mention « studio » sur les unités du RDC, R+1 et R+2 afin d'éviter toute confusion;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la terrasse du 3^{ème} étage, des modifications aux châssis en façade avant et le réaménagement du sous-sol;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intimité de l'intérieur d'ilot et la typologie de la façade avant seront davantage préservés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse dérogatoire est supprimée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis **en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article n°3, 4, 8 et n°10 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.