Séance du 03 décembre 2025 / Zitting van 03 december 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

1) 248/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.225-2025
Situation : Rue du Repos 64
(Rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne)

2) 254/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.018-2025
Situation : Rue du Bourdon 109
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : agrandir l'espace du rez-de-chaussée en façade arrière, et agrandir le volume de toiture, aménager une terrasse débordante au-delà de l'extension existante au 1er étage)

3) 249/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.061-2025
Situation : Avenue Achille Reisdorff 66
(Construire une extension en cave, construire une annexe au 1er étage (niveau rez-de-jardin) et au 2ème étage, construire deux lucarnes en toiture, isoler la façade avant et arrière et mettre en conformité la zone de recul d'une habitation unifamiliale mitoyenne existante)

4) 256/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.255-2025
Situation : Avenue Moscicki 14
(Modifier le permis d'urbanisme initial 16-46540-2022 tendant à transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades, en application de l'article 102/1 du CoBAT et en ce qui concerne le soubassement de la façade Ouest et l'aménagement de la zone de recul;
modifier le permis modificatif 16-46827-2023 lié au permis d'origine et tendant à construire une piscine et un abri de jardin, modifier les matériaux de parements, modifier les revêtements des terrasses et revoir l'aménagement de la zone de recul, en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul : construire une logette compteurs à destination des appareils placés par Sibelga et apporter des précisions quant au portail d'entrée d'accès à la zone de recul)

5) 257/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.034-2025
Situation : Rue Général Lotz 20
(Démolir une maison unifamiliale mitoyenne existante (R+2) en maintenant la façade avant et reconstruire un immeuble de 3 appartements (R+5 avec dernier étage en retrait)

6) 260/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.341-2025
Situation : Rue Général Lotz 61
(Etendre un immeuble de logements par la construction d'un logement supplémentaire sur la toiture plate (dossier réintroduit suite à la péremption du permis d'urbanisme n°16-45251-2020))

7) 259/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.960-2025
Situation : Rue Victor Allard 238
(Mettre en conformité des extensions en hauteur et profondeur, le remplacement des menuiseries en façade avant, avec modification des divisions des châssis et isoler les façades)

8) 250/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.105-2025
Situation : Rue du Doyenné 28
(Etendre et rénover une maison unifamiliale ainsi qu'améliorer ses performances énergétiques)

9) 253/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.350-2025
Situation : Chaussée de Waterloo 1338
(Installer des enseignes et marquises en façade avant et latérale)

10) 251/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.101-2025
Situation : Rue des Bigarreaux 29
(Créer une lucarne au niveau du grenier en façade arrière et isoler la toiture)

11) 252/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.368-2025
Situation : Chemin du Puits 3
(Démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée, agrandir l'extension de l'entre-sol du 2ème étage vers le 1er étage, réaménager l'intérieur, isoler la façade arrière et la toiture et remplacer les châssis)

12) 255/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.243-2025
Situation : Avenue Albert Lancaster 77
(Construire une annexe en zone de volume de liaison du PPAS et réaménager la zone de recul pour un emplacement de parking extérieur et pose d'un portail coulissant à l'alignement)

13) 258/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.193-2025
Situation : Avenue Juliette 20
(Réunir 5 lucarnes à bâtière en une seule lucarne, installer des panneaux photovoltaïques et isoler les pignons Nord et Ouest)

- Fin de séance/Einde zitting

<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>
Commission de concertation
Séance du 03/12/2025
Objet n°01

Dossier 16-48225-2025 - Enquête n°248/25
Situation : Rue du Repos 64
Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

<u>IDENTIFICATION DE LA DEMANDE</u>
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48225-2025 introduite en date du 24/06/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis rue du Repos 64;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
<u>MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ</u>
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 :
<u>motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :</u>
<u>demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir</u> :

- 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 " *§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*
    1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
    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. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.*

    2° b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.
    2° c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine. " en ce que l'isolation prévue en façade arrière ne permet pas le respect de ces conditions ;
  - non-respect de l'article n°11 " *Aménagement et entretien des zones de recul » qui prescrit " § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.",* en ce que le projet prévoit la transformation de la zone de recul à des fins de stationnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *questionnement quant à la possibilité, pour les autres riverains, de solliciter également une demande de transformation de la zone de recul en parking/zone de stationnement;*

<u>DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION</u>

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

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

24/06/2025 : dépôt de la demande;
08/08/2025 : 1er accusé de réception d'un dossier incomplet;
19/08/2025: réception des compléments;
03/10/2025 : 2ème accusé de réception d'un dossier incomplet;
09/10/2025: réception des compléments;
24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/10/2025 et émis le 28/11/2025 :

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

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

La végétation privée doit être implantée aux distances prescrites par l'article 3.113 du Code Civil : en retrait sur l'alignement de 50 cm si elle est maintenue à moins de deux mètres de haut, sinon à 2m de distance.

Conformément aux 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.

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

Quant à la demande :

La demande d'aménagement d'une zone de parking sur la zone de recul, outre le fait que cela n'est pas autorisé par le Règlement Régional d'Urbanisme, n'est pas acceptable en raison de la profondeur insuffisante de ce recul sur alignement, à savoir quatre mètres comme imposé par le Plan Général d'Alignement validé par arrêté royal du 23 février 1925. La longueur ne suffirait que pour un véhicule répertorié parmi les plus courts du segment B (citadines polyvalentes, longueur comprise entre 3,7 et 4,1 m), sans compter la perte de place causée par la borne de recharge électrique et le câblage. Le problème est d'ailleurs clairement illustré par le débordement du véhicule dessiné sur le plan du rez-de-chaussée, qui déborde sur le trottoir alors qu'il touche déjà la façade.

D'autre part, cela nécessiterait la modification du très récent réaménagement de la rue, qui comporte un arbre et une zone d'infiltration devant le bien considéré.

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

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.

Quant à la présente demande :

Les plans de 1913 (situation existante de droit) mentionnent le creusement d'un puits perdu et les archives communales de raccordement à l'égout ne renferment pas de fiche pour le n° 64. Cela peut donc signifier que le bâtiment objet de la demande n'est peut-être pas encore raccordé à l'égout.

Il est demandé de contrôler attentivement cela et, en l'absence de raccordement à l'égout, de condamner le puits perdu et solliciter un raccordement auprès de Vivaqua.

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.*

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.

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 :

a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

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

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

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

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.

Afin de prévenir tout risque de détérioration à la voirie, aux cours d'eau et aux arbres, un écart de 5 mètres est recommandé et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entrainent 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 démoussage (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 en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :

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 justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus. Le rejet à l'égout pourra alors se faire après temporisation dans un bassin d'orage pourvu d'un ajutage à débit limité.

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 :
En l'absence d'augmentation d'emprise au sol de plus de trente mètres carrés, a demande n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal.
En fonction des modifications prévues au réseau de collecte des eaux pluviales, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en s'efforçant de récupérer un maximum d'eau pluviale 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.
NB : il est vivement déconseillé de réutiliser le puits perdu situé sous la zone de recul car il se trouve trop près des fondations de la maison et risque de les déstabiliser par affouillement.
Contacts utiles :
Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.
Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, permisenvironnement@uccle.brussels.
https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion.
Bruxelles-Environnement : http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html.
https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 10/10/2025 et libellé comme suit :
  « Considérant que des colonies de moineaux, 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 1ier 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/);
  Nichoirs martinets
  Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.
  - *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
  - *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.*
  - *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
  - *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

  Nichoirs moineaux
  Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.
  - *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
  - *ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.*
  - *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOIRS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification. »*

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;
- Dans ce quartier, cette portion de la rue du Repos est comprise entre le Dieweg et l'avenue Wolvendael;
- La parcelle concernée par l'objet de la demande est cadastrée Section E n°47B3 et présente, d'après titre récent, une superficie de 2a20ca;
- L'habitation unifamiliale mitoyenne sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+étage sous combles, avec présence d'une lucarne sur toute la largeur de la façade avant;
- La maison de gauche (n°62) présente un gabarit similaire (R+1+étage sous combles);
- La maison de droite (n°66) présente un gabarit R+1+étage sous combles avec un niveau en sous-sol accueillant un garage;
- Différents permis d'urbanisme ont été octroyés à cette adresse (n°64) et sont listés comme suit :

- PU n°16-8581-1913 : maison;
- PU n°16-9978-1936 : annexes;
- PU n°16-15324-1950 : jardinet et façade avant;
- PU n° 16-25564-1968 : transformation;

- La situation de droit de l'immeuble est bien documentée et est donc assez complète :
  - en 1913 : construction du bâtiment;
  - en 1936 : un nouveau volume est ajouté en façade arrière;
  - en 1950 : le dessin de la façade avant est revu ainsi que l'aménagement de la zone de recul;
  - en 1968 : l'annexe construite en 1936 est étendue;
- La situation de droit peut être résumée comme suit :
  - une construction entre deux mitoyens comprenant un rez-de-chaussée, un 1er étage, un étage sous combles et un sous-sol, le tout surmonté par un toit à double pans. Le versant avant de la toiture dispose d'une lucarne occupant toute la largeur de la construction (conformément au PU n°16-15324-1950). Le versant arrière dispose pour sa part d'une lucarne de ± 4.00 m de large construite suite au PU n° 16-25564-1968;
- L'organisation intérieure de l'habitation se présente comme suit :
  - le rez-de-chaussée se présente sous la forme de deux pièces en enfilade, adjointes d'une annexe et d'une véranda. La pièce à rue est affectée en salon, la pièce arrière en salle-à-manger et l'annexe en cuisine;
  - le premier étage est divisé en trois espaces : une chambre et un espace de rangement en façade avant, une seconde chambre à l'arrière et une salle de bain au niveau de l'entresol de l'annexe;
  - le deuxième étage est divisé en deux pièces côté rue affectées en mansardes et une troisième pièce côté jardin affectée en chambre. Cette dernière permet également l'accès à un espace grenier via un escalier escamotable;
  - le bâtiment dispose également d'un sous-sol divisé en trois pièces. L'espace côté rue est occupé par le local compteurs ainsi que la chaufferie, tandis que l'espace arrière sert de cave;

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

- La rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne et le réaménagement de la zone de recul en zone de stationnement;

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

- L'habitation unifamiliale faisant l'objet de la présente demande a subi diverses transformations depuis sa construction;
- Le bâtiment existant, bien que dans un état général relativement bon, nécessite aujourd'hui une rénovation afin de répondre aux standards actuels en matière de confort, de performance énergétique et de sécurité. Les techniques présentes sont obsolètes ou inexistantes, notamment en ce qui concerne les installations de chauffage, d'électricité, de ventilation, ainsi que l'isolation thermique totalement absente;
- La propriétaire souhaite entreprendre une série de travaux visant à améliorer l'habitabilité du bien, la qualité du bâti et à renforcer sa performance énergétique et à adapter l'ensemble aux exigences contemporaines. Ces interventions permettront de valoriser le bâtiment tout en prolongeant sa durée de vie et en assurant un meilleur confort en vue de rencontrer les besoins actuels et futurs de ses occupants;
- Parallèlement aux aspects urbanistiques, le projet vise à rencontrer les enjeux écologiques actuels à travers l'amélioration du bâti du point de vue de l'isolation, de l'optimisation des techniques, mais également sur le choix des matériaux mis en œuvre;
- La demande de permis porte en synthèse sur les éléments suivants :
  - l'isolation de la façade arrière;
  - l'isolation de la toiture principale;
  - l'isolation et la végétalisation des toitures plates;
  - le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures;
  - la création d'un nouveau volume en lieu et place de la véranda existante;
  - la rehausse du volume de la buanderie;
  - diverses modifications structurelles et organisationnelles intérieures;
  - l'aménagement d'une terrasse en lien direct avec la nouvelle cuisine;
  - l'aménagement d'une place de parking au niveau de la zone de recul en façade avant;
  - le (rem)placement des installations techniques;
- L'organisation générale du projet se présente comme suit :

- <u>Rez-de-chaussée :</u>
  - le rez-de-chaussée du bâtiment est le niveau qui fait l'objet des interventions structurelles les plus importantes. Celles-ci visent à désenclaver l'étage et à améliorer la fluidité des circulations entre les différentes pièces. Un nouveau volume est construit en remplacement de la véranda existante. Le mur de façade arrière est largement ouvert, de même que le mur séparant le volume principal et l'annexe, afin d'unifier les espaces;
  - un WC et un vestiaire sont également implantés à ce niveau pour renforcer le confort d'usage au quotidien;
  - le rez-de-chaussée projeté se structure en trois pièces en enfilade, prolongées par une annexe. Ces espaces sont respectivement affectés aux fonctions de salon, salle-à-manger, cuisine et coin petit-déjeuner;
- <u>1er étage :</u>
  - la disposition générale du 1er étage est maintenue. Une nouvelle salle-de-bain est toutefois aménagée dans la petite pièce en façade avant et un WC est ajouté sur le palier pour améliorer le confort des occupants;
  - le volume situé à l'entresol est quant à lui rehaussé et réaffecté en buanderie. Cette intervention permet de valoriser des mètres carrés existants jusqu'ici peu exploitables en raison de leur faible hauteur sous plafond;
- <u>2ème étage :</u>
  - le 2ème étage accueille une troisième chambre ainsi qu'une nouvelle salle de bain, implantée en façade avant. La chambre située à l'arrière est transformée en bureau, offrant un espace de travail calme et lumineux. Un grand placard technique est également aménagé sur le palier afin d'y installer la nouvelle chaudière, la VMC (type C+) et le boiler thermodynamique. Ce positionnement permet de centraliser les équipements techniques, de maintenir la chaudière dans le volume chauffé et de limiter autant que possible les longueurs de conduites et de gaines techniques;
- <u>caves et greniers :</u>
  - outre les caves en sous-sol, le logement dispose d'un petit espace de rangement sous combles, accessible depuis le bureau. Bien que la hauteur sous plafond y soit très limitée, cet espace offre un complément de rangement opportun dans une habitation de cette taille;
- <u>aménagement extérieur et abords :</u>
  - le projet prévoit également plusieurs interventions au niveau des abords et des espaces extérieurs :
    - en façade avant : implantation d'une place de parking au sein de la zone de recul. Deux bandes en pleine terre seront entièrement végétalisées et le revêtement carrossable sera réalisé en pavés à joints ouverts. Cette place de stationnement vise par ailleurs l'installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique;
    - en façade arrière : aménagement d'une petite terrasse qui sera créée le long de l'annexe, dans le prolongement de la cuisine;

- Les choix de matériaux et les caractères de durabilité du projet se détaillent comme suit :
  - le projet poursuit un double objectif : améliorer les performances énergétiques et le confort d'usage, tout en veillant à limiter autant que possible l'impact environnemental liés aux travaux;
  - dans cette optique, la conception s'appuie autant que possible sur la configuration actuelle des lieux. Les murs porteurs, cloisons et éléments de structure sont conservés dans la mesure du possible, afin de limiter les démolitions et l'introduction de nouveaux matériaux. La construction est pensée pour répondre aux besoins actuels tout en permettant une évolution future;
  - l'amélioration des performances énergétiques de l'enveloppe passe par :
    - l'isolation de la façade arrière par l'extérieur;
    - le remplacement des châssis par des menuiseries performantes;
    - l'isolation de la toiture principale;
    - l'isolation et la végétalisation des toitures plates;
  - ces interventions sont complétées par la mise en œuvre de systèmes techniques efficaces, tels qu'une chaudière à condensation basse température, une VMC et un boiler thermodynamique;
  - le choix des matériaux d'isolation se fait en étroite collaboration avec le conseiller PEB. Cette approche permet de retenir les solutions les plus pertinentes en tenant compte non seulement de la résistance thermique, mais aussi de l'inertie, de la perspirance et du déphasage thermique, souvent sous-estimé dans les projets classiques;

- une attention particulière est portée à l'origine des matériaux. Le recours à des matériaux bio-sourcés est privilégié afin de réduire l'empreinte carbone du projet. Le béton et l'acier, matériaux à forte intensité carbone ne sont utilisés qu'en cas de nécessité technique avérée et lorsque leurs qualités esthétiques peuvent être mises en valeur;
- de plus, pour lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains, les façades sont revêtues de matériaux à albédo élevé, capables de réfléchir la lumière solaire plutôt que de l'absorber;
- le projet intègre également les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales. Toutes les toitures plates sont transformées en toitures végétalisées, ce qui permet :
  - une rétention efficace en cas de fortes pluies;
  - une réduction des effets d'îlots de chaleur;
  - un renforcement de l'isolation thermique et de l'inertie des toitures;
- ces toitures sont connectées à une citerne de récupération des eaux de pluie de 5 000 litres, installée sous la véranda existante. L'eau collectée servira à l'entretien et à l'arrosage du jardin;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
  - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale, et en améliore sensiblement les qualités d'habitabilité en ouvrant généreusement les espaces vers le jardin;
  - la maison conserve la nomenclature d'une habitation unifamiliale ce qui ne suscite pas de remarque;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - la maison existante est conservée et ses volumes seront légèrement agrandis de par leur isolation par l'extérieur;
  - le projet conserve la lecture de la volumétrie de la toiture principale à versants;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - le jardin est conservé sur une majeure surface de la zone de cours et jardins, permettant le respect du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en son article 13 (« Maintien d'une surface perméable ») et ne suscite pas de remarque;
  - la zone de recul doit être conservée en jardinet paysager qui participe à l'embellissement de l'espace public;
  - il n'y a pas lieu d'entamer et de reproduire ce type d'aménagement disgracieux et privatisant l'espace public;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B, ce qui signifie que le quartier est bien desservi en offre de transports en commun;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraine pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - Cependant, les plans de 1913 (situation existante de droit) mentionnent le creusement d'un puits perdu et les archives communales de raccordement à l'égout ne renferment pas de fiche pour le n° 64. Cela peut donc signifier que le bâtiment objet de la demande n'est peut-être pas encore raccordé à l'égout;
  - Il est demandé de contrôler attentivement cela et, en l'absence de raccordement à l'égout, de condamner le puits perdu et solliciter un raccordement auprès de Vivaqua;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Il est prévu d'isoler les façades arrières par l'extérieur;
    - Cette isolation par l'extérieur est plus favorable du point de vue technique qu'une option par l'intérieur. L'isolation par l'extérieur permet d'éviter les ponts thermiques et confère une meilleure inertie thermique au bâti. Cette isolation impacte très peu les constructions voisines dans la mesure où l'épaisseur totale n'est que de 18 cm, enduit de finition compris, et permet de conserver une lecture cohérente des alignements;
  - dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
    - Le projet prévoit l'aménagement d'une place de stationnement pour voiture dans la zone de recul en façade avant, et y prévoit un maigre aménagement paysager compensatoire;

- Le relief de la zone de recul et la profondeur de celle-ci sont des éléments environnementaux caractéristiques à conserver et cet emplacement de stationnement présente un impact sur les perspectives vers le cimetière du Dieweg et ses dégagements, et ne participe pas à la conservation du caractère des zones de recul longeant cette rue;
- La demande d'aménagement d'une zone de parking sur la zone de recul, outre le fait que cela n'est pas autorisé par le Règlement Régional d'Urbanisme, n'est pas acceptable en raison de la profondeur insuffisante de ce recul sur alignement, à savoir quatre mètres comme imposé par le Plan Général d'Alignement validé par arrêté royal du 23 février 1925. La longueur ne suffirait que pour un véhicule répertorié parmi les plus courts du segment B (citadines polyvalentes, longueur comprise entre 3,7 et 4,1 m), sans compter la perte de place causée par la borne de recharge électrique et le câblage. Le problème est d'ailleurs clairement illustré par le débordement du véhicule dessiné sur le plan du rez-de-chaussée, qui déborde sur le trottoir alors qu'il touche déjà la façade;
- D'autre part, cela nécessiterait la modification du très récent réaménagement de la rue, qui comporte un arbre et une zone d'infiltration devant le bien considéré;
- Il n'y a donc pas lieu de faire supporter à la collectivité les aménagements privés, et d'exercer une emprise sur le domaine public;

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

- Supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul et la borne de recharge;
- Maintenir les aménagements paysagers existants de la zone de recul;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs de la transformation énergétique de la maison sont maintenus;
- d'être accessoires en ce que la zone de recul sera maintenue avec ses aménagements paysagers;
- 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 zone de recul doit être maintenue en l'état et ne peut pas être transformée en zone de stationnement;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>
Commission de concertation
Séance du 03/12/2025
Objet n°02

Dossier 16-48018-2025 - Enquête n°254/25
Situation : Rue du Bourdon 109
Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : agrandir l'espace du rez-de-chaussée en façade arrière, et agrandir le volume de toiture, aménager une terrasse débordante au-delà de l'extension existante au 1er étage

AVIS

<u>IDENTIFICATION DE LA DEMANDE</u>
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48018-2025 introduite en date du 03/03/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : agrandir l'espace du rez-de-chaussée en façade arrière, et agrandir le volume de toiture, aménager une terrasse débordante au-delà de l'extension existante au 1er étage sur le bien sis rue du Bourdon 109;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte;
<u>MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ</u>
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 : <u>motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir</u> :
- 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 d'une construction mitoyenne;
  - non-respect de l'article n°6- hauteur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;
<u>DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION</u>
Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;
<u>Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :</u>
03/03/2025 : dépôt de la demande;
17/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
02/07/2025 : réception des compléments;
11/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
02/09/2025 : réception des compléments;
17/10/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;
<u>CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES</u>
<u>Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir</u> :
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 21/11/2025 :
  Considérant le projet à savoir transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : agrandir l'espace du rez-de-chaussée en façade arrière, et agrandir le volume de toiture, aménager une terrasse débordante au-delà de l'extension existante au 1er étage;
  Considérant que le dossier fait mention :
  - *D'une pompe à chaleur sans plus d'information technique;*
  - *D'une citerne d'eau de pluie de 5m³ dont le trop plein va à l'égout;*
  - *D'une toiture en aluminium (?);*

  Considérant que des colonies de moineaux, 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 1ier 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 fournir des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (dimensionnement de la CEP, gestion des eaux de pluies sur le parcelle sans aucun rejet à l'égout)*
- *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*
- *de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;*
- *de prévoir une étanchéité de couleur claire sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe (et donc une perte de leur efficacité) et un effet d'accumulation de chaleur;*

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue du Bourdon, dans sa portion faisant face au carrefour formé avec la rue des Bigarreaux située à l'Est;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants, dans lesquels sont enchâssées de larges lucarnes. Il comporte une extension sur 2 niveaux en façade arrière;
- Les espaces de vie sont situés au 1er étage et le jardin paysager, orienté à l'Ouest, est implanté en contrebas de ces espaces;
- Les immeubles mitoyens de gauche et de droite présentent des gabarits plus conséquents, et, ce de fait d'importants mitoyens en attente;
- L'immeuble est issu du permis d'urbanisme n° 16-20532-1959 et a fait l'objet d'une mise en conformité via le permis d'urbanisme n° 16-44112-2018;
- La mise en conformité de la transformation et de l'extension de la maison a porté sur les aspects suivants :
  - création d'une extension en maçonnerie au rez-de-jardin;
  - création d'une extension sous forme de jardin d'hiver en prolongation des espaces de vie du 1er étage, et au doit de l'extension inférieure;
  - création d'un escalier d'accès menant au jardin, depuis les espaces de vie du 1er étage;

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

- Le projet comprend la rénovation du rez-de-chaussée et la construction d'une extension et d'un escalier jusqu'au rez-de-chaussée, la démolition de la toiture existante et la construction d'une nouvelle toiture rehaussée d'un niveau, et l'installation d'une pompe à chaleur pour le troisième étage et d'un chauffage par le sol pour le rez-de-chaussée;

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

- Au rez-de-chaussée, l'aménagement intérieur existant sera repensé pour créer un garage plus grand en fusionnant l'entrepôt et le garage actuels. Une extension sera ajoutée à la façade arrière, ce qui permettra d'agrandir la surface habitable. En outre, le sol de l'espace de vie sera entièrement rénové, avec l'installation d'un chauffage au sol et d'un revêtement de sol en travertin. Une terrasse en travertin sera également construite dans le jardin arrière. Aussi, dans le jardin arrière, la construction d'escaliers est prévue pour donner accès au jardin depuis la terrasse du premier étage;
- Au premier étage, une terrasse et un toit vert seront installés au-dessus de la nouvelle extension;
- Au deuxième étage, les murs des façades avant et arrière seront rénovés;
- Au troisième étage, le toit existant sera démoli et un nouveau toit recouvert d'aluminium sera construit, créant ainsi un espace de vie plus spacieux et plus fonctionnel. Pour maximiser l'utilisation efficace de l'énergie durable, des panneaux solaires seront installés sur le toit, sept sur la façade arrière et cinq sur la façade avant;
- Pour améliorer l'efficacité énergétique de la maison, une isolation interne sera installée sur la façade avant et le garage. De plus, au rez-de-chaussée, la porte du garage et les fenêtres de la façade avant seront maintenus (PVC de ton blanc);
- L'extension du rez-de-chaussée ne dépasse pas la profondeur du bâtiment voisin situé au 107, rue de Bourdon, qui est la construction adjacente la plus profonde. Cependant, elle s'étend jusqu'à 297 cm au-delà de la façade arrière de la propriété voisine située au numéro 111, conformément au prescrit du RRU;
- De plus, le retrait au premier étage prévu le long de la limite donnant sur le voisin mesure 236 cm, ce qui dépasse la distance minimale requise de 190 cm;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée. Ses espaces de vie servants sont améliorés au niveau du rez-de-jardin. Les espaces de vie du 1er étage sont requalifiés et connectés au jardin via un escalier extérieur. Les espaces sous combles sont mieux rentabilisés tout en conservant la forme de la toiture existante et reconstruite;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - le projet s'inscrit dans les gabarits offerts par les constructions voisines plus conséquentes. Toutefois les interventions majeures se limitent au rez-de-jardin et au 1er étage, ainsi que la rehausse d'un niveau plein. L'escalier hélicoïdal déborde vers l'arrière mais constitue une intervention très ponctuelle n'altérant pas les proportions du jardin;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - les qualités paysagères du jardin privatif sont maintenues;
  - une nouvelle terrasse sera aménagée au niveau du jardin au droit de la façade arrière. Elle conserve des proportions raisonnables au regard de la superficie du jardin;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - la maison dispose d'un garage privatif pour 1 voiture et l'offre de stationnement pour vélos est améliorée de par l'extension projetée;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - l'ampleur du projet (2 m² d'augmentation de superficie imperméable) n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Toutefois le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie (5.000 litres) dont il s'indique de diriger le trop plein vers une réinfiltration sur le parcelle;
- <u>en matière d'aspects énergétiques, architecturaux et patrimoniaux :</u>
  - l'immeuble ne revêt pas d'un caractère patrimonial remarquable, et s'implante entre des immeubles plus hauts ;
  - les proportions de la maison d'origine sont respectées de par l'intervention principale au niveau du rez-de-chaussée arrière;
  - la lecture du gabarit général sera modifiée de par la rehausse du côté rue, sans vraiment favoriser une harmonie du bâtiment existant dans son contexte environnant. Il y a lieu de compenser la disproportion des pleins et des vides et tenant compte des registres des linteaux des biens voisins, de simplifier la composition en supprimant la corniche débordante existante, quitte à inscrire la rehausse dans le même plan que la façade existante, le auvent est également à supprimer ;
  - les performances énergétiques de la maison seront améliorées de par les complexes d'isolation prévus en façades et en toiture. Toutefois, dans ce contexte urbain assez cohérent, l'emploi de

l'aluminium pour le revêtement de la toiture et du PVC pour les menuiseries ne sont pas à encourager. Cependant il y a lieu de noter que la rehausse en maçonnerie ne pourra pas se faire dans le même matériau, et de ce fait, une option plus contemporaine pourrait s'envisager moyennant une étude d'intégration plus fine ;
  - le projet prévoit la pose d'une unité extérieure de pompe à chaleur au niveau du versant avant de la toiture, ce qui nuira aux prescrives visuelles;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce qui concerne l'escalier extérieur :
    - L'escalier favorise l'accès au jardin depuis les espaces de vie;
    - La largeur de la parcelle est très limitée, ce qui rend physiquement complexe l'aménagement d'un accès extérieur vers le jardin;
    - Il y a déjà un escalier approuvé sur la propriété qui s'étend au-delà de la profondeur du bâtiment voisin le plus profond (n° 107). En outre, il y a lieu de noter que les bâtiments voisins (n° 107 et 111) ont tous deux des escaliers, et le plus profond voisin (n° 107) dispose également d'une terrasse supplémentaire. Compte tenu de ces situations, la dérogation pour cet élément ponctuel semble justifiée;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - Le projet respecte les profils des bâtiments les plus élevés dans le voisinage, comme requis par le règlement. Toutefois, il dépasse le profil du bâtiment voisin situé au n°107 d'environ 3 mètres, uniquement au niveau du faîtage du toit, avec un dépassement limité à 42 cm. Cette dérogation est justifiée par la volonté d'aligner le nouveau volume sur le profil du bâtiment voisin situé au n°111, afin d'assurer une cohérence et une harmonie dans le front bâti de la rue. En maintenant la hauteur dans la limite des 3 mètres, une rupture visuelle importante apparaîtrait sur la façade, ce qui nuirait à la continuité urbaine de l'environnement immédiat;
    - Le projet propose l'implantation d'une unité extérieure de pompe à chaleur eu niveau du versant avant de la toiture principale. Il y a lieu, pour veiller au maintien de la cohérence et de la qualité des perspectives visuelles de la rue, de relocaliser cette unité de manière à la rendre invisible tout en ne nuisant pas au voisinage (bruit);

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

- Revoir l'expression de la rehausse principale favorisant une harmonie du bâtiment existant dans son contexte environnant. Il y a lieu de rééquilibrer la disproportion des pleins et des vides et tenant notamment compte des registres des linteaux des biens voisins, de simplifier la composition en remontant la corniche débordante existante afin de l'aligner aux constructions voisines, quitte à inscrire la rehausse dans le même plan que la façade existante, et étudier plus finement l'option d'un matériau de parement mieux intégré. Le auvent est également à supprimer ;
- Prévoir des menuiseries extérieures en bois ou en aluminium de ton clair en ce qui concerne la façade principale;
- Prévoir un matériau de finition pour la toiture principale en tuiles de ton rouge brun, ou éventuellement en zinc clair;
- Relocaliser l'unité extérieure de la pompe à chaleur de manière à la rendre invisible tout en ne nuisant pas au voisinage (bruit), en fournir les caractéristiques techniques et solliciter un permis d'environnement de classe 3 le cas échéant;
- Fournir des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le Règlement Communal d'urbanisme relatif à la gestion des Eaux (dimensionnement de la citerne de récupération des eaux, gestion des eaux de pluies sur le parcelle sans aucun rejet à l'égout);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- 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'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et 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 03/12/2025
Objet n°03

Dossier 16-48061-2025 - Enquête n°249/25
Situation : Avenue Achille Reisdorff 66
Objet : construire une extension en cave, construire une annexe au 1er étage (niveau rez-de-jardin) et au 2ème étage, construire deux lucarnes en toiture, isoler la façade avant et arrière et mettre en conformité la zone de recul d'une habitation unifamiliale mitoyenne existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48061-2025 introduite en date du 24/03/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension en cave, construire une annexe au 1er étage (niveau rez-de-jardin) et au 2ème étage, construire deux lucarnes en toiture, isoler la façade avant et arrière et mettre en conformité la zone de recul d'une habitation unifamiliale mitoyenne existante sur le bien sis Avenue Achille Reisdorff 66;
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°14 - Quartier du Nekkersgat - approuvé par arrêté royal en date du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation au PPAS N°14 en matière de :
  - l'article I – point B (Gabarit et esthétique) : - la construction d'annexe à la façade postérieure est interdite ; - toitures à versants ou versants à la Mansarde combinés, couvertes de tuiles ou ardoises à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des versants sur l'horizontale : 30° minimum (pour les matériaux concernant l'habillage des lucarnes et la toiture plate de l'extension en façade arrière) ;
  - l'article II – zone de recul : - les zones de recul seront aménagées en pelouses (./….) – en ce que la zone de recul est presque entièrement minéralisée ;
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les 3 réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Création d'un précédent urbanistique néfaste*
- *Accélération de la bétonisation et perte d'espaces verts*
- *Perte d'intimité et de vue*
- *Impact potentiel sur la valeur immobilière*

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 : superficie éclairante de la chambre située en façade arrière au 1ier étage ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/03/2025 : dépôt de la demande;
04/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
16/09/2025: réception des compléments;
24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est homogène par le gabarit, les matériaux et l'implantation des maisons qui datent pour la plupart des années 1950;
- Dans ce quartier, l'avenue se caractérise comme une artère arborée et large ;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est une maison de type bel-étage de gabarit R+2+toiture à versants en façade avant et R+1+toiture à versants en façade arrière ;
- Le jardin s'implante au niveau des pièces de vie (au rez-de-jardin) ;
- Les deux maisons mitoyennes présentent des gabarits identiques ainsi que toutes les maisons de cet ilôt, à l'exception du n°62 qui présente une excroissance en façade arrière mais qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- La maison mitoyenne de gauche n°64 présente une grande lucarne en façade arrière qui est en infraction ;
- La maison mitoyenne de droite n°62 présente également une petite lucarne en façade arrière qui n'apparait pas non plus sur les plans des archives ;
- La zone de recul a été totalement perméabilisée, hormis des bandes de 70cm de large en mitoyenneté ;
- Des extensions (de type véranda) ont été autorisées dans le PPAS, dans l'ilot mitoyen, à proximité immédiate, à savoir au n°50 et au n°52 et n°54 ;

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

- La modification structurelle dont la construction d'une extension des caves du côté jardin ;
- La construction d'une annexe du côté jardin sur deux niveaux (R+1 & R+2) ;
- La construction de deux lucarnes en toiture ;
- La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par la pose d'une isolation et d'une nouvelle brique ;
- La construction d'une lucarne en façade avant et d'une lucarne en façade arrière ;
- Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite ;

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

- Bien que le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette petite maison, les travaux envisagés doivent être revus afin de davantage se conformer aux prescriptions et au bon aménagement des lieux ;

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

- en matière de programme :
  - L'agrandissement du sous-sol/rez-de-chaussée (local vélo) améliore le confort de cette maison parfaitement adaptée à une famille ;
  - Les aménagements proposés au 1ier étage/rez-de-jardin permettent d'apporter une réelle amélioration en matière d'exploitation des pièces de vie et d'ouverture vers le jardin ;
  - L'agrandissement prévu au 1ier étage est quant à lui excessif et n'est pas essentiel à l'amélioration de l'exploitation des pièces de nuit et sanitaires ;
  - Des agrandissements en toiture de type lucarnes pourraient s'envisager afin d'améliorer l'exploitation des espaces sous toiture mais moyennant le respect de la lecture de la toiture et moyennant le respect des profils mitoyens ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la lucarne en façade avant ne peut pas s'envisager telle que proposée car elle entraine une perte de lisibilité de la toiture depuis l'espace public ;
  - la lucarne en façade arrière ne peut pas non plus s'envisager telle que proposée car elle s'inscrit en mitoyenneté et impose une héberge en mitoyenneté inutile et disgracieuse ;
- en matière de modification esthétique de la façade avant :
  - Afin de conserver la cohérence du cadre bâti, il y a lieu de conserver la corniche en blanc et de prévoir des menuiseries de teinte claire et non de teinte foncée;
  - L'isolation de la façade avant est une démarche écologique à encourager : la proposition peut s'envisager car elle respecte le cadre bâti par la mise en place d'une brique de teinte rouge sur l'isolant et la conservation du soubassement ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS en matière de gabarits et esthétique :

- le PPAS précise ceci « *Sur la proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins, des dérogations aux prescriptions ci-dessus concernant la hauteur, la largeur et la profondeur des constructions peuvent être accordées par le Ministre des Travaux publics et de la Reconstruction ou son délégué, sauf en ce qui concerne les prescriptions de l'article 19 du règlement communal sur les Bâtisses qui restent intégralement applicables aux bâtisses à ériger sur un terrain de fond.* »
- La dérogation en ce qui concerne la construction d'une extension au rez-de-jardin pourrait donc s'envisager ;
- En effet, des extensions (de type véranda) ont été autorisées dans le PPAS, dans l'ilot mitoyen, à proximité immédiate, à savoir au n°50 et au n°52 et n°54 ;
- Cet agrandissement dépasse de 2.40m la profondeur des profils voisins, ce qui n'est pas excessif mais permet une nette amélioration du confort des pièces de vie de cette habitation relativement modeste en permettant l'aménagement d'une cuisine ouverte et d'une salle à manger plus confortable ;
- Le PPAS précise également que la «profondeur des bâtisses est limitée à 12 mètres » : le projet propose une profondeur totale de 10,58m, ce qui est bien inférieur à la limite autorisée et propose donc une intervention mesurée et à l'échelle du quartier ;
- un agrandissement au sous-sol et au rez-de-chaussée pourrait donc s'envisager sur une profondeur limitée tel que proposé ;
- un agrandissement au 1ier étage n'est pas acceptable car il entraine des préjudices en matière de perte de luminosité et enclave trop la propriété voisine et ne permet pas de respecter la superficie éclairante minimum règlementaire de la chambre parentale ;

<u>En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 4 et à l'article 6 (toiture-hauteur) du RRU :</u>

- L'agrandissement au sous-sol et au rez-de-chaussée peuvent s'envisager pour les raisons évoquées ci-dessus ;
- L'agrandissement au 1ier étage ne peut pas s'envisager pour les raisons évoquées ci-dessus ;

<u>En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 6 (lucarne) :</u>

- En ce qui concerne la façade avant : la lucarne doit conserver la lisibilité de la toiture. Pour ce faire, il y a lieu de reculer de 60cm celle-ci et de se conformer au RRU en matière de largeur et de hauteur ;
- En ce qui concerne la façade arrière : il y a lieu de revoir une lucarne davantage centrée qui n'entraine pas de rehausses en mitoyenneté ;

<u>En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 11 du RRU et de l'article II du PPAS (zone de recul) :</u>

- Afin de revenir à la situation d'origine et de se conformer aux différentes règlementations, il y a lieu de revenir à la situation reprise dans les plans des archives ;

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

- Ne pas prévoir d'extension au 1ier étage en façade arrière ;
- Prévoir une toiture verte sur l'extension autorisée au rez-de-jardin ;
- Reculer de 60cm la lucarne en façade avant et se conformer au RRU en matière de largeur et de hauteur;
- Revoir l'implantation de la lucarne en façade arrière (pas de rehausses en mitoyenneté) et la prévoir conforme au RRU également ;
- conserver la corniche en blanc et prévoir des menuiseries de teinte claire et non de teinte foncée en ce qui concerne la façade avant;
- revenir à l'aménagement prévu aux archives en ce qui concerne la zone de recul ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la suppression d'une salle de bain et des modifications esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet respectera davantage le cadre bâti;

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 ;

<u>Considérant qu'il s'indique en conséquence :</u>

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d’un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l’application de l’article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article I pour le sous-sol et le rez-de-jardin (l’article II est refusé) et au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 et n°6 en partie (l’article 6 lucarne est refusée) – la dérogation à l’article 10 (éclairement) du titre II est refusée - 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 03/12/2025
Objet n°04

Dossier 16-48255-2025 - Enquête n°256/25
Situation : Avenue Moscicki 14
Objet : modifier le permis d'urbanisme initial 16-46540-2022 tendant à transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades, en application de l'article 102/1 du CoBAT et en ce qui concerne le soubassement de la façade ouest et l'aménagement de la zone de recul; modifier le permis modificatif 16-46827-2023 lié au permis d'origine et tendant à construire une piscine et un abri de jardin, modifier les matériaux de parements, modifier les revêtements des terrasses et revoir l'aménagement de la zone de recul, en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul : construire une logette compteurs à destination des appareils placés par Sibelga et apporter des précisions quant au portail d'entrée d'accès à la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48255-2025 introduite en date du 07/07/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme initial 16-46540-2022 tendant à transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades, en application de l'article 102/1 du CoBAT et en ce qui concerne le soubassement de la façade ouest et l'aménagement de la zone de recul; modifier le permis modificatif 16-46827-2023 lié au permis d'origine et tendant à construire une piscine et un abri de jardin, modifier les matériaux de parements, modifier les revêtements des terrasses et revoir l'aménagement de la zone de recul, et en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul : construire une logette compteurs à destination des appareils placés par Sibelga et apporter des précisions quant au portail d'entrée d'accès à la zone de recul sur le bien sis avenue Moscicki 14;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988, et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 8.0: construction en zone de recul;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : motif du plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 10.0 : modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/07/2025 : dépôt de la demande;
14/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
02/09/2025: réception des compléments;
17/10/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
27/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 27/10/2025 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert;
- La parcelle longue et étroite est située le long de l'avenue Moscicki, dans le tronçon compris entre l'avenue Montjoie au Nord et le Bosveldweg au Sud;
- Le couvert végétal est existant tout autour de la parcelle;
- Le relief est marqué par une pente ascendante vers le centre de la parcelle;
- Le PPAS couvre les terrains de l'avenue d'une zone d'habitat en ordre ouvert sur la totalité des parcelles et largement d'une zone de protections d'arbres;
- Depuis l'adoption du PPAS, la maison n°14 a été construite et sur la parcelle n°16 un garage, un pool house et une piscine ont été aménagés;
- Le PPAS ne définit pas d'intérieur d'îlot, dès lors défini à partir de la façade arrière;
- La maison n°14 sur laquelle porte la demande est issue du permis d'urbanisme n°16-33181-1996, motivée par le fait que le projet maintient une zone d'arbres à l'avant de la villa et n'hypothèque pas l'ensoleillement et les vues de la maison voisine située au Nord. A l'origine le terrain était très arboré, mais sans arbres de valeur. Une dizaine d'arbres ont été abattus, permettant le développement des arbres périphériques. L'implantation en recul a été imposée par une servitude de vue au profit de la maison n°12 (sur 25 mètres de profondeur);
- La maison de droite (n°16) a également fait l'objet d'une construction dans la zone de protection (piscine et pool house - permis d'urbanisme n°16-34244-1999), à condition de disposer les installations en dehors de la couronne des arbres;
- La maison de gauche (n°12) est implantée plus proche de la voirie et dispose d'une servitude de vue vers la parcelle de droite sur une profondeur de 25 mètres;

Considérant que l'historique des permis d'urbanisme et notamment le dossier n° 16-46540-2022 fait apparaitre ce qui suit :

- Le permis d'urbanisme délivré le 23/08/2022 a visé :
  - La transformation de la villa par la modification de la circulation verticale, le placement d'un ascenseur,
  - La rehausse du corps principal et la création d'une toiture à deux versants,
  - La modification des façades,
  - La démolition de la façade Nord et la réduction de l'emprise,
  - L'isolation des façades, le remplacement des châssis,
  - La modification du chemin d'accès,
  - La pose de panneaux photovoltaïques,
  - La pose d'une citerne d'eau de pluie,
  - La pose d'une pompe à chaleur externe,
  - La plantation de 10 arbres;
- Les travaux ont débuté le 16/11/2022;

Considérant que l'historique des permis d'urbanisme et notamment le dossier n° 16-46827-2023 fait apparaitre ce qui suit :

- Le permis d'urbanisme modificatif en application de l'article 102/1 du CoBAT délivré le 28/11/2023 a visé :
  - La construction d'une piscine de 35m² margelles comprises;
  - La construction d'un abri jardin, en structure bois et bardage bois, d'une surface de 6m² et d'une hauteur de 2,30m;
  - Le réaménagement de la zone de recul;
  - La modification de la mise en œuvre des matériaux de parement de la villa;
  - La replantation de nouveaux arbustes;
- Les travaux ont débuté dans la continuité du chantier entamé;

Considérant qu'en ce qui concerne l'application de l'article 102/1 du CoBAT :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46540-2022 et portant sur le bien a été délivré en date du 23/08/2022 et a été notifié le 30/08/2022;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 30/08/2025, et que sa mise en œuvre a été entamée le 16/11/2022 sans interruption de travaux;

- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise la transformation de la maison et le réaménagement paysager de la parcelle;
- Considérant que le permis d'urbanisme modificatif n° 16-46827-2023 et portant sur le bien a été délivré en date du 28/11/2023 et a été notifié le 12/12/2023;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 30/08/2025 (permis initial), et que sa mise en œuvre a été entamée dans la foulée de la notification sans interruption de travaux;
- Que ce permis d'urbanisme modificatif antérieur autorise de construire une piscine et un abri de jardin, modifier les matériaux de parements, modifier les revêtements des terrasses et revoir l'aménagement de la zone de recul;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-48255-2025 en date du 07/07/2025;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
  1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
  2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-16-46540-2022 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
  3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial (voir ci-après);
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :</u>

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier le permis d'urbanisme initial 16-46540-2022 tendant à transformer et agrandir une maison unifamiliale 4 façades, en application de l'article 102/1 du CoBAT et en ce qui concerne le soubassement de la façade ouest et l'aménagement de la zone de recul; modifier le permis modificatif 16-46827-2023 lié au permis d'origine et tendant à construire une piscine et un abri de jardin, modifier les matériaux de parements, modifier les revêtements des terrasses et revoir l'aménagement de la zone de recul, en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul : construire une logette compteurs à destination des appareils placés par Sibelga et apporter des précisions quant au portail d'entrée d'accès à la zone de recul;
- Tracé de l'accès et aménagement de la zone de recul :
  - Le projet modificatif propose de conserver le tracé initial existant;
  - Seuls les plantations et les éléments contre terre (talus existant important) seront modifiés;
  - Le tracé proposé initialement (permis de 2022) visait à dissimuler la maison depuis la rue, mais les incidences sur les déblais et les risques d'affaissement du côté de la parcelle voisine n° 12 ont induit le retour du premier tracé (situation de 1996);
- Portail d'entrée :
  - Le portail d'entrée n'avait pas été précisé lors du permis initial de 2022 et du permis modificatif de 2023;
  - Le portail proposé présente une hauteur de 2,00 mètres, en vue de conserver autant que faire se peut la privacité sur la maison en raison également du maintien du tracé de la voie d'accès l'exposant relativement fort en raison du relief du sol et de son implantation en recul;
  - Le projet propose un portail sobre composé de lattes de bois verticales alternées permettant des vues obliques et non des vues de face;
  - La hauteur du portail sera alignée à celle de la logette (voir plus ci-après) pour des raisons de cohérence d'aménagements;
  - Le dispositif permet de conserver la perméabilité visuelle vers la parcelle depuis le domaine public;
  - Toutefois, la hauteur du dispositif se distingue de l'ensemble cohérent de la rue et il n'y a pas lieu de resserrer les perspectives visuelles. Il y a lieu de respecter la cohérence établie par le Collège pour les portails et en réduire la hauteur à 160 cm ;
- Logette compteurs :
  - SIBELGA impose, vu l'important recul d'implantation de la maison, l'aménagement d'une logette conséquente en vue d'abriter les compteurs;
  - Cette logette est implantée à proximité de la voirie, en zone de recul et en zone de protection d'arbres du PPAS n° 51. Néanmoins, cette logette se trouve le long de l'accès existant, où ne se trouve aucun arbre actuellement;

- Cette logette sera habillée par bardage identique à celui du portail d'entrée et y sera aligné afin de conserver une lecture cohérente de l'avant-plan de la maison;
  - Seule la face avant de la logette sera visible depuis l'espace public, puisque latéralement elle sera établie entre des massifs arbustifs et sera encastrée dans le talus pour sa partie arrière;
  - Les terres reviennent sur le dessus de la logette ce qui permettre de fortement végétaliser l'ensemble;
- Modification de la façade Ouest :
  - L'intervention concerne uniquement le rez-de- chaussée, c'est-à-dire essentiellement la porte d'entrée et la porte de garage. Les deux portes seront recouvertes d'un bardage ajouré identique au bardage de la logette et au lattage du portail. Que ce soit le bardage ou le lattage, ces éléments forment un ensemble d'un même module (latte de bois en frêne de 40mm x 20mm) uniquement différent dans l'entre-distance entre les lattes (ou 36 mm ou 8 mm);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'article art. 8.0 du PPAS n° 51 (construction en zone de recul) :
  - La logette destinée à abriter les compteurs présente une intervention très ponctuelle et essentielle à l'alimentation de la maison implantée fortement en recul;
  - L'édicule présentera des éléments apparents esthétiques et bien intégrés à l'environnement paysager dans lequel il s'inscrit;
  - Le volume sera dissimulé par des massifs arbustifs et sera en partie logé dans le talus existant, afin d'en limiter les impacts;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : art. 10.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS :
  - Le projet vise à maintenir autant que faire se peut les tracés et reliefs existants à l'avant de la parcelle de sorte à limiter les mouvements de terre pouvant mettre en péril la survie de certains arbres;
  - La logette pour compteurs sera implantée à une distance conventionnelle depuis la voirie, pour les besoins d'alimentation de la maison en énergie;
  - La logette sera située à un endroit dépourvu d'arbres et elle sera intégrée dans un aménagement paysager qualitatif,

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

- Réduire la hauteur du portail à 160 cm et adapter les dimensions de la logette pour les compteurs ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- 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'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°8.0 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>
Commission de concertation
Séance du 03/12/2025
Objet n°05

Dossier 16-48034-2025 - Enquête n°257/25
Situation : Rue Général Lotz 20
Objet : démolir une maison unifamiliale mitoyenne existante (R+2) en maintenant la façade avant et reconstruire un immeuble de 3 appartements (R+5 avec dernier étage en retrait)

AVIS

<u>IDENTIFICATION DE LA DEMANDE</u>
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48034-2025 introduite en date du 14/03/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison unifamiliale mitoyenne existante (R+2) en maintenant la façade avant et reconstruire un immeuble de 3 appartements (R+5 avec dernier étage en retrait) sur le bien sis Rue Général Lotz 20;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

<u>MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ</u>
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 :
<u>motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :</u>

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification du nombre de logements;

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

- 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 "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : […] ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profond*e", en ce que les garde-corps des terrasses du dernier étage dépassent la profondeur du profil de la construction voisine la plus profonde;
  - non-respect de l'article n°6 - toitures 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; […] 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 […] la toiture visée au §1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.*", en ce que les garde-corps des terrasses du dernier étage dépassent la hauteur autorisée et en ce que les pompes à chaleur disposés en toiture dépassent le gabarit autorisé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Hauteur du bâtiment (5 étages plutôt que 4 dans le voisinage);*
- *Demande de confirmation de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment n°22 et crainte pour perte de luminosité pour les bâtiments situés en face;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Demande portant sur plus de 200m² de nouvelle construction;
- Dérogation au Titre II du RRU :
  - Article n°4 (Hauteur sous plafond) en ce que le niveau du 3ème étage ne dispose d'une hauteur sous plafond que de 2,45m;
  - article n°8 (WC) en ce qu'il n'y a pas deux portes entre les WC et les séjours des duplex n°s 1 et 2;
  - article n°17 (local commun vélo) en ce que les locaux vélos tels que proposés ne sont pas facilement accessibles depuis la rue;
- Dérogation au Titre VIII, article n°6 en ce que le projet prévoit la reconstruction d'un immeuble de logements sans proposer de place de parking;

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 :

14/03/2025 : dépôt de la demande;
24/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
21/08/2025 : réception des compléments;
24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement libellé comme suit :

Considérant le projet à savoir étendre et transformer une maison unifamiliale existante mitoyenne en 3 appartements (duplex);
Considérant qu'il est prévu :

- *Des toitures vertes sur une partie du site;*
- *Un toit en EPDM sous les panneaux PV;*
- *Une CEP 10m³ qui alimente les WC – buanderie – arrosage;*
- *Mais dont le trop plein est envoyé vers l'égout;*
- *2 locaux vélos totalisant 12 places vélos (9 +3) mais tout cela sur une surface totale de 15,7m² alors que BE préconise 2m² par vélo… et un vélo par oreiller (18 oreillers ici);*
- *Des PAC sur le toit;*

Considérant que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1ier 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 :

- *Gérer les eaux de pluies sur la parcelle (zéro rejet à l'égout);*
- *Prévoir une toiture verte sous les PV ou, au minimum, que l'EPDM soit de couleur claire, tout cela afin d'améliorer le rendement et la durée de vie des panneaux PV;*
- *De faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC, …) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*
- *Améliorer les locaux vélos en terme de surface et d'accessibilité;*

De plus, il serait favorable à la biodiversité de :

- *Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;*
- *Placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/) ;*

  Nichoirs martinets

  Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.
  - *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
  - *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.*
  - *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
  - *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

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

Vu l'avis du SIAMU **DEFAVORABLE** sollicité en date du 24/10/2025 et émis le 28/11/2025 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 composé d'ensembles de maisons d'habitation ou de logements multiples, ainsi que de commerces de quartier;
- Dans ce tronçon de la rue Général Lotz, à proximité de la rue Vanderkindere, le bâti est essentiellement résidentiel;
- La maison n°20 sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Général Lotz, dans le tronçon compris entre l'avenue Molière au Nord et la rue Vanderkindere, au Sud;
- Ce tronçon de rue présente une typologie relativement cohérente par un alignement de maisons d'habitation présentant de belles qualités patrimoniales, mais également des immeubles de logements multiples plus importants;
- Le cœur de l'ilot est aménagé de manière paysagère par des jardins à l'usage des logements environnants. Toutefois l'arrière de la parcelle voisine au n°22 est aménagée avec des boxes de garages;
- La maison sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale de gabarit R+2, avec un niveau de cave en sous-sol et une toiture en pente. Le bien faisant l'objet de la demande est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-14325-1949. Il a subi une extension suite au permis d'urbanisme n° 16-32207-1993;
- La façade principale de l'immeuble, composée de briques de parement variant et rythmant les appareillages, présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales représentatives de son époque de construction, et ce malgré son systématisme;
- Elle dispose d'une terrasse en façade arrière et d'un jardin relativement profond;
- Elle est entourée de chaque côté par des biens plus élevés;
- L'immeuble de droite (n°22) est un immeuble à appartement de gabarit R+5 dont le dernier étage est situé fortement en recul de la façade avant. Ce gabarit consiste plutôt en une exception dans les perspectives de la rue et génère d'importantes héberges du côté du bien faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°18) est une maison unifamiliale de belle facture avec un gabarit R+2 sous corniche, avec une étage supplémentaire mansardé en toiture;

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

- La démolition quasi-complète de la maison existante, à l'exception de la façade avant et de la dalle du sous-sol (hors trémie ascenseur);
- La reconstruction d'un immeuble à appartements de gabarit R+5 comprenant trois logements en duplex;
- Le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en aluminium de teinte noire;

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

- Le nouvel immeuble comporte trois logements de trois chambres en duplex;

- Il présente un gabarit R+5. Du côté de la façade avant, les niveaux R+3 et R+4 sont situés légèrement en retrait de la façade existante. Le niveau R+5 s'aligne sur le retrait de l'immeuble voisin;
- Les matériaux de façades sont :
    - Maçonneries en briques de ton rouge-brun;
    - Châssis et garde-corps des terrasses en aluminium noir;
    - Garde-corps pour certaines baies en verre appliqué devant le châssis;
    - Les terrasse sont prévues en bois sur plot et un recul d'1,90m en toiture verte est prévu de chaque côté entre la terrasse et la limite mitoyenne;
- Chaque duplex comprend deux niveaux, un niveau dédié aux pièces de vie et un niveau pour les chambres ainsi qu'un espace extérieur;
- Le rez-de-chaussée dispose d'un accès au jardin, le 2ème duplex dispose d'une terrasse en façade arrière au R+2 et le 3ème duplex dispose de deux terrasses en toiture;
- Le sous-sol est occupé par les locaux communs (compteurs, vélos, poubelles) et par les caves des logements;
- L'immeuble ne comporte pas de parking privatif;
- Afin de disposer d'un niveau supplémentaire, les niveaux de planchers existants sont adaptés en réduisant la hauteur sous plafond;
- Les hauteurs sous plafond sont de 2,60m, 2,70m et 2,85m aux étages inférieurs en lien avec la façade existante (Rez, R+1 et R+2), de 2,45m au R+3 et de 2,50m aux R+4 et R+5;
- L'escalier principal ainsi qu'un ascenseur sont situés en zone centrale du bâtiment;
- Des panneaux solaires ainsi que trois pompes à chaleurs sont placés sur la toiture du R+5;
- Le projet prévoit la pose d'une citerne de 10.000litre avec récupération des eaux pluviales pour l'arrosage du jardin, des toilettes et des machines à laver;

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

- Considérant que le projet porte sur l'extension et la division d'une maison unifamiliale en trois logements;
- Considérant que le projet tel que proposé s'assimile en réalité à une démolition-reconstruction plutôt qu'à une transformation en ce qu'il ne conserve que la façade avant et la dalle du sous-sol de la maison existante et que tout le reste est démoli;
- La demande indique qu'elle conserve également la dalle béton du rez-de-chaussée mais étant donné que tous les murs porteurs sont abattus et déplacés, il paraît peu vraisemblable que cette dalle puisse être effectivement conservée;
- Considérant que la demande fournit trop peu de justification quant à la nécessité de démolir l'entièreté du bâtiment;
- Considérant en effet que la note explicative mentionne une usure et une déformation des planchers mais que ces éléments ne sont attestés ni par une expertise d'ingénieur, ni par reportage photographique ou par une visite sur place pour constater les désordres;
- Considérant qu'au regard de l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, un rénovation lourde permettrait également d'atteindre ces mêmes objectifs;
- Considérant qu'au contraire, une démolition-reconstruction aura a priori un coût énergétique plus élevé de par l'énergie grise nécessaire pour les travaux et la gestion des déchets supplémentaires;
- Considérant que le projet s'implante exactement sur l'emprise de la maison existante et que la démolition n'est pas non plus justifiée par une amélioration de la perméabilité de la parcelle ou d'une meilleure intégration dans son contexte;
- Considérant qu'au vu des éléments mis à disposition de la commission de concertation, il semble donc que la volonté de démolir l'entièreté du bâtiment répond aujourd'hui surtout à une volonté de densifier au maximum la parcelle en diminuant la hauteur des niveaux de plancher;
- Considérant qu'à l'heure actuelle, une démolition quasi-complète (à l'exception de la façade) n'est donc pas justifiée et qu'il y a lieu de revoir le projet :
    - Soit de fournir des éléments permettant d'attester de la nécessité de démolir cette habitation, que ce soit pour des problèmes techniques, de vétusté avancée, de gain avéré en matière de consommation d'énergie par rapport à une rénovation lourde (qui peut être étudiée par exemple via l'outil TOTEM), etc.;
    - Soit de revoir le projet en conservant au maximum les éléments de la maison existante;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
    - Considérant que le projet propose trois duplex trois chambre de dimensions confortables;
    - Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ce qui est positif;
    - Considérant néanmoins que pour le duplex n°2, les dimensions de cette terrasse sont très réduites, à savoir 1,32m de profondeur sur 2,95m de large et qu'elle gagnerait à être agrandie afin de disposer d'un véritable espace extérieur, par exemple en prolongeant cette terrasse jusqu'au mitoyen n°18 et/ou en augmentant un peu sa profondeur dans l'emprise permise par le RRU;
    - Considérant que pour le duplex n°3, ces terrasses s'inscrivent en dérogation à la hauteur et à la profondeur du bâtiment, ce qui ne justifie donc pas la densification du nombre de logements au sein de l'immeuble;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
    - Considérant qu'au niveau de l'emprise au sol, le bâtiment s'inscrit sur l'emprise de la maison existante et entre les deux mitoyens voisins;
    - Considérant que la nouvelle terrasse basse conserve des dimensions raisonnables (20,22m2) et que le reste du jardin est conservé en pleine terre (environ 190m2);
    - Considérant qu'en matière de gabarit, et moyennant de légères réductions, l'immeuble pourrait s'intégrer dans les perspectives de la rue, compte tenu également du projet en cours faisant face au bien (permis d'urbanisme n° 16-32207-1993);
    - Considérant que le projet devrait présenter une étude d'ensoleillement afin de pouvoir mesurer les impacts du projet sur la maison voisine da gauche n° 18 ayant posé des panneaux solaires en toiture;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
    - Considérant que le projet ne dispose pas de place de stationnement au sein de l'immeuble;
    - Considérant que le projet propose deux logements supplémentaires;
    - Considérant que cette absence de stationnement est expliquée par la volonté de préserver la façade existante;
    - Considérant qu'il s'agit du seul élément existant, avec la dalle de sol qui soit conservé;
    - Considérant que le projet s'assimile dès lors à un immeuble neuf et qu'il serait nécessaire de prévoir au minimum 1 emplacement de parking par logement;
    - Considérant que le projet propose des rangements vélos en compensation;
    - Considérant cependant que les locaux totalisent 12 places vélos sur une surface totale de 15,7m2 alors que Bruxelles Environnement préconise 2m² par vélo, qu'il ne propose pas d'emplacement pour vélos cargo et que ces locaux doivent également servir de rangement pour les poussettes;
    - Considérant de plus que ces locaux ne sont pas accessibles directement depuis le rez-de-chaussée mais qu'il faut franchir au minimum deux portes au rez-de-chaussée, un ascenseur de dimension un peu trop réduite pour un passage de vélo et deux portes supplémentaires en sous-sol;
    - Considérant donc que leur localisation ne satisfait pas à un usage quotidien;
    - Considérant qu'en l'absence de parking, il y a donc lieu d'améliorer l'accessibilité d'au moins une partie des locaux vélos et de proposer des emplacements pour vélos cargo/longtails répondant à la typologie des logements familiaux proposés;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
    - Considérant que le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux n'est pas d'application bien que le projet puisse être assimilé à la reconstruction totale du bâtiment. Il est à noter que les superficies imperméables sur la parcelle ne sont pas augmentées;
    - Considérant que le projet prévoit déjà de placer une citerne de récupération pluviale de 10.000 litres avec récupération domestique ce qui est supérieur aux minimas imposés;
    - Considérant que le trop-plein est raccordé à l'égout public alors que le RCU eau impose gérer en priorité les eaux sur la parcelle;
    - Considérant que le jardin est suffisamment grand, il y aurait lieu de raccorder le trop-plein de la citerne vers un dispositif infiltrant sur le terrain, permettant de contenir au minimum 33l/m2 de surfaces à reprendre;

- <u>en matière de sécurité incendie :</u>
    - Considérant que le SIAMU a émis un avis défavorable, il y a lieu d'adapter le projet et en particulier le compartimentage des communs afin de répondre aux remarques du SIAMU;
- <u>en matière de façade avant :</u>
    - Considérant que le projet propose de remplacer les châssis en aluminium de teinte noire;
    - La volonté de remplacer les châssis d'un immeuble par de nouveaux châssis double vitrage est une démarche écologique à encourager;
    - Considérant néanmoins que la façade est déjà très foncée et que la couleur noire offrira peu de contraste en ce qui concerne la lecture de la façade et la perception des pleins et des vides;
    - Considérant de plus que cette teinte ne réfléchit pas la lumière ce qui rend la lecture des divisions des menuiseries moins évidentes dans les perspectives de la rue et peut donner sous certains angles une lecture de grandes baies entièrement noires, il faudrait envisager une teinte plus nuancée;

<u>Considérant qu'au regard des dérogations en matière d'habitabilité soumises à la décision du fonctionnaire délégué, le projet suscite les observations suivantes :</u>

- Considérant que les logements présentent des dérogations aux normes minimales d'habitabilité, à savoir pas de double porte créant un sas entre le WC et les locaux de séjour pour les duplex n°s 1 et 2 et hauteur sous plafond insuffisante au niveau du 3ème étage, à savoir 2,45m au lieu de 2 ,50m;
- Considérant qu'au niveau des WC, un petit réaménagement des lieux permettrait facilement de supprimer cette dérogation (ajout d'une porte, création d'un sas entre le WC et le couloir par exemple);
- Considérant qu'au niveau de la hauteur sous plafond, il s'agit d'un des étages supplémentaires par rapport au gabarit existant;
- Considérant que cette hauteur réduite n'est donc justifiée que par la volonté de densifier au maximum cette habitation en ajoutant des niveaux, cette dérogation n'est pas acceptable;
- Considérant qu'au regard des modifications apportées aux niveaux existants, il semble que la densité proposée dans le projet et en particulier le nombres de niveaux est surévaluée par rapport à la situation existante et au contexte;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
    - Considérant que la maison unifamiliale existante est de dimension relativement importante, et que le projet rencontre les objectifs de la prescription en ce que la superficie de logement est même augmentée;
    - Considérant que son gabarit est sensiblement plus bas que les bâtiments voisins et qu'une extension en toiture est envisageable;
    - Considérant que la localisation du bien, à proximité des commerces et des transports en commun permet d'envisager une certaine densification de la parcelle;
    - Considérant donc que la densification de ce bien et son extension en toiture ne suscite pas d'opposition fondamentale en tant que tel;
    - Considérant cependant que le projet tel qu'introduit suscite de nombreuses remarques quant aux partis pris de conception et qu'il ne peut s'envisager tel que présenté actuellement;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Considérant que les terrasses et leurs garde-corps situées au niveau du R+5;
    - Considérant de plus que par leur disposition jusqu'aux bord des façades et leur situation au R+5, elles auront un effet mirador important sur les biens voisins ce qui n'est pas souhaitable;
    - Considérant qu'il y a lieu de les supprimer ou de les modifier afin de limiter leur impact;
    - Considérant que les pompes à chaleur ne sont pas intégrées au niveau de toiture et qu'elle dépasse de plus l'emprise du gabarit de toiture autorisé;
    - Considérant que le projet ne précise pas leurs dimensions ni leurs caractéristiques techniques;

En guise de conclusion :

- La densification de ce bien et son extension en toiture ne suscite pas d'opposition fondamentale en tant que tel, mais la finalité poursuivie par le projet nécessite d'être précisée, notamment afin de supprimer les incohérences perçues (transformation lourde avec maintien de la façade engendrant de nombreuses contraintes pour la conception des logements et pour l'offre de stationnement, etc…);
- Cependant, au vu des éléments à disposition de la commission de concertation, le postulat de départ de démolition quasi-complète (à l'exception de la façade) de la maison existante n'est pas justifié et il y a lieu de revoir le projet en conséquence :
    - Soit en fournissant davantage d'éléments permettant d'attester la nécessité de démolir cette habitation (expertise de stabilité et de salubrité du bâtiment, étude mettant en évidence le gain énergétique d'une construction neuve plutôt que d'une rénovation lourde (type étude TOTEM) et indiquant les mesures prises pour limiter l'impact de la démolition reconstruction (bilan carbone des matériaux utilisés, réemploi des éléments démolis, etc.);
    - Soit en proposant un projet qui conserve davantage les éléments de la maison existante (planchers, murs porteurs, etc.), quitte à proposer une extension en toiture et une densification raisonnable du nombre de logements;
- Lors d'un projet modifié, il y aura également lieu de tenir compte des différents éléments soulevés le SIAMU et par la commission (éviter les dérogations à l'habitabilité, améliorer l'implantation des locaux vélos, améliorer la disposition des terrasses, etc.) afin de proposer un projet qui soit plus respectueux de l'existant et du contexte tant bâti que paysager;

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

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 03/12/2025
Objet n°06

Dossier 16-48341-2025 - Enquête n°260/25
Situation : Rue Général Lotz 61
Objet : étendre un immeuble de logements par la construction d'un logement supplémentaire sur la toiture plate (dossier réintroduit suite à la péremption du permis d'urbanisme n° 16-45251-2020)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48341-2025 introduite en date du 11/09/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre un immeuble de logements par la construction d'un logement supplémentaire sur la toiture plate (dossier réintroduit suite à la péremption du permis d'urbanisme n° 16-45251-2020) sur le bien sis rue Général Lotz 61;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Des riverains souhaitent s'opposer au projet de surélévation de la rue General Lotz 61. Ce projet va engendrer beaucoup trop de nuisances dans cette rue étroite et calme, de surcroit en face de l'école. Il y a déjà trop de travaux en même temps dans le quartier Cavell : la clinique depuis plus d'un an, les énormes constructions rue Vanderkindere, le futur énorme projet projet rue Vanderkindere, en face du 317, etc. A minima, si vraiment ce projet devait vraiment être accepté, cette surrélevation devrait se faire depuis la cour de cet immeuble, et non depuis la rue. Cette surélévation en outre dépasserait les 2 maisons mitoyennes, ce qui n'est pas conforme au code de l'urbanisme et de la Construction;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogations au Titre II du RRU :
  - Article 16 - local commun à ordures;
  - Article 17 - local commun pour vélos et voitures d'enfants;
  - Article 18 - local commun pour rangement du matériel de nettoyage;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/09/2025 : dépôt de la demande;
27/10/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
29/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du service technique communal consulté, à savoir :

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 21/11/2025 :

Considérant que des colonies de moineaux, 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 1ier 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

- *Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible ;*
- *Placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/) ;*

Pour tous
Eviter la proximité immédiate d'objets qui risquent de servir de perchoirs à des prédateurs, par exemple plantes grimpantes, tuyaux (par exemple des parties supérieures de descentes de gouttière qui seraient horizontales ou diagonales) ou câbles (par exemple les rouleaux de câbles de télédistribution qui s'accumulent de plus en plus sur les façades).*
Nichoirs martinets
Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

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

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/10/2025. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La rue Général Lotz, dans laquelle se situe la demande, comporte à la fois des immeubles de logements (constructions des années 50/60) aux gabarits généralement de type R+2+Toiture plate et R+3+toiture plate et des maisons du début du siècle dernier aux gabarits généralement de type R+2+toiture à versants;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande comprend 8 logements (1 appartement à 2 chambres et 7 appartements à 3 chambres) et dispose de 8 boxes de garage en intérieur d'ilot ayant fait l'objet d'une autorisation (PU n°16-20124-1959);
- Une partie des sous-sol fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de leur transformation en bureaux (voir PU 16-45250-2020);
- Un permis d'urbanisme n° 16-45251-2020 en vue d'étendre l'immeuble a été délivré le 26/01/2021, notifié le 26/02/2021, et périmé faute d'avoir entamé significativement les travaux dans les délais prescrits;
- Le quartier a subi et continue à subir une forte mutation de par les nombreux chantiers d'envergure qui s'y développent;

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

- La construction d'un appartement 2 chambres sur le toit d'un immeuble résidentiel de 3 étages;
- Le programme s'articule entre les circulations communes et les différentes gaines existantes qui seront maintenues. La partie gauche du plan accueille les espaces de vies dans un plan traversant tandis que

les espaces de nuit et les salles de bains sont regroupés à l'opposé. La cuisine est quant à elle implantée au cœur de l'appartement;

- En façade à rue, l'extension s'implante en retrait de la corniche existante. Ce retrait de plus de 170 cm a pour objectif de diminuer la visibilité du projet depuis la rue. La volumétrie de la façade arrière s'inscrit dans le décalage de celles mitoyennes existantes en vue de créer une terrasse. Le projet tient également compte des conditions d'ensoleillement et de vue de la parcelle voisine et propose un retrait par rapport aux limites permises;
- Ce programme est intégré au sein d'une construction légère en bois. Les façades sont recouvertes d'un bardage en bois vertical sur lequel sera appliquée une lasure de teinte gris clair de sorte à s'accorder à la couleur des ardoises déjà présentes dans le cadre bâti existant. Ce parement sera identique à l'avant et l'arrière de façon à créer une nouvelle unité d'expression et de matériau. Cette expression est bien intégrée dans les perspectives de cette rue étroite;
- La toiture de l'extension est plate comme celle du bâtiment voisin et comme celle de l'immeuble existant. Son dessin maintient une grande simplicité constructive et permet astucieusement de préserver les profils mitoyens et d'intégrer la cage d'ascenseur sans débordement en toiture. Ce travail d'intégration à revoir, couplé à un système de construction léger à base de matériaux naturels intégrant une isolation performante, entend maintenir la qualité du cadre bâti;

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

- Le projet propose l'aménagement d'un logement supplémentaire au sein d'une extension relativement bien intégrée à son environnement bâti et tenant compte des différences de typologies et de gabarits des voisins mitoyens;
- Le projet offre un couronnement qualitatif à l'immeuble tout en conservant et respectant ses lignes directrices. Cependant le garde-corps supérieur accentuera l'impact de la rehausse ;

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

- en matière de programme :
  - Le projet propose la création d'un logement supplémentaire présentant de belles qualités d'habitabilité et venant compléter l'offre en matière d'habitation eu sein de l'immeuble;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet s'implante en harmonie entre des constructions existantes et propose une extension en toiture à la typologie contemporaine et cohérente avec les registres inferieurs de l'immeuble;
  - Les matériaux complètent cette lecture épurée du nouveau volume tout mais en présentant une bonne intégration à son contexte et aux perspectives de la rue;
  - Cependant les plans omettent d'indiquer l'épaisseur et le type d'isolant ainsi que la composition des parois de la nouvelle construction;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'immeuble dispose de nombreux emplacements de stationnement privatifs pour voitures;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les infrastructures existantes sont maintenues et le projet ne propose pas d'augmentation de surfaces imperméables sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Le projet présente une légère dérogation par rapprt à l'immeuble voisin de droite, mais qui est couvert par une toiture à versants;
  - Les héberges sont très limitées et la lecture de la façade de cette extension, généreusement vitrée, contribue à alléger et intégrer l'ensemble;
  - Le projet tient compte des gabarits des constructions voisines et maintient d'importants retraits par rapport à ces dernières, tant en façade avant qu'en façade arrière;
  - La hauteur du gabarit permet de renforcer les qualités d'habitabilité du nouveau logement, tout en s'intégrant aux perspectives visuelles de la rue;
  - Il y a lieu de reculer le garde-corps de 45 cm vers la façade vitrée ;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations au Titre II du RRU :

- Le projet aura peu d'impact sur la gestion des ordures ménagères et sur la gestion du nettoyage des espaces communs;

- Le projet mérite cependant de favoriser les modes actifs de déplacement en développant un ou plusieurs locaux pour vélos aidément acessibles depuis la rue;

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

- Reculer le garde-corps de 45 cm vers la façade vitrée ;
- Indiquer sur les plans l'épaisseur et le type d'isolant ainsi que la composition des parois de la nouvelle construction;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°5 et n°6 du Titre I, et articles n° 16, 17 et 18 du Titre II - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/12/2025
Objet n°07

Dossier 16-47960-2025 - Enquête n°256/25
Situation : Rue Victor Allard 238
Objet : mettre en conformité des extensions en hauteur et profondeur, le remplacement des menuiseries en façade avant, avec modification des divisions des châssis et isoler les façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47960-2025 introduite en date du 23/01/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des extensions en hauteur et profondeur, le remplacement des menuiseries en façade avant, avec modification des divisions des châssis et isoler les façades sur le bien sis rue Victor Allard 238;
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 règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - Implantation qui prescrit "Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que l'épaisseur de l'isolant, de plus de 14 cm dépasse l'alignement;
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté", en ce que les extensions au niveau de l'annexe dépassent ces mesures et en ce que l'isolation de la façade arrière, induit de nouveaux dépassements d'une part et d'autre part aggravent la situation de dépassement en infraction;
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que les extensions de l'annexe dépassent les hauteurs des biens qui lui sont mitoyens et en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur induit un dépassement en hauteur du bien mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;
Considérant que la demande déroge également aux articles n°4 et n°5 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond dans les combles et les mezzanines, 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 :

23/01/2025 : dépôt de la demande;
10/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
27/05//2025 : réception des compléments;
07/07/2025 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;
10/09/2025 : réception des compléments;
29/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis de sa propre initiative en date du 13/06/2025 :

« Considérant que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1ier 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/);

Nichoirs martinets

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

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et comporte quelques équipements;
- La parcelle concernée par la demande est située à proximité de la rue du Merlo et le jardin jouxte la voie de chemin de fer;
- La maison unifamiliale concernée par la demande, a été bâtie au début du XXème siècle et a été agrandie à la fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10312-1937, pour une extension au rez-de-jardin et au 1er étage, en partie droite et une cour couverte en partie gauche;
- Le permis d'urbanisme n° 16-21614-1960, a octroyé d'importantes modifications en façade avant, telles que la suppression des cintrages de baies et la réduction des hauteurs de ces baies, ainsi que la pose de simili plaquettes en revêtement de façade et encadrements de baies en simili Pierre de France;
- En situation de fait, la baie donnant sur le demi sous-sol, a été maintenue avec le cintrage d'origine et ses ferronneries, et des carreaux de simili Pierre de France ont été également posés entre deux baies, marquant la verticalité, au-dessus de la porte d'entrée;

- Au niveau de la volumétrie, entre 1996 et 2004, l'annexe a été significativement agrandie, autant en profondeur qu'en hauteur, et comporte 3 niveaux et une toiture plate bitumineuse, et entre 2004 et 2012, une lucarne a été construite sur le pan arrière de la toiture principale et ce, au profit de l'aménagement de deux chambres supplémentaires dans les combles;
- Après 2012, un abri de jardin a été implanté en fond de parcelle et le long de la mitoyenneté de gauche;
- La maison unifamiliale, n° 236, mitoyenne de gauche, est plus basse et comporte une toiture plate. Elle dispose également d'une verrière en façade arrière;
- Le bien mitoyen de droite, n°240 est de même gabarit et hauteur. Ces deux immeubles ont été bâtis de manière concomitante et les demandes de permis d'urbanisme pour les annexes et modifications de façades se suivent à quelques années près. Toutes deux ont perdu leurs caractéristiques patrimoniales originelles, suite aux modifications réalisées dans les années 1970;

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

- L'isolation de la façade avant, avec un complexe d'isolation haute densité de 14 cm d'épaisseur et un revêtement de finition en briquettes de ton rouge (similaire à l'ensemble de la rue), d'une épaisseur de 3cm et un soubassement en pierre bleue également de 3cm. Reprise par une cornière et un joint souple étanche afin de dissocier le complexe isolant du trottoir;
- La pose d'une goulotte pour le passage des câbles d'utilité publique, comprise entre deux rangées de briquettes sur isolant;
- L'isolation du pignon en mitoyenneté de gauche;
- L'isolation de la façade arrière avec un complexe d'isolation de 14cm d'épaisseur et une finition en crépis de teinte gris clair;
- L'isolation de la toiture de l'annexe par l'extérieur et repose d'une fenêtre de toit;
- La mise en conformité des éléments suivants :
  - L'extension en profondeur et en hauteur et en profondeur de l'annexe avec une toiture plate et recouverte d'une étanchéité bitumineuse;
  - La construction d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture, avec l'aménagement de deux chambres et mezzanine dans les combles;
  - Le réaménagement des combles;
  - Diverses modifications structurelles au sous-sol, au rez-de-chaussée, étages et combles;
  - La construction d'un abri de jardin d'environ 5m², le long du mur mitoyen de gauche;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - Les diverses extensions se sont faites au profit d'une cuisine d'un peu plus de 15m², éclairée, en plus des baies par une verrière en about;
  - La répartition des espaces a été, dans la foulée revue, avec une salle-à-manger en communication avec la cuisine et les espaces de séjour, disposés en pièce avant et pièce centrale;
  - Au niveau de l'extension de cette annexe à l'étage, une salle-de-bain a été aménagée;
  - Suite à l'extension en hauteur de cette annexe, les niveaux ont été revus, afin d'incorporer un 3ème niveau pour un espace de bureau privatif et une petite salle-de-douche;
  - Les combles ont également été aménagée pour disposer de deux chambres supplémentaires et avec une mezzanine pour l'une de ces chambres;
- <u>En ce qui concerne les dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :</u>
  - Au niveau des combles, les aménagements ont induit des dérogations aux articles n°4 concernant les hauteurs libres minimales sous-plafond dans les combles et n°5 concernant les mezzanines;
  - La chambre n°3, située en façade avant, d'une surface d'environ 17m², prise à 1,50m ne comporte que 35% à au moins 2,30m;
  - En effet la mezzanine, accessible via l'autre chambre, impacte également la chambre n°3;
  - La chambre n°4, quant à elle, ne dispose que d'une hauteur libre sous-plafond, entre 1,90m et 2,05m sous mezzanine et celle-ci, ne dispose par ailleurs, d'aucune conformité à l'article 5du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - En effet, d'une part la hauteur libre sous mezzanine est inférieure à 2,10m et d'autre part, la surface cumulée des niveaux, d'environ 17,40m², multipliée à 2,50m, à savoir, environ 43,50m³ est largement inférieure au volume total d'environ 47,20m³;
  - Afin d'améliorer les qualités d'habitabilité des deux chambres, l'une de 12m² et l'autre de 17m², le niveau de mezzanine doit être supprimé afin d'offrir une volume plus favorable dans des espaces sous combles;

- en matière de traitement des façades :
  - La finition prévue, sur l'isolation en façade avant est une briquette de teinte rouge/brun, à l'instar du bâti environnant, composant ce tronçon de la rue Victor Allard, du côté pair;
  - Le traitement actuel de la façade ne comporte aucune typologie particulière, mais propose un dessin au niveau des proportions, permettant de limiter l'aspect massif de cette façade disposant de peu de baies et de petites dimensions;
  - Les parties entre le bas des baies du 1er étage et le haut de celles du rez-de-chaussée, peuvent comporter un jeu dans la pose des briquettes ou un autre matériau peut être proposé, afin de maintenir, l'impression de verticalité, qui rompt avec l'aspect massif et lisse de cette façade déjà malheureusement transformée;
  - Afin de conserver les rares éléments patrimoniaux encore présents, au niveau de la façade avant, après isolation, les consoles sous la corniche, doivent être restitués et la corniche déportée;
  - Par ailleurs, les ferronneries au niveau de la baie du demi sous-sol doivent également être conservées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Les extensions en profondeurs et hauteurs, en situation de fait, autant que les isolations par l'extérieur des façades avant et arrière et de la toiture, induisent des dérogations aux articles 3, 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Contrairement à ce qui est présenté au niveau des plans, la notice explicative, indique que l'ensemble des isolations seront faites par l'intérieur, les actes et travaux à prévoir doivent être précisés, afin d'éviter toute confusion;
  - L'abri de jardin, d'une surface de 5m², est soumis à permis d'urbanisme en raison de son implantation le long du mur mitoyen de gauche et séparatif de jardins;
  - Ce mur d'une hauteur d'environ 1,80m est dépassé d'environ 90 cm par l'abri;
  - Ce dépassement, en fond de parcelle, n'est pas susceptible d'induire de nuisance significative, pour le bien mitoyen de gauche et peut être mis en conformité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin comporte des aménagements paysagers et une bonne surface en pleine terre, en dehors des zones imperméables et/ou bâties de la terrasse et de l'abri jardin;

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

- dérogation à l'article 3 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (implantation de la construction - façade avant) :
  - En raison d'une épaisseur totale 17 cm de complexe isolant de 14 cm et une finition en briquettes de 3 cm, déroge à l'article 3, la demande ne répond dès lors, pas à l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance qui dispense des mesures particulières de publicité, les dépassements de l'alignement de maximum 14cm en vue d'une isolation;
  - Dans ce tronçon de la rue Victor Allard, le trottoir, du côté pair, le trottoir à une largeur supérieure à 2,50m, permettant une surépaisseur de 17cm, en vue de l'amélioration des performances énergétiques d'une ancienne bâtisse;
- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - En ce qui concerne les isolations de l'enveloppe par l'extérieur :
    - La toiture existante est alignée à la toiture du n°240, la construction mitoyenne de droite et la maison mitoyenne de gauche, comporte une façade plus basse et une toiture plate;
    - Suite à l'isolation de cette dernière avec la repose du recouvrement identique à la situation actuelle, le niveau du faîte et des pans est rehaussé de 19cm, dépassant de ce fait, le niveau de la construction la plus haute;
    - L'isolation en façade arrière, induit également un dépassement en profondeur du bien mitoyen le plus profond;
    - Considérant les volontés actuelles en ce qui concerne l'amélioration des performances énergétiques du parc immobilier bruxellois, les dérogations induites pour ce faire, ne suscitent aucune objection;
    - D'autant plus que les dépassements concernés sont minime et ne constituent pas d'aggravation d'une situation existant pour les biens mitoyens ni pour l'intérieur d'ilot;
  - En ce qui concerne les dépassements en profondeur et hauteur suite à l'agrandissement de l'annexe:

- Au rez-de-chaussée la partie en verrière, correspond à l'ancienne implantation du WC extérieur, maintenant la profondeur octroyée en 1937;
- L'annexe au 1er étage était, quant à elle, limitée à la profondeur initiale de l'annexe du rez-de-chaussée avant l'extension de 1937, à savoir, une profondeur d'environ 3,30m;
- L'augmentation en profondeur de l'annexe, d'environ 1,20m, induit au 1er étage, un dépassement de 2,34m du bien le plus profond, et mitoyen de droite, et doit encore être prolongé d'environ 14cm suite à l'isolation à prévoir, au niveau de l'ensemble de la façade arrière;
- La hauteur de cette annexe sur deux niveaux, octroyée en 1937, de 5,30m a été, en situation de fait et en infraction, rehaussée sur la totalité de la hauteur de la façade arrière, jusqu'à fleur de la corniche;
- D'une hauteur d'environ 7,80m, la rehausse de 2,50m est conséquente et induit une perte conséquente d'ensoleillement, du lever du soleil jusqu'en toute fin de matinée, pour le bien mitoyen de droite;
- Le n° 240, mitoyen de droite, est par ailleurs, situé sur une parcelle peu profonde, renforçant la perte d'ensoleillement sur sa parcelle;
- Considérant par ailleurs, les dérogations intérieures induites par l'ajout d'un 3e niveau avec la modification de la répartition des niveaux intérieurs, les hauteurs sous-plafond initialement de 2,50m au rez-de-chaussée et 2,30m au 1er étage, ont été réduite à 2,45m au rez-de-chaussée, rehaussée à 2,47m au 1er étage et le 3e niveau comporte une hauteur libre sous-plafond de 2,16m;
- L'impact d'ombrage sur le bien mitoyen de droite, est également induit par le dépassement en profondeur de l'annexe prolongée au 1er étage;
- Considérant les faibles qualités de l'espace du bureau privatif, ne comportant pas une hauteur suffisante, au sein d'un volume fortement dérogatoire et impactant pour le bien mitoyen de droite;

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

- Supprimer le dernier niveau de l'annexe comprenant le bureau privatif, quitte à maintenir uniquement le volume de la salle-de-bain, afin de réduire la hauteur dérogatoire et impactante ;
- Animer la façade, en proposant, au niveau des trumeaux verticaux, un jeu dans la pose de la briquette de parement ou dans la teinte;
- Restituer le déport de la corniche ainsi que les consoles, proportionnellement à la surépaisseur de l'isolant;
- Conserver les ferronneries au niveau de la baie du demi sous-sol, en façade avant;
- Mettre en cohérence, entre les plans, la notice explicative et l'annexe I, la nature des travaux, en ce qui concerne l'isolation (intérieur ou extérieur);
- Supprimer la mezzanine et revoir le plan des combles;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'éléments de décors en façade avant, d'aménagement des combles et de réduction d'une hauteur en infraction;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique de la façade avant doit être allégée et les éléments de patrimoine conservés, et l'impact dérogatoire limité;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

dérogations aux articles n°3, n°4 et n°6 (uniquement en ce qui concerne l'isolation) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/12/2025
Objet n°08

Dossier 16-48105-2025 - Enquête n°250/25
Situation : Rue du Doyenné 28
Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale ainsi qu'améliorer ses performances énergétiques

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48105-2025 introduite en date du 10/04/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rénover une maison unifamiliale ainsi qu'améliorer ses performances énergétiques sur le bien sis rue du Doyenné 28;
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 règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à 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 "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté", en ce que la nouvelle annexe, et la terrasse sur l'annexe, dépassent cette mesure par rapport au bien mitoyen de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/04/2025 : dépôt de la demande;
26/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
28/05/2025 : réception des compléments;
14/07/2025 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;
26/08/2025 : réception des compléments;
24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/10/2025 et émis le 03/12/2025 :

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

Isolation de façade en saillie sur le domaine public

Principes généraux :

L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.
Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5 mètres depuis le sol), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect ;
La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique ;

Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages ;
Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisée exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire;
Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans l'épaisseur de l'isolant et ne peuvent en aucun cas être repositionnées sur l'isolant.
Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche ;
Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants ;
Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.
Quant à la demande :
La note explicative indique qu'il est prévu une "isolation complète extérieure ou intérieure de l'enveloppe du bâtiment". On ne retrouve hélas pas trace de cette isolation sur les plans, du moins en façade à rue. Est-il prévu de l'isoler, par l'intérieur ou l'extérieur ?
Contacts commune :
Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.
Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.
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 de prévenir tout risque de détérioration à la voirie, aux cours d'eau et aux arbres, un écart de 5 mètres est recommandé et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété.
Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entrainent 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 démoussage (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 en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :
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 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 justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus. Le rejet à l'égout pourra alors se faire après temporisation dans un bassin d'orage pourvu d'un ajutage à débit limité.
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 l'espace public :
Conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.
Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.
Quant à la présente demande :
La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte pas de dispositif de temporisation des eaux pluviales avant leur rejet à l'exutoire et car le rejet à l'égout est adopté par défaut sans preuve de l'impossibilité d'infiltrer les eaux dans le sous-sol du terrain.
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 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 l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m².
Contacts utiles :
Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.
Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, permisenvironnement@uccle.brussels.
https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion.

- l'avis du Service de l'Environnement émis d'initiative, le 09/07/2025 :

« Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1ier 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/);
Nichoirs martinets
Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant notamment du logement, des équipements scolaires et différentes entreprises ou quelques commerces;
- Le bâti est implanté en ordre continu, à l'alignement, et est dense;
- La rue du Doyenné le long de laquelle se situe la demande est étroite et à sens unique de circulation;
- La parcelle concernée par la demande, est située à proximité de la fourche entre la rue du Doyenné et la chaussée d'Alsemberg;
- Les parcelles du n°24 au n°36, sont très longues et étroites, la parcelle du n°28, en fait partie;
- Le fond de la parcelle à fait l'objet d'une division en 2024 afin d'être vendue comme jardin au profit d'une autre parcelle voisine;
- Suite à cette séparation, la parcelle, conserve une longueur d'un peu plus de 42m, pour une largeur d'environ 3,60m;
- La maison unifamiliale, de gabarit R + 1+ Toiture à versants, fait partie d'un ensemble d'habitation datant d'une ancienne urbanisation, implantée sur des parcelles étroites et profondes, dont la construction date du début du XXème siècle;
- Le permis d'urbanisme n° 16-8750-1935 a octroyé la construction d'une annexe en façade arrière, sur deux niveaux et le permis d'urbanisme n° 16-27276-1974 a autorisé une autre annexe de type verrière, sur un seul niveau et sur une profondeur de 5,85m;
- En situation existante de fait, cette verrière a été construite avec une profondeur de seulement 3,95m;
- La façade avant, comporte encore sa typologie originelle, avec des menuiseries en bois peintes en bleu Roy, un soubassement en pierre et une façade enduite avec un calepinage de briques;
- La maison mitoyenne de gauche, est légèrement plus large, avec un gabarit identique et dont les corps de bâti principaux sont alignés en façade arrière. Elle comporte également une annexe fine, le long de la mitoyenneté entre ces deux habitations, dont la longueur et la hauteur est légèrement inférieure;
- L'immeuble mitoyen de droite, est quant à lui, plus haut, avec un gabarit de R + 2 + toiture à versants. Il est bien plus profond et comporte plusieurs annexes dont un bâtiment sur deux niveaux avec une toiture en pente, accolé au niveau de la mitoyenneté commune, ainsi qu'un autre bâtiment plus bas sur toute la largeur de la parcelle mais détaché des autres bâtiments;
- Le jardin est en pleine terre et végétalisé;

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

- La démolition de la verrière existante et la reconstruction d'une annexe sur un niveau d'une profondeur de 5,70m, avec une toiture plate non accessible et comportant une grande verrière;
- La rehausse du mur mitoyen de gauche, sur une profondeur de 6m, avec au droit de la façade une hauteur d'une quinzaine de centimètres et au bout de 1,65m;
- La modification du pan arrière de la toiture, avec la construction d'un étage plein à toiture plate;
- L'isolation de l'ensemble de la façade arrière et de la toiture, par l'extérieur;
- L'isolation de la façade avant par l'intérieur ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la partie droite de la toiture de l'annexe existante et d'une végétalisation de type extensif sur la partie gauche;
- Le réaménagement des plateaux, avec des modifications structurelles et de cloisons;
- Le réaménagement des combles, afin d'implanter des chambres et un espace de rangement;
- L'aménagement d'une terrasse sur plots d'une profondeur de 4m au niveau du jardin;
- La pose de nouveaux châssis, en PVC de ton blanc, en façade arrière;

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

- Le programme prévoit d'agrandir et de rénover une maison unifamiliale, divisée en situation de fait en trois appartements, non conformes et sans aucune qualités d'habitabilité, en vue de restituer l'utilisation d'origine de maison unifamiliale;
- Par ailleurs, la demande vise également l'amélioration des performances énergétiques;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
  - l'utilisation du bâtiment est restituée en unifamiliale, ce qui est souhaitable, considérant le peu de qualités d'habitabilité de la situation de fait en 3 logements étriqués;
  - le rez-de-chaussée, dès l'entrée, propose un grand espace de hall d'entrée, servant également d'espace de stockage des vélos et les espaces de séjour se développent au-delà de la cage d'escalier, au sein du volume existant et de la nouvelle annexe, avec la cuisine en about, profitant des grands lanterneaux et baie vitrée donnant sur le jardin;
  - le 1er étage comporte un premier espace de nuit avec deux chambres, une salle-de-bain et une buanderie;
  - les combles comportent une 3ème chambre ainsi qu'une salle-de-jeu avec un espace de rangements en mezzanine;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - la toiture est légèrement rehaussée, suite à l'isolation par l'extérieur mais reste en deçà de la hauteur de la toiture du bien mitoyen de droite;
  - le corps principal de bâti ainsi que l'annexe sur deux niveau, octroyée dans les années 1930, sont maintenus dans leur volumétrie originelle;
  - la véranda est démolie, au profit d'une nouvelle annexe à toiture plate non accessible, tendant à reprendre la profondeur octroyée dans les années 1970, et proposant une profondeur de 5,70m;
  - considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction, après démolition de la verrière existante, significativement moins profonde que la profondeur octroyée, l'analyse de la nouvelle profondeur, inclus la sollicitation d'une dérogation à la profondeur, avec un dépassement de 6,60m, au rez-de-chaussée, du bien mitoyen de gauche, tout en restant dans le gabarit de l'annexe du bien mitoyen de droite;
  - le nouveau volume en toiture, ne s'apparente pas à une lucarne mais constitue un réel étage plein, avec la modification de la toiture sur la partie concernée, avec la pose d'une nouvelle toiture plate;
  - cette rehausse de la partie arrière de la toiture, reste comprise dans le gabarit du bien mitoyen le plus haut et n'induit pas de nuisance de perte d'ensoleillement ou de vue pour le bien mitoyen de gauche;
  - le volume de terrasse aménagé sur l'annexe existante, au profit de la chambre dans les combles, induit d'une part un dépassement en profondeur du bien mitoyen de gauche, d'environ 4,20m et d'autre part, ne répond pas au code civil en matière de servitudes de vues, considérant les vues générées directement sur la toiture du bien mitoyen de droite;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - au-delà de la nouvelle annexe de 5,70m, il est également prévu l'implantation d'une terrasse sur plot, d'une profondeur de 4m;
  - considérant que la profondeur du solde du jardin en pleine terre est encore d'un peu plus de 18m avec une surface totale d'environ 66m², ces aménagements peuvent être envisagés;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - l'habitation ne comporte pas de garage en situation de droit;
  - bien qu'il ne soit pas obligatoire d'installer d'espace de stockage des vélos pour les maisons unifamiliale, l'aménagement d'un grand espace, pour ce faire, au niveau de l'entrée, permet la mobilité douce, participant à diminuer la surcharge en matière de parking, au sein de ce quartier d'Uccle Centre, très dense;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - la notice explicative indique la pose d'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 1m³ et d'un bassin d'orage de 0,5m³;
  - cependant les plans ne font aucune mention de tels dispositifs, alors qu'en raison des nouvelles surfaces imperméables 20,5m² d'annexe et 14,4m² de terrasse, dont les eaux de pluies sont à reprendre, le projet devrait répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales;
- <u>quant aux autres aspects propres à la demande :</u>
  - il est à noter que la grande verrière sur la nouvelle toiture de l'annexe, permet une vue plongeante depuis les parcelles mitoyennes, principalement depuis le bâtiment de gauche, ne permettant pas de garantir l'inimité;
  - dans cette éventualité, la pose d'une verrière translucide pourrait être envisagée;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - en ce qui concerne l'extension au rez-de-chaussée :
    - Considérant qu'après démolition, toute reconstruction, repart d'une situation non bâtie et doit se conformer aux réglementations en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme pour la démolition et reconstruction;
    - Dès lors, que la verrière soit de la profondeur de fait ou celle de droit, sa démolition induit un nouvelle construction sur une profondeur plus importante, dépassant de plus de 3m le bien mitoyen de gauche, le moins profond, et qui nécessite une rehausse de cette mitoyenneté;
    - Cependant, cette rehausse reste raisonnable pour des jardins situés en ville et étant limitée au rez-de-chaussée, n'aggrave pas outre mesure la situation existante, considérant que par rapport à l'orientation des parcelles, l'impact sera porté sur une partie du jardin en matinée et non sur l'ensoleillement de l'habitation;
    - Par ailleurs, la profondeur telle qu'envisagée, bien que ne pouvant se prévaloir de la profondeur octroyée dans les années 1970, considérant qu'elle déroge actuellement, n'impacte pas non plus, outre mesure la perméabilité de la parcelle, très profonde, et dont le solde reste largement végétalisé;
    - La hauteur sous-plafond au sein de ce volume, est de 2,80m, ce qui reste raisonnable par rapport à la rehausse induite et tout en permettant une habitabilité optimale au sein de cet espace de cuisine, point central des familles actuellement et permettant un apport en éclairement naturel, jusqu'aux pièces centrales de l'habitation;
  - En ce qui concerne la terrasse au 2e étage :
    - À l'instar de l'annexe au rez-de-chaussée, le volume de terrasse dépasse de plus de 3m la profondeur de bâti du bien mitoyen de gauche, et ce avec un recul inférieur à 3m;
    - Considérant d'une part que cette terrasse ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues, en en générant autant sur la parcelle de droite que sur la parcelle de gauche et d'autre part, sa surface de plus de 7,50m², n'est pas adaptée afin de préserver la quiétude de l'ilot ainsi que l'intimité des parcelles environnantes;
    - Cette terrasse a une vue directe sur la toiture du bâtiment de droite, et un recul inférieur à 1,90m par rapport à la parcelle mitoyenne de gauche;
    - Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale qui dispose d'un grand jardin avec une terrasse aménagée à ce niveau, une terrasse supplémentaire en hauteur est impactante pour le voisinage et superflue pour les besoins d'une bonne habitabilité;
    - Afin d'offrir une vue plus esthétique pour l'intérieur d'ilot et en même temps, tendre à répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, afin de permettre au moins une temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout, la végétalisation de l'ensemble de cette toiture doit être proposée;

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

- Renoncer à la terrasse au 2ème étage et proposer une végétalisation, de type extensif, de la totalité de cette toiture plate;
- Répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie, en ce qui concerne le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'une terrasse et de système de gestion des eaux pluviales;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre aux règlements communaux d'urbanisme en vigueur et se conformer au Code civil en matière de servitude de vues, ainsi que limiter, voire supprimer les impacts induits par des dérogations;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d’un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l’application de l’article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 (uniquement pour le volume au rez-de-chaussée) 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 03/12/2025
Objet n°09

Dossier 16-48350-2025 - Enquête n°253/25
Situation : Chaussée de Waterloo 1338
Objet : installer des enseignes et marquises en façade avant et latérale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48350-2025 introduite en date du 15/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à installer des enseignes et marquises en façade avant et latérale sur le bien sis chaussée de Waterloo 1338;

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

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par l'article 13 et l'article 24 du RCU et se conforme au RCU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°24 - dispositifs parallèle à la façade qui prescrit "§3. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines.", en ce que les enseignes situées le long de la Drève des Renards sont plus large que les vitrines et que les espaces entre vitrines ne peuvent pas être considérés comme des trumeaux mais des façades;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/09/2025 : dépôt de la demande;
24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet
03/11/2025 au 17/11/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La parcelle forme le coin de la Chaussée et de la drève des Renards;
- Cette dernière est très en pente et est de surcroît très étroite;
- L'immeuble, de gabarit R+2 et toiture, a une affectation commerciale au rez-de-chaussée et au 1er étage et logement au 2ème étage et toiture en situation existante de droit (dernier pu n°16-39096-2009);
- Le bâtiment possède deux entrées dont une entrée principale à l'angle de la Chaussée de Waterloo et une du côté de la Drève des renards (façade Nord-Ouest);
- Le magasin dispose d'une terrasse faisant partiellement office de trottoir;
- Cette terrasse et le parking paysager sous les grands arbres ont fait l'objet du permis n°33.602, portant sur l'aménagement du rez-de-chaussée en commerce;

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

- L'installation d'enseignes et de marquises liées à l'enseigne sur les façades du rez-de-chaussée;
  - Les enseignes parallèles à la façade reprennent les enseignes de Latour et Petit SA et sont composées de panneau en dibond blanc sur structure montée sur écarteurs (couleur idem façade). Le texte « Latour & Petit » est en lettres boitiers montées sur écarteurs;
  - Les lettres sur les façades Nord et Ouest ont une hauteur de 25 cm, centrées sur le bandeau blanc;
  - Les lettres sur la façade Nord-Ouest, en lien avec l'entrée du commerce, ont une hauteur de 45 cm, centrées sur le bandeau blanc;
  - Les marquises mobiles sont réalisées en toile acrylique blanche avec bas volet montée sur cadre en aluminium peint blanc. Elles reprennent en impression numérique les enseignes de Latour et Petit SA sur la partie inclinée et sur le bas volet;
  - Les impressions centrées sur les bas volets mesurent 103 cm de large sur 10 cm de haut;
  - Les impressions centrées sur les toiles inclinées, coté Drève des renards, mesurent 88 cm de large sur 27 cm de haut;
  - L'impression centrée sur la toile inclinée, coté Chaussée de Waterloo, mesurent 103 cm de large sur 32 cm de haut;

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

- Les enseignes proposées côté chaussée de Waterloo sont conformes au RRU et au RCU :
  - Des enseignes parallèles à la façade sont installées au-dessus des vitrines le long des façades à rue : La façade Nord-Ouest reprend 1 enseigne alignée à l'entrée principale du bâtiment de 65cm de haut et de 135 cm de long. Elle se trouve à minimum 300 cm au-dessus du niveau du trottoir;
  - La façade Ouest reprend 1 enseigne alignée à la vitrine donnant sur la chaussée de Waterloo. Elle mesure 65cm de haut et 353 de long et se trouve à minimum 296 cm au-dessus du niveau du trottoir;
  - La saillie est de 15 cm à partir du mur de façade (attaches comprises);
- Les marquises proposes sont conformes au RRU et au RCU :
  - Des marquises mobiles alignées aux baies sont installées sur l'ensemble des vitrines à l'exception de l'entrée du bâtiment et de la première vitrine donnant sur la Drève des renards;
  - Cette répartition permet de ne pas nuire à la visibilité des feux de signalisation du carrefour;
  - Les marquises sont mobiles et leur déploiement est automatisé selon les horaires d'ouverture de l'agence immobilière;

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 et le non-respect de l'article n°24 - dispositifs parallèle à la façade qui prescrit "§3. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines." :

- Les enseignes situées le long de la Drève des Renards sont plus large que les vitrines et les espaces entre vitrines ne peuvent pas être considérés comme des trumeaux mais des façades;
- La façade Nord reprend 2 enseignes alignées aux vitrines donnant sur la Drève des renards. Elles mesurent 65cm de haut et 635 cm et 568 cm de long et se trouvent à minimum 291 cm au-dessus du niveau du trottoir;
- Celles-ci sont conforme au RRU mais ne sont pas conforme au RCU en ce que les enseignes situées le long de la Drève des Renards sont plus large que les vitrines et que les espaces entre vitrines ne peuvent pas être considérés comme des trumeaux mais des façades;
- Le nombre total d'enseignes et leurs largeurs est excessif;
- De plus, l'immeuble présente des façades élégantes, ce qu'il y a lieu de conserver;
- Il serait plus judicieux de proposer des enseignes en lettres découpées ou un dispositif plus discret qui soient davantage raffinés et en cohérence avec l'ensemble des façades;

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

- proposer un dispositif plus discret qui soit davantage raffiné pour l'ensemble des enseignes et marquises ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le nombre et le type d'enseignes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les façades seraient plus élégantes;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;
Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/12/2025
Objet n°10

Dossier 16-48101-2025 - Enquête n°251/25
Situation : Rue des Bigarreaux 29
Objet : créer une lucarne au niveau du grenier en façade arrière et isoler la toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48101-2025 introduite en date du 09/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une lucarne au niveau du grenier en façade arrière et isoler la toiture sur le bien sis rue des Bigarreaux 29;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 - Quartier du Kriekenput - approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°III.G Toitures qui prescrit "à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum Hauteur des souches de cheminées : 0.50m au plus au-dessus du point le plus élevé de la toiture", en ce que le projet prévoit une large lucarne sur le pan arrière de la toiture;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que l'isolation de la toiture, induit un dépassement en hauteur du bien qui lui est jumelé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/04/2025 : dépôt de la demande;
29/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
01/09/2025 : réception des compléments;
24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert ou semi-ouvert, composé de maison isolée ou jumelées;
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreaux se caractérise par des maisons jumelées, construites en intérieur de parcelle, avec des zones de recul allant de cinq à dix mètres de profondeur;

- Elle présente aussi un relief marqué où les maisons du côté impair sont implantées en haut des talus que forment les zones de recul;
- La maison n°29 sur laquelle porte la demande s'implante au point le plus haut d'une parcelle en talus, il s'agit d'une maison jumelée à la maison n° 31, à trois façades avec un gabarit R + 1 + toiture en pente;
- La maison a été construite en 1951, suite au permis (16-15534-3-1951) octroyé pour la construction de 22 nouvelles maisons;
- Au fil du temps, la maison a subi différentes transformations qui ont fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, pour la construction du garage en mitoyenneté avec le garage de la maison jumelée fin des années 1950, en zone de recul, ainsi que pour un agrandissement latéral dans les années 1960 ainsi qu'une véranda en PVC, de teinte identique aux châssis en bois de ton blanc, octroyée au début des années 1990;
- Le dernier permis d'urbanisme, n° 16-45640-2020 a octroyé la reconstruction du garage situé en zone de recul, moyennant la conservation des dimensions du garage existant, la réduction de la profondeur de la terrasse située en zone de recul et en infraction ainsi que l'aménagement d'une toiture végétalisée de type intensive sur la toiture du garage;
- Ce permis portait uniquement sur la démolition et la reconstruction du garage en zone de recul et avait sorti de la demande, l'ensemble des façades et les plans de la maison existante;
- Ce permis d'urbanisme n'ayant jamais été mis en œuvre, les infractions de la terrasse en zone de recul, de l'aménagement de la toiture du garage, de la suppression des haies et des aménagements paysager ainsi que la mise en peinture des menuiseries en bois, en bleu, ont été maintenues;
- Par ailleurs, également en infraction, et postérieurement à l'octroi de la demande de permis d'urbanisme en 2021, la porte de garage existante a été remplacée par une nouvelle porte de garage de ton noir et des caissons à volets en PVC de ton blanc ont été positionnés au niveau des linteaux des baies;
- La maison de gauche (n°31) est jumelée à la maison faisant l'objet de la demande avec un gabarit et une typologie similaire. Celle-ci à cependant, conservé ses menuiseries en bois de ton blanc, ainsi qu'une porte de garage blanche;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :</u>

- L'isolation de la toiture par l'extérieur, avec repose d'un recouvrement en tuiles de ton rouge;
- La construction d'une lucarne en façade arrière, avec une toiture plate et la pose de panneaux photovoltaïques;
- L'aménagement des combles pour une chambre supplémentaire, un espace de bureau et une buanderie;
- La mise en conformité de la pose de caissons à volets en PVC de ton blanc;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :</u>

- Le permis d'urbanisme n°16-45640-2020, n'ayant pas été mis en œuvre dans le délai imparti après la notification, celui-ci est dès lors périmé depuis 05/10/2024;
- Les infractions visées dans ce permis, et dont la modification, voire suppression, ont motivé l'octroi de la demande, ont été maintenues;
- Considérant que cette demande de permis, outre, une demande de construction de lucarne afin d'aménager les combles, vise à mettre en conformité la pose des caissons à volets en PVC de ton blanc, l'ensemble des infractions doivent également être visées et d'autant plus qu'elles sont représentées au niveau des plans transmis dans le cadre de la présente demande :
  - L'agrandissement en profondeur de la terrasse située en zone de recul, à 3,25m et entièrement carrelée;
  - La suppression des haies entre la terrasse et la toiture du garage, en arrière du mur, au profit d'une palissade en panneaux pleins de teinte gris anthracite;
  - La modification de la teinte des menuiseries en bleu;
  - Le remplacement de la porte de garage par une nouvelle porte de ton noire;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
  - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale et vise l'ajout au sein des combles, d'une nouvelle chambre d'un espace de bureau privatif ainsi que d'une buanderie;
  - L'habitation comporte dès lors, 4 chambres, deux bureaux privatifs et 2 salles de bains;
- <u>Façades :</u>
  - Les 22 maisons du permis d'urbanisme n° 16-15534-1951, ont été bâties suivant quelques plans types, tant au niveau des volumes qu'au niveau des plans intérieurs et le traitement des façades présentant un caractère rural;

- La volonté à l'origine de la construction de ces maisons et particulièrement pour les maisons jumelées, était de proposer une uniformité par groupe de maisons;
- Les modifications au cours du temps, validées par un permis d'urbanisme ou non, ont participé à supprimer la symétrie d'origine entre les n° 29 et n° 31, et cette asymétrie est d'autant plus marquée avec la mise en peinture des châssis en bleu et le placement d'une porte de garage de ton noir;
- En ce qui concerne les 8 caissons à volets posés en infraction, dont 3 en façade avant, 3 en façade arrière et 2 en façade latérale, le dépassement, outre l'esthétique, ne peut être acceptable au sein d'un micro-quartier de type « cité » et couverte par un PPAS n'autorisant que des constructions sur un même plan et pour les maisons jumelées quelles forment un ensemble cohérent;
- Les éléments permettant de restituer cette impression d'ensemble, doivent être restitués, du moins au niveau de la façade avant, avec la remise en peinture de ton blanc des menuiseries (châssis et porte d'entrée), la suppression des caissons à volets en PVC et la restitution d'une porte de garage de ton blanc, similaire à celle maintenue au n° 31;

- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - Les actes et travaux au niveau de l'enveloppe extérieure, en toiture, induisent des dérogations tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - La non mise en œuvre du permis d'urbanisme octroyé en 2021, induit le maintien d'infractions non admissibles en zone de recul;
  - La suppression des aménagements paysagers réalisés entre 2014 et 2019, tels que les haies, en arrière du mur du garage, au profit d'une palissade peu esthétique à panneaux pleins, participe en plus de l'augmentation en profondeur de la terrasse carrelée, à réduire significativement les zones en pleine terre et perméables;
  - Considérant que cette diminution des surfaces perméables, n'est plus compensée par l'aménagement d'une toiture végétalisée de type intensive, telle que proposée dans le permis d'urbanisme introduit en 2020;
  - Considérant également, que la suppression des massifs paysagers au profit du garde-corps, met en évidence le mur de soutènement du garage, reprenant le niveau haut du talus, supprimant définitivement la lecture d'un talus naturel qui avait été conservée jusqu'en 2014;
  - Ces actes et travaux en infraction ne sont, aux motifs ci-dessus, pas admissibles;
  - Il y a lieu de restituer la situation d'origine de la terrasse, en limitant sa profondeur à 1,50m, de restituer la pleine terre et de planter des massifs en about du garage afin de masquer la maçonnerie;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - Hormis en ce qui concerne la porte de garage, Le garage est conservé, tel qu'existant antérieurement à la délivrance du permis d'urbanisme introduit en 2021 pour le démolir et le reconstruire;

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

- <u>application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS : dérogation à l'article III.G du PPAS n°5 (toitures)</u> :
  - Bien que le PPAS ne prévoit pas de lucarnes en toiture, il ne les interdits pas;
  - Cette lucarne est située en façade arrière, respecte les dimensions fixées par le Règlement Régional d'Urbanisme en terme de largeur et de hauteur;
  - La construction est au profit d'une augmentation du nombre de chambres, tout en restant un nombre cohérent pour les besoins d'une famille, ainsi qu'au profit d'un espace parental qualitatif;
  - La toiture plate de la lucarne permet la pose de panneaux photovoltaïques;
  - Par ailleurs, bien qu'implantée en mitoyenneté, elle n'impacte ni le plan de façade arrière ni l'ensoleillement pour la maison jumelée au niveau des baies ou des panneaux solaires existants, en raison de l'orientation à l'Ouest et de son emplacement uniquement en toiture;
- <u>application de l'art. 126§11 du CoBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)</u> :
  - Cette dérogation est uniquement induite par les besoins en terme d'amélioration des performances énergétiques;
  - La surépaisseur pour la pose de l'isolant par l'extérieur, est de 19cm et bien que visible en raison de la rupture dans la continuité des faîtes des maisons jumelées, il est à considérer qu'à terme le n°31 procédera également à une isolation de sa toiture, afin d'améliorer également ses performances énergétiques telles que souhaité par les volontés actuelles en matière environnementales;

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

- Restituer la situation de droit en :
  - Restituant une porte de garage de ton blanc;
  - Restituant la teinte blanche des châssis et de la porte d'entrée;
  - Supprimant les caissons à volets au niveau des façades visibles depuis l'espace public;
  - Limitant la profondeur de la terrasse située en zone de recul à maximum 1,50m;
  - Restituant la pleine terre entre la terrasse réduite et le garage et en proposant un aménagement paysager permettant de masquer le mur de soutènement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'aménagements en infractions;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la situation de droit doit être restituée au profit d'une cohérence et aspect d'ensemble des maisons jumelées et au profit de la restitution de zones de pleine terre avec des aménagements paysager au niveau de la zone de recul;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°5, article III.G et au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/12/2025
Objet n°11

Dossier 16-48368-2025 - Enquête n°252/25
Situation : Chemin du Puits 3
Objet : démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée, agrandir l'extension de l'entre-sol du 2ème étage vers le 1er étage, réaménager l'intérieur, isoler la façade arrière et la toiture et remplacer les châssis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48368-2025 introduite en date du 26/09/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée, agrandir l'extension de l'entre-sol du 2ème étage vers le 1er étage, réaménager l'intérieur, isoler la façade arrière et la toiture et remplacer les châssis sur le bien sis chemin du Puits 3;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »);
Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- La zone tampon se situe uniquement sur le jardin du bien et s'arrête à la terrasse existante;
- Le projet porte sur la rénovation de la maison et le remplacement de l'annexe existante qui se situent en dehors de la zone tampon en conservant la même emprise au sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande 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°6 - Toiture qui prescrit "*la toiture répond aux prescriptions suivantes : […] ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de références visées à l'article 5*", en ce que la toiture principale est plus haute que celles des biens de référence, en ce que l'isolation par l'extérieur va accroitre cette dérogation et en ce que la toiture de la nouvelle annexe sera également plus haute que la toiture de l'annexe voisine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/09/2025 : dépôt de la demande;
24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 21/11/2025;

Considérant que des colonies de martinets et de chauves-souris 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 1ier mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;
Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/) ;
Pour tous
Eviter la proximité immédiate d'objets qui risquent de servir de perchoirs à des prédateurs, par exemple plantes grimpantes, tuyaux (par exemple des parties supérieures de descentes de gouttière qui seraient horizontales ou diagonales) ou câbles (par exemple les rouleaux de câbles de télédistribution qui s'accumulent de plus en plus sur les façades).*
Nichoirs martinets
Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.
- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : privilégier ce genre de configuration: bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, espace de 50cm, bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, ...*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

Gîtes pour chauves-souris :
- *HAUTEUR : il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol*
- *ORIENTATION : les chauves-souris ont besoin de chaleur, il est donc nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est. Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX GÎTES : il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux abris.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE GÎTES INSTALLER : il peut être intéressant de placer au moins deux gîtes à proximité pour que les chauves-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs;*

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :
- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentiel bâti en ordre fermé et semi-ouvert;
- Dans ce quartier, le chemin du Puits est une rue étroite et pavée où le stationnement est autorisé d'un seul côté. Il est divisé en deux parties par le chemin de fer;
- Le tronçon sur lequel porte la demande est situé au nord du chemin de fer, à la jonction avec la rue Verrewinkel et à proximité du lycée français. Il se compose de petites maisons mitoyennes en briques rouges de gabarit R+1 avec des toitures à versants;
- La maison n°3 sur laquelle porte la demande a été bâtie dans les années 1930 (PU n°16-6759-1932) et a fait l'objet d'une extension en façade arrière suite au PU n°16-12845-1946;
- Elle comporte deux niveaux ainsi qu'un sous-sol dédié aux caves et un niveau sous toiture mansardée;
- La façade avant est une façade en briques rouges avec un bow window au 1er étage et qui est agrémentée par des encadrements de fenêtres, un soubassement et des motifs en pierre. Les châssis sont en bois naturel et la porte d'entrée est moulurée;
- Les pièces de vie sont situées au rez-de-chaussée et les chambres aux étages;
- En situation existante, la maison présente quelques différences avec le dernier permis accordé :
  - l'annexe a été légèrement réduite car la petite excroissance dédiée au WC n'a pas été bâtie;
  - les aménagements intérieurs ont été modifiés :
    - la cuisine a été déplacée en façade avant avec intégration d'un WC au niveau du hall d'entrée;
    - la petite chambre du 1er étage a été réaménagée en salle d'eau;
  - en façade avant, les châssis des lucarnes ainsi que celui du 1er étage à gauche ont été remplacés par des châssis en PVC blanc qui ne respectent ni les divisions d'origine, ni le cintrage de la baie au 1er étage;
- En façade arrière, la maison dispose également d'une terrasse d'environ 14m^2;
- Le reste de la parcelle est conservé en pleine terre;
- La maison de droite (n°1B) est une maison en briques rouges de gabarit R+1 avec une toiture à versant. Elle présente la même profondeur de bâtisse que le n°3 tant au niveau du corps de bâtisse principal que de l'annexe existante;

- Le terrain de gauche est non bâti à l'exception d'un cabanon en fond de parcelle et constitue une dent creuse entre le n°3 et le n°7 qui est une maison mitoyenne de gabarit R+1 avec une annexe en façade arrière;

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

- La démolition de la véranda existante et son remplacement par une nouvelle extension avec rehausse des mitoyens;
- L'extension de l'annexe de l'entresol du 2ème étage vers le bas pour faire la connexion avec l'annexe du rez-de-chaussée;
- Le réaménagement intérieur de la maison;
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieur avec un crépi sur isolant;
- L'isolation de la toiture principale par l'extérieur engendrant une rehausse de 28cm;
- Le remplacement de tous les châssis;

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

- La nouvelle annexe est une annexe à toiture plate avec une toiture verte extensive et un débordement d'environ 80cm par rapport à la façade. Elle s'insère entre deux mitoyens et est entièrement vitrée sur sa façade arrière avec des châssis en aluminium de teinte verte claire;
- Les murs mitoyens sont rehaussés d'environ 37cm du côté droit et d'environ 58cm du côté gauche afin de disposer d'une hauteur sous-plafond de 2,70m comme dans les autres pièces du rez-de-chaussée;
- En façade avant, les châssis sont remplacés et restitués en bois de teinte claire qui respectent les divisions d'origine, à l'exception de la lucarne où une nouvelle division en trois parties est proposée;
- La corniche en PVC blanc est maintenue;
- La façade arrière est isolée en crépi de teinte claire sur isolant et les châssis des étages sont remplacés par des châssis en PVC;
- Au niveau intérieur, les pièces de vies sont conservées au rez-de-chaussée mais la cuisine est replacée en partie centrale;
- Le WC est déplacé à l'entresol et le hall d'entrée est réduit afin d'agrandir la pièce avant dédiée au salon. L'annexe est occupée par la salle à manger;
- Pour placer le WC à l'entresol, un palier est créé au-dessus de la salle à manger et la hauteur sous-plafond à cet endroit est réduite à 2,10m (sur environ 2,2m^2);
- Au 1er étage, la chambre en façade avant est supprimée au profit d'un dressing/bureau pour la chambre principale à l'arrière;
- Au 2ème étage, la petite chambre est transformée en seconde salle de bain;

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

- en matière de programme :
  - Considérant que la maison conserve un programme d'habitation unifamiliale;
  - Considérant que le réaménagement intérieur proposé permet de retrouver les pièces de vie (salon et salle à manger) dans les pièces les plus éclairées du rez-de-chaussée en replaçant la cuisine en partie centrale comme dans la situation d'origine;
  - Considérant que le projet supprime des chambres au profit d'une salle de bain et d'espaces de rangements supplémentaires ce qui permet d'augmenter le confort de l'habitation et de proposer une salle d'eau supplémentaire;
  - Considérant que la maison conserve néanmoins 3 chambres;
  - Considérant que la création d'un entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage induit une excroissance au niveau de la salle à manger avec une hauteur sous plafond réduite à 2,10m à cet endroit;
  - Considérant que cette excroissance est relativement importante au regard de la disposition de la salle à manger, qu'elle empiète sur la zone repas de celle-ci et que la hauteur sous plafond est très réduite, la création d'un palier à l'entresol pour y placer le WC ne peut s'envisager tel que proposé;
  - Considérant de plus que le projet ne détaille pas le système constructif (poutre et/ou colonne) et que celui-ci pourrait encore avoir un impact négatif sur la qualité de l'espace au rez-de-chaussée;
  - Considérant que la configuration des lieux permettrait de proposer une alternative avec une impact réduit en rehaussant le palier d'une part et en réduisant les dimensions intérieures de la toilette d'autre part;
  - Considérant que bien que cela ne soit pas idéal pour l'harmonie de la pièce, une hauteur sous plafond réduite à cet endroit pourrait s'envisager moyennant quelques adaptations :
    - Obtenir au minimum 2,30m de hauteur sous plafond dans la salle à manger;
    - Réduire au maximum l'emprise de cette excroissance en limitant les dimensions du WC;

- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - Considérant que l'annexe s'implante sur l'emprise de l'annexe existante et qu'elle n'augmente pas l'imperméabilisation de la parcelle;
  - Considérant que la terrasse existante, d'une superficie d'environ 14m^2, est maintenue;
  - Considérant que le solde de la parcelle, qui est relativement profonde, est conservé en zone de jardin;
  - Considérant au niveau gabarit extérieur, l'extension de l'annexe du R+2 vers le bas permet de retrouver une volumétrie plus homogène et cohérente;
- <u>en matière de dérogations :</u>
  - Considérant que le demandeur a sollicité la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairement naturel) en ce que la chambre 3 du 2ème étage a une superficie nette éclairante inférieure aux minimas requis;
  - Considérant cependant que cette chambre n'est pas modifiée par rapport à la situation de droit et qu'il n'est dès lors pas nécessaire de solliciter cette dérogation;
  - Considérant que suite à la création d'une caquette pour la nouvelle annexe et à l'isolation par l'extérieur de la façade arrière, la construction sera plus profonde que le bien mitoyen (n°1B);
  - Considérant cependant que le RRU précise dans son Titre I, article 4 (profondeur) que «b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine » et que le projet répond à cette condition, la dérogation à cet article est nulle et non avenue;
- <u>en matière de façade avant :</u>
  - Considérant que le projet propose de restituer un châssis bois naturel respectant le cintrage des baies au niveau du 1er étage gauche ce qui est positif;
  - Considérant que le nouveau châssis ne présente pas de division intermédiaire comme le châssis d'origine;
  - Considérant qu'il serait souhaitable de retrouver cette division pour restituer la typologie de la maison;
  - Considérant qu'il restitue des châssis bois au niveau de la mansarde mais en supprimant les impostes et en modifiant les divisions (division en trois parties pour la grande lucarne et sans division intermédiaire pour le châssis de la petite lucarne);
  - Considérant que la nouvelle division s'intègre parfaitement à la façade et que la faible hauteur de ses châssis ne nécessite pas d'imposte;
  - Considérant cependant qu'il serait souhaitable de retrouver un double cadre au niveau du châssis fixe de la lucarne afin de conserver un équilibre entre les trois vitrages;
  - Considérant que le projet ne prévoit pas de modifier la corniche existante qui a été modifiée en infraction par une corniche PVC;
  - Considérant que cette corniche en PVC détonne dans l'ensemble de la façade qui présente un certain intérêt patrimonial;
  - Considérant qu'il y a lieu de restituer une corniche en bois conformément à la situation de droit afin de redonner tout son cachet à cette façade;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Considérant que la rehausse demandée est relativement réduite;
  - Considérant qu'elle permet d'offrir une hauteur sous plafond plus importante, avec des grandes baies vitrées permettant de faire entrer la lumière à l'intérieur et de maintenir une hauteur sous plafond identique dans toutes les pièces de vie;
  - Considérant qu'au niveau du n°1B, la rehausse est d'environ 37cm et qu'elle donne sur la toiture plate de l'annexe voisine;
  - Considérant que le voisin de gauche est non bâti;
  - Considérant que la hauteur totale reste raisonnable, à savoir 3,48m par rapport au niveau du terrain naturel;
  - Considérant qu'au niveau du voisin suivant, n°7 possède une annexe plus haute et que dans une optique de développement futur au n°5, la hauteur proposée s'intègrera dans la hauteur de l'annexe du n°7;
  - Cette dérogation est acceptable;

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

- Revoir l'aménagement de l'entresol au 1er étage de façon à réduire au maximum son emprise dans la salle à manger en diminuant ses dimensions intérieures et de façon à maintenir une hauteur sous-plafond de minimum 2,30m sur l'ensemble de la salle à manger;
- En façade avant, supprimer la corniche en PVC et restituer une corniche débordante en bois;
- Restituer la division en deux parties pour la fenêtre de la salle de bain du 1er étage;
- Prévoir un double cadre pour le châssis fixe de la lucarne afin que les trois châssis présentent la même esthétique et la même largeur de montants;
- Ajouter une cotation de l'épaisseur des complexes isolants de la toiture et de la façade arrière sur tous les plans et coupes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'une adaptation d'une hauteur sous plafond ponctuelle dans la salle à manger et d'ajustement au niveau de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur sous-plafond de la salle à manger présentera une hauteur plus confortable au droit de l'entresol;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/12/2025
Objet n°12

Dossier 16-48243-2025 - Enquête n°255/25
Situation : Avenue Albert Lancaster 77
Objet : construire une annexe en zone de volume de liaison du PPAS et réaménager la zone de recul pour un emplacement de parking extérieur et pose d'un portail coulissant à l'alignement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48243-2025 introduite en date du 03/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe en zone de volume de liaison du PPAS et réaménager la zone de recul pour un emplacement de parking extérieur et pose d'un portail coulissant à l'alignement sur le bien sis avenue Albert Lancaster 77;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité à la demande de l'article n°4.2.6 du PPAS concernant les volumes de liaison;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°4.2.1 Implantation des constructions (et l'article 4.3.2 concernant les gabarits en profondeur et qui précise l'article n° 4.2.1 concernant la profondeur), qui prescrit "Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres", en ce que la profondeur de l'annexe dépasse le périmètre constructible en profondeur;
  - non-respect de l'article n°4.4 Matériaux qui prescrit "Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères. L'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs", en ce que le contexte environnant bâti ne comporte pas de matériaux bois pour les revêtements de façades;
  - non-respect de l'article n°4.5 toiture qui prescrit "La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 30° à 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments voisins. L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faîtage central. Les toitures des constructions formant un ensemble seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture", en ce que la toiture à une typologie de toiture plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/07/2025 : dépôt de la demande;
11/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
29/08/2025 : réception des compléments;
24/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/10/2025 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, est essentiellement résidentiel et comporte en fonction des ilots, soit des maisons bâties en mitoyennetés, soit des petits immeubles bas, ou encore, soit des villas isolées et fort proches les unes des autres;
- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre semi - fermé, et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Albert Lancaster, dans le tronçon compris entre la rue Copernic à l'Est et la rue de l'Équateur à l'Ouest;
- La maison de type « trois façades », a été bâtie dans la première moitié du XXe siècle, avec un gabarit R + 1 + T à trois versants;
- La maison qui, lui est mitoyenne à droite, n° 75, comporte un gabarit, une hauteur et une profondeur plus importante. Cette maison a par ailleurs, été inscrite à l'inventaire légal le 19/08/2024;
- La maison voisine à gauche, est bâtie à l'angle de l'avenue Albert Lancaster et de la rue Copernic et elle comporte une annexe en zone de liaison du PPAS, bâtie en mitoyenneté de la parcelle concernée par la demande;
- Le solde non bâti de la parcelle se développe en un jardin paysager tant latéralement qu'à l'arrière;
- La limite séparative entre le domaine privé et le domaine public est matérialisé par une haie épaisse d'essence persistante;

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

- La démolition de l'annexe latérale existante en zone de liaison du PPAS;
- La reconstruction d'une nouvelle annexe à toiture plate végétalisée de type semi-intensive, recouvrement en bardage bois et nouvelles menuiseries en bois de teinte nuancée entre « terre cuite », « terre de Sienne » et « Ocre et dont le RAL doit encore être précisé;
- La modification de la clôture à l'alignement, avec la suppression d'une partie de la haie et du portillon existant ainsi que de ses pilastres, au profit d'un portail ajouré à 50% et d'une hauteur de 1,60m et replantation d'une nouvelle haie sur le solde;
- La rénovation de l'oriel en façade avant, avec mise en peinture des châssis existants de même teinte que les nouvelles menuiseries;
- La pose de nouvelles descentes d'eau pluviales pour les eaux de toiture de l'oriel;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée avec des modifications structurelles;
- Le réaménagement paysager de la zone de recul :
  - la suppression du chemin piétonnier imperméable en dalles béton 30x30,
  - l'aménagement d'un parking extérieur,
  - la pose d'un revêtement semi-perméable au niveau de l'accès carrossable et de l'emplacement de parking extérieur,
  - la replantation de massifs et la végétalisation de la zone de recul;

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

- En matière de programme :
  - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - Les travaux portent uniquement sur les pièces situées en façade latérale, à savoir, la cuisine, le hall d'entrée et le débarras existants;
  - En situation existante, la cuisine de 8m², est entièrement cloisonnée, et peu fonctionnelle et le hall d'entrée, trop étroit, comporte des fonctions imbriquées de WC et vestiaire peu fonctionnels;

- L'entrée de l'habitation située en façade latérale, est déplacée en façade avant, afin de disposer des espaces plus techniques en façade latérale et créer un espace « entrée » en communication avec les différents espaces et rationaliser les circulations;
- Le réaménagement, profite de l'annexe, afin de disposer d'une cuisine plus fonctionnelle, d'espaces de rangements et d'un petit espace de bureau et un WC;
- La nouvelle annexe, comporte également un abri intégré dans sa volumétrie, accessible par le jardin latéral, au droit du nouvel emplacement de parking, et permettant le stockage de l'outillage de jardin ainsi qu'une borne de recharge pour la voiture électrique;

- <u>En matière de traitement des façades et des éléments de patrimoine</u> :
  - L'intention de proposer un rappel contemporain de la nouvelle annexe, au niveau de l'Oriel, induit malheureusement une perte d'un des éléments de patrimoine qu'il y a lieu de conserver ;
- <u>En matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - La nouvelle annexe en zone de liaison de PPAS, dépasse en profondeur, induisant une dérogation au PPAS;
- <u>En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - Afin de masquer l'emplacement de parking, une végétalisation, au droit de cet emplacement est prévu entre lui et l'alignement;
  - Par ailleurs, le portail d'accès, est déporté vers la droite, afin de pérenniser la végétalisation;
  - Le solde de l'alignement et clos par une nouvelle haie;
  - Les interventions au niveau des accès carrossables et piétonniers, limite l'impact d'une imperméabilisation non souhaitable, en proposant pour l'accès carrossable et l'emplacement de parking extérieur, des dalles gazonnées, de type semi-perméables et la cheminement piéton est uniquement constitué de dalles en pose de « Pas Japonais »;
- <u>En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - Un emplacement de parking est prévu, au sein d'une parcelle ne comportant en situation existante, aucun garage;
  - L'ajout de cet emplacement se conforme à l'article 0.5 du PPAS concernant les garages mais n'est pas disposé au sein du volume bâti;
  - Au sein de l'abri inclus dans la nouvelle annexe, l'espace est non seulement dédié aux outils de jardins et au stockage des vélos mais comporte également une borne de recharge au droit de l'emplacement;
- <u>En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - L'oriel vétuste en raison de dommage dus à l'humidité et aux eaux non gérées sur sa toiture, celui-ci est rénové et de nouvelles descentes d'eaux pluviales y sont prévues;

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

- <u>application de l'art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU : 4.2.6 volume de liaison</u> :
  - La maison unifamiliale, ne dispose d'aucun parking en situation existante de droit alors que l'article n°0.5 du PPAS concernant les garages, prévoit au moins un emplacement de garage par logements;
  - Cet article indique par ailleurs que ces emplacements doivent être, de préférence, incorporés dans le volume bâti et le cas échéant, s'ils sont aménagés en plein air, leur autorisation ne peut être justifiée que par un aménagement paysager périphérique afin de dissimuler les véhicules;
  - Le projet tel qu'introduit, prévoit une importe revégétalisation de la zone de recul, au doit de l'emplacement afin de le masquer;
  - Il est à considérer, le bienfondé de la construction d'une petite annexe en zone de liaison du PPAS, au profit du programme de la maison unifamiliale, sans construire davantage pour permettre également un garage fermé, qui aurait augmenté l'imperméabilisation de la parcelle et d'autant plus à proximité de la limite latérale dont la végétalisation est à préserver;
  - Par ailleurs, le traitement des zones d'accès et d'emplacement de parking, sont traités avec des matériaux semi-perméables, permettant de garantir une gestion des eaux plus optimale, et ce d'autant plus avec l'ajout d'une toiture végétalisée de type semi-intensive en toiture de la nouvelle annexe;
- <u>Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS</u> :
  - <u>4.2.1 : annexe dépasse profondeur du plan et 4.3.2</u> :
    - L'annexe telle que conçue, dépasse la profondeur prévue au plan du PPAS en zone de liaison;

- L'implantation davantage en profondeur qu'en largeur, permet de garantir une harmonie avec le bâtiment existant, limiter l'emprise et l'imperméabilisation et garantir un espace paysager entre le volume, l'emplacement de parking et la limite latérale;
    - Par ailleurs, la forme de cette annexe, englobe l'ensemble de la façade latérale et uniquement sur le niveau du rez-de-chaussée;
    - Elle permet le réaménagement du rez-de-chaussée afin de disposer d'une entrée plus fonctionnelle et qualitative, avec un accès direct depuis la façade avant, et qui dessert une cuisine répondant davantage aux besoins actuels, ainsi qu'un WC et un petit espace de bureau;
    - Cette annexe englobe également l'abri de jardin, servant de stockage pour l'outillage ainsi que les vélos, et une borne de recharge électrique au profit de l'emplacement de parking;
    - Dès lors, il n'est pas nécessaire d'impacter davantage l'espace de jardin, afin d'y prévoir un abri, avec une emprise supplémentaire;
- 4.4 : matériaux :
    - Le PPAS, prévoit uniquement des matériaux naturels et de teinte claire, pour les revêtements;
    - Bien qu'un bardage bois, ne corresponde pas à la typologie des constructions environnantes, ni du bien lui-même, il est de nature pérenne, et renforce les qualités végétales et naturelles du projet;
- 4.5 forme toiture :
    - Bien que de typologie plate, la toiture, comporte une pente descendante vers l'espace public, permettant d'offrir une vue sur le traitement semi-intensif de la végétalisation prévue;
    - La typologie ne correspond pas davantage au bâti environnant, cependant les qualités esthétiques, autant du bardage bois que de la toiture végétalisée, permettent une intégration dans le contexte paysager environnant et revalorise les qualités végétales de la zone de recul ;

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

- Maintenir les divisions et croisillons au niveau des menuiseries de l'Oriel ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de division de menuiseries ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que cet élément du patrimoine doit être conservé en façade avant ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;
Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation n°50 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 03/12/2025
Objet n°13

Dossier 16-48193-2025 - Enquête n°258/25
Situation : Avenue Juliette 20
Objet : réunir 5 lucarnes à bâtière en une seule lucarne, installer des panneaux photovoltaïques et isoler les pignons Nord et Ouest

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48193-2025 introduite en date du 06/06/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à réunir 5 lucarnes à bâtière en une seule lucarne, installer des panneaux photovoltaïques et isoler les pignons Nord et Ouest sur le bien sis avenue Juliette 20;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 - Quartier Hamoir/Observatoire - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et y déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°2.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'isolation par l'extérieur réduit la distance de recul par rapport à la rue (min. 40 m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/06/2025 : dépôt de la demande;
26/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
17/10/2025 : réception des compléments;
27/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
03/11/2025 au 17/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
03/12/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel composé de villas isolées;
- Dans ce quartier, l'avenue Juliette est une artère locale et étroite. Elle se compose de pavés et ses perspectives sont cadrées par des alignements d'arbres;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale, d'un jardin; d'une zone de recul et d'une zone de retrait latérale;
- La maison n°20 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale isolée. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique peint en blanc, de châssis en bois à croisillon de ton blanc, de 13 lucarnes et d'une toiture en tuiles de ton noir. La situation existante du bien est conforme à la situation de droit. La maison se compose de 2 chambres supplémentaires par rapport à la situation de droit (PU n°16-34985-2001) en ce que la salle de jeux et le bureau ont été remplacés par des chambres;

- Les constructions voisines présentent des caractéristiques d'implantation, de gabarits et de typologie architecturale similaires à celles de la maison visée par la demande;

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

- La réunification des 5 lucarnes à bâtières situées en façade sud;
- L'isolation des pignons nord et ouest;
- L'installation de panneaux solaires;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par le remplacement de la salle de jeux et du bureau par 2 chambres;
- Le gabarit de la maison est inchangé;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le regroupement de 5 lucarnes situées en façade sud et par la modification du parement de façade des pignons nord et ouest;

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

- Considérant que le regroupement des 5 lucarnes en façade sud augmente la superficie des espaces habitables sous les combles;
- Considérant que le regroupement de ces lucarnes permet d'améliorer le confort des espaces de vie sous-combles et répond aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la modification de ces lucarnes intervient sur la façade sud, laquelle est peu visible depuis l'espace public;
- Considérant que le regroupement de ces lucarnes est réalisé avec un bardage en cèdre, ce qui n'entraine pas de permet de qualité architecturale de la façade et s'inscrit dans le contexte paysager;
- Considérant que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur la pente de toiture de cette nouvelle lucarne s'inscrit dans une démarche durable;
- Considérant que l'isolation des pignons nord et ouest répond à des objectifs de développement durable et permet de résoudre des problèmes liés à l'orientation de ces pignons, exposés aux intempéries (vent polaire et pluie);
- Considérant, que bien que la pose d'un enduit sur isolant de ton blanc est peu qualitative, elle se limite uniquement à 2 pignons peu visibles depuis l'espace public ce qui est acceptable ;
- Considérant que la mise en place d'une isolation par l'extérieur réduit d'environ 13 cm la distance de recul par rapport à la rue, ce qui est négligeable et ne génère pas d'incidence importante 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 : application de l'Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
  - L'isolation par l'extérieur réduit la distance de recul par rapport à la rue (min. 40 m) de 13 cm;
  - Cette réduction de distance est négligeable, ne porte pas atteinte aux voisins ni à la parcelle et permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°2.3 ;