

Séance du 04 mars 2026 / Zitting van 04 maart 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 015/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.284-2025
Situation : Rue Engeland 208
(Mettre en conformité les différences réalisées au niveau d'une maison unifamiliale par rapport à la situation existante de droit)
 - 2) 012/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.349-2025
Situation : Vieille rue du Moulin 108
(Rehausser le gabarit d'une maison unifamiliale)
 - 3) 016/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.491-2025
Situation : Avenue des Cytises 9 / Avenue de Foestraets 8
(Installer deux serres vitrées sur ce terrain vacant)
 - 4) 017/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.407-2025
Situation : Chaussée d'Alseberg 965 bte 1
(Mettre en conformité le remplacement d'une grande verrière par un ensemble de 4 Velux et des châssis verticaux avec allège et le réaménagement de la zone de jardin)
 - 5) 013/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.519-2025
Situation : Avenue Bonaparte 37
(Construire une lucarne au sein du versant arrière de la toiture d'une habitation unifamiliale de type 3 façades)
 - 6) 014/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.215-2025
Situation : Drève des Renards 40
(Mettre en conformité un 3^{ème} logement complémentaire (appartement une chambre indépendant) sis au 2^{ème} étage d'une habitation bifamiliale existante (dont la configuration licite était le niveau supérieur du duplex existant situé aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble))
 - 7) 019/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.480-2025
Situation : Avenue de l'Aiglon 53
(Construire une piscine de 32m² (hors margelles) ainsi qu'un local technique au droit de l'habitation)
 - 8) 018/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.199-2025
Situation : Chaussée de Waterloo 965
(Mettre en conformité le regroupement des appartements C2°1 - C2°2 au 2^{ème} étage d'un immeuble et la construction d'un niveau en mezzanine)
 - 9) 011/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.526-2026 (art.177)
Situation : Avenue des Eglantiers 43-45
(Construire une station de pompage sur le site du réservoir d'Uccle, optimiser le réseau de distribution d'eau, améliorer la gestion qualitative et quantitative de l'eau du réservoir d'Uccle, aménager un petit pavillon existant et abattre 18 arbres)
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/03/2026
Objet n°01

Dossier 16-48284-2025 - Enquête n°015/26

Situation : Rue Engeland 208

Objet : mettre en conformité les différences réalisées au niveau d'une maison unifamiliale par rapport à la situation existante de droit

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48284-2025 introduite en date du 25/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les différences réalisées au niveau d'une maison unifamiliale par rapport à la situation existante de droit sur le bien sis rue Engeland 208;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°417 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 05/08/1996 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°A.4 qui prescrit "Garages - il doit être prévu au moins un emplacement de garage par logement", en ce qu'il n'y a plus de garage au sein de l'habitation pouvant accueillir une voiture;
 - non-respect de l'article B.3 qui prescrit « implantation - les zones aedificandi sont renseignées au plan, tant pour les volumes principaux que pour les volumes secondaires, autorisables sur le seul lot n°1 » en ce que l'annexe arrière construite au rez-de-chaussée a été agrandie et que celle-ci s'inscrit dans la zone non aedificandi et qu'à la base aucun volume secondaire n'est autorisé pour le lot n°2 - les travaux réalisés en infraction aggravent la dérogation préexistante;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 - 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.", en ce que le projet supprime le garage pour voiture et de ce fait supprime l'accès carrossable de la largeur d'une voiture sur la parcelle, la zone de recul devant redevenir un jardinet;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogation au Titre II - article 10 en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre en sous-sol;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/07/2025 : dépôt de la demande;

08/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/01/2026 : réception des compléments;

28/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet

05/02/2026 au 19/02/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
04/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/01/2026 et émis le 03/03/2026 :
 - **Stationnement**
 - *Il est constaté que, malgré le remplacement officiel du garage pour voiture par un garage pour vélos, l'accès carrossable à ce garage a néanmoins été réalisé avec une largeur suffisante pour permettre d'y stationner un véhicule, ce qui se vérifie d'ailleurs.*
 - **Adaptation et réfection du trottoir public**
 - Principes généraux :
 - *En application de l'article 10 du Règlement communal sur la construction, la reconstruction et la réparation des trottoirs, le détenteur du permis a l'obligation de reconstruire son trottoir en fin de chantier, voire de le construire s'il est inexistant.*
 - *Cela implique de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs et au Règlement Régional d'Urbanisme.*
 - *Ceci implique l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un revêtement conforme au règlement, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.*
 - *Dans un souci de construction durable, la préférence sera accordée au réemploi des bordures, dalles et pavés démontés, seuls les éléments brisés devant être remplacés.*
 - *Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.*
 - *Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.*
 - *La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.*
 - *Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.*
 - *Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).*
 - Revêtement :
 - *Les matériaux autorisés sont listés à l'article 19 du Règlement communal sur la construction, la reconstruction et la réparation des trottoirs : en règle générale, les parties accessibles uniquement aux piétons doivent être revêtues de dalles 30x30x6 cm sur fondation en sable stabilisé et les accès carrossables de pavés en béton 22x11x8 cm sur fondation en béton maigre. Si le trottoir est déjà revêtu de pavés en béton 20x20x8 cm, ce pavage sera réutilisé indistinctement pour les parties piétonnes et carrossables.*
 - *Bordures de type IC2 le long des parties piétonnes, de type I8 avec éléments de transition devant les parties carrossables ; les bordures en pierre bleue doivent être conservées.*
 - Quant à la présente demande :
 - *Il est constaté que la configuration du trottoir sur le terrain ne correspond ni au plan du permis de lotir n° 417 délivré le 09 juillet 1996, où la zone D devait être affectée à l'usage public, ni au plan d'implantation du permis n° 16-34872-2000 où le trottoir devait avoir une largeur de 2 m (bordure non comprise) à son point le plus étroit.*
 - *Considérant que le trottoir n'a jamais été construit sur la largeur prescrite par le demandeur après achèvement de son bâtiment, il lui est demandé de régulariser la situation et de le rendre conforme au permis de lotir et au Règlement communal sur la construction, la reconstruction et la réparation des trottoirs, ce qui implique l'enlèvement du gravier, la pose d'une fondation en béton maigre et le pavage au moyen de pavés en béton gris clair de format 20 x 20 x 8 cm (format dorénavant privilégié).*
 - *La largeur à revêtir correspondra strictement à ce qui est dessiné sur les plans du permis de lotir et du permis d'urbanisme 34872.*
 - *La clôture séparant les numéros 206 et 208 doit être raccourcie d'une plaque afin de correspondre au plan de lotissement.*
 - *La végétation doit être supprimée de la zone réservée à l'usage public.*

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation 3 façades est située le long de la rue Engeland, non loin de l'angle formé avec la rue de Verrewinkel, et face à la réserve naturelle de Kinsendael (Site classé sans périmètre de protection);
- Elle s'inscrit au sein d'un permis de lotir qui précise clairement des zones constructibles et des zones non constructibles;
- Elle date de 2001 (PU n° 16-34872-2000) et dérogeait initialement en ce qui concerne son annexe arrière au permis de lotir en ce que l'annexe arrière s'inscrivait en zone non constructible : celle-ci a été autorisée car son implantation était en sous-sol, couverte par une terrasse et que le parti architectural tenait compte de la dénivellation du terrain;

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

- La mise en conformité de modifications apportées sans autorisation préalables :
 - L'agrandissement de l'annexe en façade arrière en sous-sol par rapport à la situation de droit;
 - La modification de l'organisation interne;
 - La suppression du garage (voiture) et son remplacement par un espace dédié aux deux roues;
 - La position de l'escalier intérieur;
 - La modification de l'implantation de la façade latérale;
 - L'ajout d'une fenêtre au sein de la façade latérale;

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

- Les modifications apportées non dérogatoires peuvent être mises en conformité car celles-ci respectent l'esprit du permis PU n° 16-34872-2000;
- En effet, les volumes du bâtiment principal de la construction restent sensiblement identiques à ceux autorisés initialement. Les modifications portent principalement sur l'organisation spatiale intérieure ainsi que sur certains éléments de distribution verticale et d'éclairage;

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

- en matière d'aménagement des abords :
 - Considérant que le trottoir n'a jamais été construit par le demandeur après achèvement de son bâtiment, il lui est demandé de régulariser la situation;
 - Ceci implique l'enlèvement du gravier, la pose d'une fondation en béton maigre et le pavage au moyen de pavés en béton gris clair de format 20 x 20 x 8 cm (format dorénavant privilégié);
 - La largeur du trottoir à revêtir de la sorte sera de minimum 1,50 m bordure incluse;
- en matière de gestion des eaux sur la parcelle :
 - Le Règlement Communal d'Urbanisme sur la gestion des Eaux n'existant pas à l'époque de la construction, la demande n'est pas soumise à son application obligatoire, impliquant la pose d'une citerne et d'un système d'infiltration avec temporisation;
 - Il est néanmoins constaté que les plans de la demande de permis n° 16-34872-2000 comportaient la mention d'une citerne de 2.000 litres, qui ne se retrouve pas sur les plans de la situation réalisée;
 - Il est demandé de régulariser cette situation par la pose de la citerne prévue;
 - Le demandeur est également invité - sans obligation réglementaire - à gérer le trop-plein de la citerne de manière durable en s'inspirant du règlement précité, c'est-à-dire en infiltrant ces eaux in situ ou, si cela n'est pas réalisable, de temporiser le rejet dans un bassin d'orage avant envoi vers l'égout public (NB : il est possible de poser une citerne deux-en-un offrant deux volumes distincts, de rétention et de temporisation);

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 l'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 et le 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." :

- Aucun emplacement à l'air libre en zone de recul n'est autorisé par le RRU. Les aménagements mis en place ne peuvent pas être autorisés ;
- la dérogation n'est pas accordée;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir et le non-respect de l'article n°A.4 qui prescrit "Garages - il doit être prévu au moins un emplacement de garage par logement" :

- il n'y a plus de garage au sein de l'habitation pouvant accueillir une voiture;
- mais le projet prévoit de conserver un emplacement en zone de recul alors que le PPA et le RRU ne l'autorisent pas;
- l'aménagement d'un emplacement de stationnement à l'air libre en zone de recul va donc à l'encontre des objectifs communaux et régionaux en la matière;
- il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs et de conserver un garage au sein de l'habitation comme prévu initialement ;
- la dérogation n'est pas accordée ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT: demande de dérogations suivantes au permis de lotir et le non-respect de l'article B.3 qui prescrit « implantation – les zones aedificandi sont renseignées au plan, tant pour les volumes principaux que pour les volumes secondaires, autorisables sur le seul lot n°1 » :

- l'annexe arrière construite au rez-de-chaussée a été agrandie et celle-ci s'inscrit dans la zone non aedificandi;
- à la base, aucun volume secondaire n'est autorisé pour le lot n°2 - les travaux réalisés en infraction aggravent la dérogation préexistante mais ce volume peut difficilement être démolit par la quantité de béton difficilement recyclable qu'une démolition engendrerait;
- ce volume peut donc être conservé;
- par contre, cette chambre aménagée en sous-sol en partie arrière ne respecte pas les normes d'habitabilité du RRU titre II en matière de superficie éclairante, ce qui ne peut pas s'autoriser : il y a lieu de résoudre la problématique en prévoyant, par exemple, un lanterneau au niveau de la terrasse ;

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

- conserver un garage au sein de l'habitation et modifier les aménagements intérieurs en conséquence ;
- proposer une solution afin de se conformer aux normes d'habitabilité (superficie éclairante) du RRU en ce qui concerne la chambre arrière en sous-sol (par exemple, en prévoyant un lanterneau au niveau de la terrasse);
- Se conformer à l'avis du service de la Voirie ;
- Mettre en place la citerne de 2000Litres initialement prévue et qui ne semble pas avoir été mise en place;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le volume arrière est autorisé;
- d'être accessoires en ce que les modifications ne concernent que des adaptations des aménagements intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements seront plus conformes aux règlementations en vigueur;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 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 la dérogation au permis de lotir, article n°B.3 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/03/2026
Objet n°02

Dossier 16-48349-2025 - Enquête n°012/26
Situation : Vieille rue du Moulin 108
Objet : rehausser le gabarit d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48349-2025 introduite en date du 15/09/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser le gabarit d'une maison unifamiliale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 108;
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° 28ter "Plateau Avijl" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capital le 14/01/2010 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2.1.2 qui prescrit "Implantation et esthétique des constructions", en ce que la hauteur de façade dépasse le maximum autorisé de 10 m;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2026 au 13/02/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/09/2025 : dépôt de la demande;

08/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/01/2026 : réception des compléments;

22/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

30/01/2026 au 13/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 18/02/2026 :

Considérant le projet à savoir rehausser le gabarit d'une maison unifamiliale;

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

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

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du «22/01/2026» et non émis;

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;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin est une artère locale caractérisée par son étroitesse;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe dans l'axe du croisement de la Vieille rue du Moulin et de l'avenue d'Andrimont. Elle se compose d'une maison unifamiliale et d'un vaste jardin. Ce dernier est en pente ascendante depuis la façade arrière;
- La maison n°108 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne implantée à l'alignement. La maison a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme délivrées notamment pour la construction d'une véranda en façade arrière et pour l'agrandissement de l'étage sous toiture (PU n°16-34266-1999 et PU n°16-34197-1999). Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, d'un soubassement en pierre bleue, de châssis en PVC de ton blanc, d'une porte d'entrée en bois de ton naturel, d'une toiture en tuiles plates de ton foncé et d'une corniche en bois de ton blanc. La maison est conforme à la situation de droit;
- La maison de droite (n°110) est une maison unifamiliale mitoyenne implantée à l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton jaune, de châssis de ton blanc, de portes d'entrée et de garage en bois de ton blanc, d'un parement au rez-de-chaussée en pierre blanche et d'une toiture en tuiles rouges;
- L'immeuble de gauche (n°106) est également mitoyen et s'implante à l'alignement. Il présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, de menuiseries en bois de ton naturel, d'un soubassement en pierre et d'une toiture en tuiles de ton rouge;

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

- La construction de deux niveaux supplémentaires;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- Le réaménagement intérieur du 2^{ème} niveau;
- La création d'une terrasse en toiture;
- La modification de la typologie architecturale;

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

- Le programme de la maison est modifié par l'aménagement d'une terrasse, d'un bureau supplémentaire, d'une salle de bain supplémentaire et d'un salon supplémentaire;
- Le gabarit de la maison est rehaussé de deux niveaux passant d'une hauteur de faite de 9,90 m à 13,15 m et d'une hauteur de façade avant de 6,53 m à 10,11 m;
- La typologie architecturale est modifiée par la mise en place, d'une lucarne en zinc de ton vert et par la mise en place d'un revêtement de façade et de toiture en zinc de ton vert pour les nouveaux niveaux;

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

- Considérant que la maison se situe dans l'axe du croisement entre la Vieille rue du Moulin et l'avenue d'Andrimont;

- Considérant que la maison présente un gabarit plus bas par rapport aux autres constructions présentes sur ce tronçon de rue;
- Considérant, dès lors, qu'une rehausse se justifie;
- Considérant, toutefois, que cette rehausse est importante et accentuée par l'installation d'un garde-corps dans le même matériau que le bardage des nouveaux niveaux;
- Considérant que ce garde-corps entraîne un dépassement de 89 cm de la limite imposée par le PPAS;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse en toiture ne se justifie pas pour une maison unifamiliale bénéficiant d'un jardin d'une profondeur de plus de 50 m;
- Considérant que la rehausse est définie par deux volumes de toiture accueillant des fonctions différentes : à savoir l'espace de circulation et l'espace de salon;
- Considérant, que le projet propose deux toitures à versants de hauteur de faîte différentes;
- Considérant que les espaces de vie sous-combles bénéficient d'une hauteur sous-plafond de 2,50 m suffisante pour respecter les normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que ce niveau sous-comble permet de créer une maison intergénérationnelle ;
- Considérant que, bien que le projet présente deux hauteurs de faîte différentes, il permet de créer une transition entre les deux immeubles mitoyens;
- Considérant que la construction d'une lucarne en façade arrière renforce le confort du nouvel espace de vie tout en ne portant pas atteinte aux perspectives du site classé (Plateau Avijl);
- Considérant que le langage architectural des deux derniers niveaux marque une intervention contemporaine, affirme la perspective depuis l'avenue d'Andrimont et redynamise ce carrefour;
- Considérant que l'utilisation du zinc répond à un langage de toiture, ce qui se justifie,
- Considérant que la teinte verte peut s'envisager, toutefois, la demande ne précise pas de quel type de vert il s'agit;
- Considérant qu'une teinte foncée en toiture n'est pas acceptable en ce qu'elle capte plus facilement la chaleur;
- Considérant que le réaménagement du 2^{ème} étage respecte les normes minimales d'habitabilité et augmente le confort de l'habitation;
- Considérant que les châssis en PVC sont conformes à la situation de droit et qu'ainsi, la mise en place de châssis en PVC blanc pour le 2^{ème} étage est cohérente;

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, art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°2.1.2 qui prescrit "Implantation et esthétique des constructions", en ce que la hauteur de façade dépasse le maximum autorisé de 10 m;
 - la hauteur de la façade dépasse d'environ 89 cm le prescrit du PPAS et ne se justifie pas pour la création d'un garde-corps;
 - de plus, ce garde-corps génère un effet massif des nouvelles interventions ce qui n'est pas acceptable compte tenu de la typologie de cette maison unifamiliale;
 - dans la mesure où la terrasse n'est pas acceptable pour une habitation présentant un jardin profond, le garde-corps ne peut être accepté;
 - la dérogation n'est pas acceptable pour les raisons énumérées ci-dessus;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Le langage contemporain du 2^{ème} et du 3^{ème} étages s'inscrit dans une démarche soucieuse de la localisation de la maison au croisement de la Vieille rue du Moulin et de l'avenue d'Andrimont;
 - L'utilisation du zinc répond à un langage de toiture pour ses propriétés de dilatation ce qui est cohérent;
 - Le choix d'utilisation d'un ton vert est davantage en raccord avec le caractère paysagé du Plateau Avijl;
 - La construction d'une lucarne en façade arrière respecte les prescriptions du RRU et ne porte pas atteinte aux perspectives du site classé en ce qu'elle présente des dimensions limitées;

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

- Traiter les deux niveaux de rehausse comme un langage de toiture en façade avant ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rehausse sur deux niveaux n'est pas remise en cause;
- d'être accessoire en ce qu'elle vise le langage de toiture;
- 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 le garde-corps n'est pas acceptable;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 04/03/2026
Objet n°03

Dossier 16-48491-2025 - Enquête n°016/26
Situation : Avenue des Cytises 9 - Avenue de Foestraets 8
Objet : installer deux serres vitrées sur un terrain vacant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48491-2025 introduite en date du 13/12/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à installer deux serres vitrées sur un terrain vacant sur le bien sis avenue des Cytises 9 - avenue de Foestraets 8;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter QUARTIER SUD-EST approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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 la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);
- 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°2.3.3 qui prescrit « Implantation - L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci. » en ce que la construction d'implante à 5,5m de la limite mitoyenne de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Il semblerait que le projet porte également sur la création d'emplacement de stationnement sur la parcelle;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/12/2025 : dépôt de la demande;
28/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet
05/02/2026 au 19/02/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
04/03/2026 : 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 terrain concerné par la demande était initialement un terrain à bâtir destiné à du logement en zones d'habitation à prédominance résidentielle.
- Il constitue le jardin de la propriété arrière avenue de Foestraets 8;
- La parcelle présente une superficie de 3456m²;

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

- La construction de 2 serres vitrées destinées à accueillir un potager;

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

- La demande ne porte pas sur l'aménagement d'emplacement de stationnement à l'air libre sur la parcelle mais le plan prête à confusion et 2 emplacements semblent dessinés en zone de jardin, ce qui ne peut pas s'autoriser;

- En effet, les emplacements à l'air libre ne peuvent pas s'envisager car cela va à l'encontre des objectifs communaux et régionaux qui privilégie la conservation des zones de jardin comme zone perméable et présentant des qualités paysagères;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et pour la dérogation à un PPAS :

- Le projet est limité en termes d'emprise sur cette grande parcelle;
- Son utilisation est en adéquation avec la zone de jardin;
- Il y a cependant lieu de respecter le prescrit et de conserver des zones non construites en périphéries du terrain de manière à pouvoir implanter des arbres à hautes tiges et de conserver des zones verdurisées entre propriétés;

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

- déplacer les serres de manière à les inscrire dans la zone constructible;
- supprimer tout emplacement de stationnement à l'air libre sur la parcelle côté Cytises;

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 que la modification porte uniquement sur une translation des serres;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage conforme au prescrit;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis **en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 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 04/03/2026
Objet n°04

Dossier 16-48407-2025 - Enquête n°017/26

Situation : Chaussée d'Alseberg 965 bte 1

Objet : mettre en conformité le remplacement d'une grande verrière par un ensemble de 4 Velux et des châssis verticaux avec allège et le réaménagement de la zone de jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48407-2025 introduite en date du 23/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le remplacement d'une grande verrière par un ensemble de 4 Velux et des châssis verticaux avec allège et le réaménagement de la zone de jardin sur le bien sis chaussée d'Alseberg 965 bte 1;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "Maintien d'une surface perméable ", en ce que la zone de jardin est imperméabilisée sur plus de 50% de sa surface;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le sous-dimensionnement du réseau d'égouttage en cas de pluies intenses;*
- *la non-conformité au permis d'urbanisme de 2000;*
- *les plantations en bacs ne sont pas considérées comme des surfaces de pleine terre;*
- *le nombre important de voitures en intérieur d'îlot n'ayant pas fait l'objet de demande de permis d'urbanisme;*
- *la désimperméabilisation maximale des zones de cours et jardins doit être maintenue;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/10/2025 : dépôt de la demande;

05/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/12/2025 : réception des compléments;

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

05/02/2026 au 19/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2026 : 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 quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est un axe structurant;
- L'immeuble n°965/1 sur lequel porte la demande est un immeuble comprenant un atelier d'artiste et un logement. Il est situé en intérieur d'îlot en fond de parcelle et s'implante en mitoyenneté. Un permis d'urbanisme a été délivré pour la transformation de cet immeuble en 2002 (PU n°16-35450-2002). Le permis avait autorisé la construction d'une verrière au centre de l'immeuble éclairant un jardin intérieur.

La situation de fait présente une infraction urbanistique en ce que la verrière a été remplacée par un ensemble de 4 fenêtres de toit et de châssis verticaux en aluminium de ton gris foncé avec allèges;

- La parcelle sur laquelle porte la demande présente la particularité d'être accessible depuis l'immeuble 965. Elle fait partie d'un ensemble de parcelles liées les unes aux autres. Elle se compose d'un immeuble et d'une zone de jardin privé située à l'avant de l'immeuble. Ce jardin est imperméabilisé à 100% imperméabilisé et se compose d'un revêtement en dalles, de 2 emplacements voitures et de bacs à plantes. Cette situation est en infraction urbanistique par rapport au permis d'urbanisme délivré en ce qu'il prévoyait un carport sous pergola en bois accueillant 2 emplacements voitures, une terrasse et une zone de pleine terre;
- L'îlot dans lequel se situe la parcelle faisant l'objet de la demande est pratiquement totalement imperméabilisé sans que cela n'ait fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Plusieurs emplacements voitures sont également présents et n'ont pas fait l'objet d'une délivrance de permis d'urbanisme;

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

- La mise en conformité du remplacement de la verrière par un ensemble de 4 fenêtres de toit et des châssis verticaux avec allèges;
- La mise en conformité du réaménagement de la zone de jardin;

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

- Le programme de l'immeuble est inchangé;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée par le remplacement de la verrière par un ensemble de 4 fenêtres de toit et des châssis verticaux en aluminium de ton gris foncé avec allèges;
- Les abords sont modifiés par le biais de :
 - L'augmentation de la superficie imperméable passant de 281 m² à 305 m² soit une augmentation de 24 m²;
 - L'absence de carport;
 - L'installation de bacs à plantes;

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

- Considérant que l'imperméabilisation de l'intérieur d'îlot est presque totale et en partie en infraction urbanistique;
- Considérant que la problématique de la gestion des eaux de pluies est importante au regard des refoulements et des inondations de plus en plus présentes sur le territoire uclois;
- Considérant que l'imperméabilisation presque totale de cet intérieur d'îlot participe à l'aggravation de la saturation du réseau d'égouttage existant;
- Considérant que dans cet intérieur d'îlot, le PU n°16-45024-2019 a refusé explicitement l'aménagement de 2 emplacements voitures (à l'arrière du jardin n°963) et a imposé la remise en pleine terre et plantée de cette zone;
- Considérant de ce fait que l'îlot devait être moins imperméabilisé qu'il ne l'est actuellement;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'immeuble visé par la demande, ce dernier ne possède qu'un seul jardin imperméabilisé à plus de 50 %;
- Considérant que la demande de permis de 2002 de l'immeuble a explicitement imposé un aménagement paysagé mettant en évidence que les logements de cet îlot disposent de peu d'espaces végétaux;
- Considérant que l'aménagement de bacs à plantes ne participe aucunement à la gestion des eaux de pluies et ne peut se comparer à l'efficacité des zones de pleine terre;
- Considérant, de plus, que depuis 2002, les épisodes de pluie s'intensifient;
- Considérant que pour toutes ces raisons, la mise en conformité de la zone de jardin n'est pas acceptable et que la dérogation ne peut donc être acceptée;
- Considérant qu'en ce qui concerne le remplacement de la verrière par 4 fenêtres de toit et des châssis verticaux, ces travaux, bien qu'ayant réduit l'éclairement naturel, n'ont pas entraîné de dérogation aux normes d'éclairement naturel prescrites par le RRU;
- Considérant que cette mise en conformité est acceptable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "Maintien d'une surface perméable", en ce que la zone de jardin est imperméabilisée sur plus de 50% de sa surface :

- Etant donné que le contexte climatique actuel et la problématique de gestion des eaux de pluie sont des enjeux majeurs du territoire communal;
- Etant donné que les antécédents permis d'urbanisme introduits au sein de l'îlot ont limité explicitement et autant que possible l'imperméabilisation de cet espace;
- Pour ces raisons, l'augmentation du taux d'imperméabilisation de la parcelle n'est pas acceptable en ce qu'elle aggrave la saturation du réseau d'égouttage et favorise les inondations;

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

- Retrouver de la surface de pleine de terre équivalente à celle de la situation de droit, aménager les 2 emplacements parking sur des dalles engazonnées et limiter leurs dimensions à 2,50 m sur 5 m ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la mise en conformité du remplacement de la verrière par un ensemble de 4 fenêtres de toit et des châssis verticaux avec allèges n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement la zone de jardin;
- 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 jardin telle qu'aménagée n'est pas acceptable;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 04/03/2026
Objet n°05

Dossier 16-48519-2025 - Enquête n°013/26

Situation : Avenue Bonaparte 37

Objet : construire une lucarne au sein du versant arrière de la toiture d'une habitation unifamiliale de type 3 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48519-2025 introduite en date du 26/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une lucarne au sein du versant arrière de la toiture d'une habitation unifamiliale de type 3 façades sur le bien sis avenue Bonaparte 37;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7 - DOMAINE DE L'EMPEREUR BONAPARTE approuvé par arrêté royal en date du 12/09/1956 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

○ application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°7 :

- non-respect de l'article n° II ZONES DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT qui prescrit "9) LUCARNES ET PIGNONS : Les constructions en saillie sur le versant de la toiture seront autorisées en arrière ou dans le plan de la façade antérieure dans les limites suivantes : a) les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche et 2/3 de la largeur de la façade. » en ce que la lucarne dépasse de plus de 2m au-dessus de la corniche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2026 au 13/02/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le dernier permis délivré devrait figurer au dossier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/12/2025 : dépôt de la demande;

23/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/01/2026 au 13/02/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 18/02/2026 :

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

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

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

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

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

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

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 constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 2 ou 3 unités et régi par le PPAS n°7;
- La maison n°37 sur laquelle porte la demande est une maison d'about d'un ensemble de 3 maisons de type jumelées, et implantées à l'extérieur de l'anneau de circulation de l'avenue Bonaparte, ce qui a permis des jardins bénéficiant de dégagements visuels;
- L'ensemble de ces 3 maisons a conservé sa typologie d'origine en façade avant. Les immeubles ont subi très peu de transformations visibles depuis l'espace public;
- Le quartier, régi par le prescrit du PPAS n°7, a conservé une belle homogénéité, malgré que certaines maisons se sont étendues par des annexes et des aménagements de lucarnes en toiture;
- La maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (PU n°16-47703-2024) qui a autorisé :
 - La mise en conformité de quelques travaux réalisés sans autorisation;
 - L'agrandissement de la maison :
 - Au sous-sol : sous la terrasse existante et latéralement;
 - Au bel-étage : agrandir la terrasse existante et construire un nouveau volume annexe latéralement pour y implanter la cuisine;
 - Au 1^{er} étage : la création d'un puit de lumière dans la partie inférieure du toit;
 - L'isolation de la façade arrière et latérale à partir du bel-étage par l'extérieur;
- La lucarne dans le versant arrière a quant à elle été refusée;
- La maison mitoyenne (centrale) n°39, a fait l'objet d'une transformation récente également (PU n°16-46887-2023) qui a autorisé les extensions suivantes :
 - La création d'une annexe au rez-de-jardin en façade arrière;
 - L'ajout d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture existante;
 - L'isolation de la maison par l'intérieur;
- Le plan d'implantation précise l'existence d'une servitude de passage de 4m de large le long de la limite mitoyenne de droite (mitoyen avec le n°25);

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

- La construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n° II ZONES DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT qui prescrit "9) LUCARNES ET PIGNONS : Les constructions en saillie sur le versant de la toiture seront autorisées en arrière ou dans le plan de la façade antérieure dans les limites suivantes : a) les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche et 2/3 de la largeur de la façade. » :

- Le projet tente d'améliorer la situation par rapport au dernier projet introduit qui avait reçu un avis défavorable car la lucarne était trop large, trop haute et trop impactante et dénaturait la typologie de ces 3 maisons qui forment un ensemble ;
- Le projet permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette petite maison en offrant une chambre supplémentaire confortable ;
- Une lucarne plus petite et non dérogoire pourrait s'envisager : il y a dès lors lieu de réduire encore sa largeur et de la reculer de manière à minimiser l'héberge et l'impact sur l'ensemble de la toiture ;

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

- réduire la largeur et reculer la lucarne de manière à minimiser l'héberge et l'impact sur l'ensemble de cette toiture dont la typologie est particulière et dont la lecture est à préserver;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le volume arrière est autorisé;
- d'être accessoires en ce que les modifications ne concernent que des adaptations de largeur et de hauteur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la proposition sera plus conforme aux règlementation en vigueur;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 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 la dérogation au plan particulier d'aménagement des sol, article n°9 – 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 04/03/2026
Objet n°06

Dossier 16-48215-2025 - Enquête n°014/26

Situation : Drève des Renards 40

Objet : mettre en conformité un 3^{ème} logement complémentaire (appartement une chambre indépendant) sis au 2^{ème} étage d'une habitation bifamiliale existante (dont la configuration licite était le niveau supérieur du duplex existant situé aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48215-2025 introduite en date du 16/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un 3^{ème} logement complémentaire (appartement une chambre indépendant) sis au 2^{ème} étage d'une habitation bifamiliale existante (dont la configuration licite était le niveau supérieur du duplex existant situé aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble) sur le bien sis Drève des Renards 40;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°7 du permis de lotir (PL) n°242 délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 20/08/1974 (311/FL/128) et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° I) 1) Destination qui prescrit "Une villa unifamiliale ou bifamiliale par lot", en ce que la demande vise la mise en conformité d'un 3^{ème} logement au sein de l'immeuble;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II - article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme (normes minimales de superficie);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/06/2025 : dépôt de la demande;

31/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/12/2025 : réception des compléments;

26/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

05/02/2026 au 19/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU (favorable) sollicité en date du 26/01/2026 et réceptionné le 09/02/2026 (réception plans cachetés le 11/02/2026);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et comporte de nombreuses villas de type 4 façades;
- La parcelle est cadastrée 4^{ème} division, section H, n° M5 et présente, d'après titre de propriété récent, une superficie de 11a18ca;
- La demande se situe sur le lot n°7 du permis de lotir n°242 délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 20/08/1974. Ce permis de lotir modifie et remplace le permis de lotir n°186 délivré le 02/07/1969 par le Collège des Bourgmestres et Echevins. Il est à noter que diverses demandes de permis de lotir portant sur le même périmètre ont été refusées antérieurement, à savoir le permis de lotir n°147 (refusé par le Collège en date du 27/03/1968) et le permis de lotir n°223 (refusé par le Collège en date du 27/02/1972). En résumé, seul le permis de lotir n°242 est en vigueur;
- La villa bifamiliale (2 logements en situation de droit) sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de la drève des Renards;
- L'immeuble sis au n°40 sur lequel porte la demande de mise en conformité présente un gabarit R+1 avec un étage supplémentaire en toiture et un niveau de sous-sol partiellement enterré (avec accès aux garages);
- L'immeuble a été érigé suite à l'octroi du permis n°16-27954-1976 (objet : construire une villa bifamiliale) délivré le 07/12/1976 (demandeur unique). Ce permis précisait les éléments suivants :
 - la villa comportait 2 unités de logement se développant sur 4 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 2 étages dont le dernier étage sous toiture) avec un P/S (454 m² / 1.118 m²) de 0,4 (conforme au permis de lotir);
 - le sous-sol présentait 2 garages avec caves et escalier intérieur menant au rez-de-chaussée. Le sous-sol (garages) était accessible depuis l'extérieur via une rampe d'accès depuis la rue;
 - le rez-de-chaussée comprenait un logement disposant d'une entrée latérale côté droit avec un accès vers le garage situé au sous-sol via la réserve et l'escalier commun et présentait un hall d'entrée, un WC séparé, cuisine, séjour, boudoir, terrasse, couloir, salle-de-douche avec WC intégré et 3 chambres dont une avec salle-de-bain attenante et WC intégré;
 - le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage présentaient un logement se développant en duplex, accessible via un escalier extérieur menant à une entrée latérale située le long de la façade latérale droite également. Le second logement comprenait au 1^{er} étage, un hall d'entrée, un WC séparé, cuisine, séjour, terrasse, boudoir, couloir, salle-de-bain avec WC intégré, 3 chambres dont une avec salle-de-bain attenante et WC intégré, grenier et au 2^{ème} étage, d'un local central (libellé en tant que « duplex 1^{er} étage »), d'une terrasse, de 3 locaux « grenier », de 2 locaux « débarras », d'une mezzanine et d'un local « remise » accessible depuis la terrasse;
 - la légende des matériaux précisait, pour les revêtements de façades et de toiture de l'immeuble, des briques de Welkenraedt, des moellons de grès, de la pierre bleue, des tuiles noires, des châssis en PVC bleu foncé, corniche en acier inoxydable et des garde-corps métalliques;
- Le bien a ensuite été modifié suite à la délivrance du permis n°16-32695-1995 octroyé le 04/07/1995 visant à construire une salle-de-jeu sur une terrasse existante. Les adaptations concernaient :
 - L'agrandissement des caves au niveau du sous-sol (sous la nouvelle salle-de-jeu située au rez-de-chaussée), la reconfiguration de celles-ci et la création d'un nouvel accès piéton au sous-sol (rampe vers caves);
 - L'extension au rez-de-chaussée et la création d'une salle-de-jeu (± 16,80 m²), la division d'une chambre existante (ayant engendré la création d'une chambre supplémentaire) et l'aménagement/la modification de terrasses;
 - Le réaménagement du 2^{ème} étage et la transformation des 3 locaux « grenier » en une salle-de-bain et 2 chambres, la transformation d'un des 2 locaux « débarras » en un WC séparé, le 1^{er} étage étant lui inchangé;
 - Les modifications intérieures au sein des 2 entités de logement ont généré :
 - un logement 4 chambres au rez-de-chaussée (au lieu de 3 chambres précédemment);
 - un logement 5 chambres pour le logement se développant en duplex aux 1^{er} étage et 2^{ème} étage (au lieu de 3 chambres précédemment pour ce logement en duplex);
 - la légende des matériaux précisait, pour les revêtements de façades et de toiture de l'immeuble, des briques «sur schiste », des moellons de grès, de la pierre bleue, des tuiles « Pottelberg », des châssis en PVC de ton brun foncé (et non plus bleu foncé), corniche en acier inoxydable et des garde-corps métalliques;

- La situation existante de fait (appartement n°3 - illicite - de 53,01 m²) au 2^{ème} étage se présente comme suit :
 - accès (depuis escalier extérieur) via l'entrée au 1^{er} étage en façade latérale droite (surmonté d'un auvent couvrant également l'entrée au logement n°2);
 - escalier intérieur vers le 2^{ème} étage avec obturation d'une baie;

2^{ème} étage :

- WC séparé;
- séjour (26,36 m²) avec accès à une terrasse (26,35 m²) donnant accès à une remise (5,64 m²);
- chambre (9,43 m²);
- cuisine (dont la superficie nette au sol est à corriger en plan);
- débarras;
- la légende des matériaux précise, pour les revêtements de façades et de toiture de l'immeuble, des tuiles de ton brun, des briques de ton rouge et des menuiseries extérieures en PVC de ton blanc, de ton gris moyen et de ton brun;

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

- La mise en conformité de la division du duplex situé aux 1^{er} et 2^{ème} étages en deux logements séparés, (avec obturation d'une baie au 1^{er} étage) portant ainsi le nombre total de logements à 3 au sein de l'immeuble, la demande de mise en conformité ne visant que le 2^{ème} étage;
- L'ajout d'un velux en façade avant au niveau de la chambre sous toiture au 2^{ème} étage;
- L'ajout d'un cloisonnement et d'une porte intérieure entre le séjour et le WC au 2^{ème} étage afin de disposer d'un sas entre les deux locaux;

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

- La situation projetée (appartement n°3 - illicite - de 53,01 m²) au 2^{ème} étage se présente comme suit :
 - accès (depuis escalier extérieur) via l'entrée au 1^{er} étage en façade latérale droite (surmonté d'un auvent couvrant également l'entrée au logement n°2);
 - escalier intérieur vers le 2^{ème} étage (baie obturée vers le logement n°2);

2^{ème} étage :

- sas avec porte (à créer) entre WC et séjour;
- WC séparé;
- séjour (26,36 m²) avec accès à une terrasse (26,35 m²) donnant accès à une remise (5,64 m²);
- chambre (9,43 m²) avec VELUX neuf à installer;
- cuisine (dont la superficie nette au sol est à corriger en plan);
- débarras;
- la légende des matériaux précise, pour les revêtements de façades et de toiture de l'immeuble, des tuiles de ton brun, des briques de ton rouge et des menuiseries extérieures en PVC de ton blanc, de ton gris moyen et de ton brun;

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

- L'historique des transformations et des aménagements apparait comme suit :
 - d'après la note explicative, les aménagements réalisés afin de permettre la création d'un logement séparé au 2^{ème} étage, dateraient de la construction de l'immeuble et les 1^{er} étage et 2^{ème} étage n'auraient jamais été loués en tant que duplex;
 - cette situation était en infraction notoire puisque le propriétaire de l'époque n'en a pas fait mention lors de sa demande de permis en 1995 (n°16-32695-1995) visant la réalisation d'une extension au rez-de-chaussée (salle de jeux). Les plans mentionnaient en effet uniquement 2 logements (un logement 4 chambres au rez-de-chaussée et un logement 5 chambres en duplex aux 1^{er} étage et 2^{ème} étage);
 - il s'agit au départ d'un même propriétaire qui a introduit les demandes de permis d'urbanisme de 1976 (construction de l'immeuble) et de 1995 (extension) et qui a ensuite vendu les 3 unités séparément en 2002 à 3 acquéreurs distincts;
 - l'acquéreur actuel a acquis le bien faisant l'objet de la demande de mise en conformité (logement indépendant au 2^{ème} étage, tel que mentionné dans la copie de l'acte d'achat) le 30/09/2002;
 - la copie de l'acte de base de division de l'immeuble date de 2002 et mentionne 3 unités de logement dont 155/1000 sont attribués au logement n°3 (illicite) situé au 2^{ème} étage;
 - le titre de propriété récent (2024) et joint à la présente demande de mise en conformité mentionne « appartement 2^{ème} étage » dans immeuble à appartements;
 - les copies des baux transmis font état d'un logement pour le 1^{er} étage dès 1983 et pour le 2^{ème} étage dès 1985, ce qui correspondrait aux premiers locataires des appartements, le permis initial

pour la construction de l'immeuble ayant été délivré le 07/12/1976. Le plan de l'appartement joint au bail du 2^{ème} étage présente un WC séparé, séjour avec accès à terrasse, remise, chambre, cuisine avec placard au-dessus de la cage d'escalier, débarras;

- le bien situé au 2^{ème} étage et faisant l'objet de la demande de mise en conformité ne dispose pas d'espaces communs, les caves appartenant aux copropriétaires du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;
- le bail établi pour le logement situé au 1^{er} étage précisait apparemment comme imposition l'accès au garage pour permettre l'accessibilité aux compteurs pour les occupants du 2^{ème} étage, ce qui devrait être formalisé au moyen d'une servitude d'accès officielle;
- la demande de mise en conformité du logement situé au 2^{ème} étage impliquant la division du logement unique (se développant en duplex en situation existante de droit) en 2 entités de logement distinctes ne peut être considérée de manière indépendante. La présente demande ne visant pas le niveau situé au 1^{er} étage, il appartiendra donc au propriétaire de ce niveau de procéder aux démarches requises visant également la mise en conformité de son bien;
- Le logement visé par la présente demande de mise en conformité concerne uniquement le 2^{ème} étage mais des modifications ont également été apportées aux châssis (divisions, couleur) et aux garde-corps pour les autres étages;
 - Les travaux / modifications complémentaires qui ont été réalisés aux autres étages sont notamment les suivants (liste non exhaustive - à détailler / compléter de manière globale) :
 - menuiseries extérieures (teintes différentes / ton blanc, ton gris moyen et ton brun au lieu de brun foncé sur la légende des matériaux du permis d'urbanisme de 1995);
 - garde-corps avec vitrage fumé au lieu de garde-corps avec barreaudages métalliques;
 - ajout de velux;
 - modifications en façade latérale gauche;
 - ajout d'un auvent en façade latérale droite;
 - mise hors service de la citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 litres;
 - Il est à noter que ces points devraient également faire l'objet d'une demande de mise en conformité globale;

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, article 126§11 - dérogation à un permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° I) 1) Destination qui prescrit "Une villa unifamiliale ou bifamiliale par lot", en ce que la demande vise la mise en conformité d'un 3^{ème} logement au sein de l'immeuble :
 - la destination et le nombre de logement étant une donnée essentielle du permis de lotir, il ne peut donc y être dérogé et la dérogation ne peut pas être accordée;
 - une demande de permis d'urbanisme n'était pas requise avant 1993 pour modifier le nombre de logements au sein d'un immeuble (si pas de modifications structurelles et si modifications conformes à la réglementation de l'époque où les travaux ont été réalisés). Cependant, la seconde demande de permis d'urbanisme datant de 1995 mentionnait 2 logements (plans cachetés) et une demande de permis était donc bel et bien requise après 1995 pour passer de 2 à 3 logements. La dérogation au permis de lotir n°242 aurait également dû être visée à l'époque et n'aurait pas pu être octroyée en l'état;
 - le 3^{ème} logement pourrait être autorisé, considérant sa configuration et son accessibilité, moyennant la modification du permis de lotir n°242 pour le lot n°7 concernant l'article n° I) 1) Destination;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'article 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Les modifications intérieures liées à l'augmentation du nombre de logement de 2 à 3 ne sont pas visibles depuis l'espace public, n'ont pas d'impact sur le bien inscrit à l'inventaire et ne suscitent pas de remarque sur ce point spécifique;
 - Par contre, les modifications des menuiseries extérieures (3 tonalités différentes pour l'immeuble), des garde-corps (garde-corps avec vitrage fumé au lieu de garde-corps avec barreaudages métalliques, l'ajout d'un auvent (esthétiquement peu qualitatif) en façade latérale droite et d'autres modifications intervenues au niveau des façades ont un impact et devraient faire l'objet d'une mise en conformité globale. Les teintes des menuiseries extérieures se doivent d'être uniformisées;

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

- Dérogation au Titre II article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme (superficie minimale) :
 - Considérant qu'au regard des motifs soumis à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :
 - En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du Titre II du RRU qui prescrit « 4° - pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m² » en ce que la superficie de la chambre (9,43 m²) est largement inférieure aux prescriptions du Règlement Régional actuel (14 m²). Le permis d'urbanisme de 1995 mentionnait déjà ce local en tant que chambre mais il s'agissait d'une chambre secondaire (une des 5 chambres du logement se développant en duplex) et non pas de la chambre principale du logement puisque l'immeuble ne comportait, en situation de droit, que 2 logements au total. La dérogation à l'article 3 (superficie minimale) du Titre II du RRU pourrait cependant être envisagée et accordée;
 - Le logement devrait éventuellement être reconsidéré en tant que studio (et non pas un appartement une chambre) avec une potentielle ouverture vers le séjour, solution à étudier,

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 04/03/2026
Objet n°07

Dossier 16-48480-2025 - Enquête n°019/26

Situation : Avenue de l'Aiglon 53

Objet : construire une piscine de 32m² (hors margelles) ainsi qu'un local technique au droit de l'habitation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48480-2025 introduite en date du 08/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 32m² (hors margelles) ainsi qu'un local technique au droit de l'habitation sur le bien sis avenue de l'Aiglon 53;

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° 26 QUARTIER FOND'ROY (partie) approuvé par arrêté royal en date du 21/04/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II implantation qui prescrit "Constructions sur parcelles à front de voirie. L'implantation des constructions est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées :
 - a) distance minimum entre la façade postérieure et la limite séparative de fond de la parcelle : 8m;
 - b) distance minimum entre les façades latérales et les limites mitoyennes villas isolées : 3m;
 - c) surface bâtie maximum : ¼ de la superficie de la parcelle",en ce que la piscine est à moins de 3m et 8m des limites parcellaires et en ce que la superficie bâtie est augmentée alors qu'elle dépasse déjà cette limite;
 - non-respect de l'article n°IV zones de cours et jardins qui prescrit "Destination : Cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins, de villas sur terrain de fond (voir article II : Implantation) et de petites dépendances isolées", en ce qu'il est prévu la construction d'une piscine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/12/2025 : dépôt de la demande;

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

05/02/2026 au 19/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 26/01/2026 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 26/01/2026 et émis le 25/02/2026 :

Considérant le projet à savoir construire une piscine de 32m² (hors margelles) ainsi qu'un local technique au droit de l'habitation;

Considérant ce qui est prévu à savoir :

- un volet solaire en polycarbonate;
- un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à une hauteur d'environ 40cm.;
- un local technique au sous-sol de la maison;
- une pompe à chaleur à l'extérieur, sur le chemin latéral Sud, installée sur des supports anti-vibration et des liaisons souples pour en réduire le bruit. Un écran acoustique supplémentaire sera choisi suivant conseil du fournisseur.;
- une vidange du bassin par camion-citerne (pas de rejet à l'égout) à l'exception des eaux de back-wash;
- Une vingtaine de blocs drainants autour de la piscine (en laine de roche (100% écologique) et pouvant retenir jusqu'à 45L d'eau donc jusqu'à 900 litre d'eau)
- une zone de plantation dont les spécimens ont été sélectionnés pour leur caractère régional et/ou drainant;

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

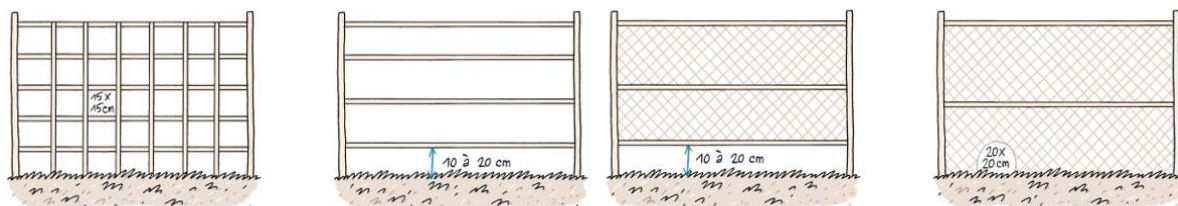
- Aux caractéristiques techniques de la pompe à chaleur;

Avis favorable à condition :

- Respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- De respecter ces critères pour l'éclairage extérieur : seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;

De plus :

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1er mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497/599 414). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés;
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur : https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseil_lees_fr
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**.



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

Et pour information, voici les normes de bruit d'application dans le quartier :

Les seuils de bruit sont définis en fonction des critères : de **bruit spécifique global (Lsp)**; du **nombre de fois (N) par heure** où le **seuil de bruit de pointe (Spte)** est dépassé; des **émergences** par rapport au bruit ambiant.

Les périodes A, B et C sont définies comme suit :

	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di/ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

	Période A	Période B	Période C
Lsp	42	36	30
N	20	10	5
Spte	72	66	60

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par des villas entourées de jardins, dont les haies et limites parcellaires sont densément fournies en écran arbustifs;
- La maison sur laquelle porte la demande est une villa 4 façades, implantée en recul, à l'instar des maisons dans les environs immédiats;
- Elle a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22320-1961 et a subi des modifications suite à l'octroi du permis n° 16-39670-2010 (rénovation et extension) et son permis modificatif n° 16-39951-2011 (isolation par l'extérieur);
- Le permis d'urbanisme n° 16-45501-2020 a octroyé une modification de la zone de recul afin de l'adapter aux personnes à mobilité réduites;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-47412-2024, pour la construction d'une piscine a été refusée en date du 29/08/2024 au motif suivant :
 - « *Considérant que la demande déroge, trop fortement, à l'implantation et l'emprise du PPAS, données qui ont motivé son entrée en vigueur* »
- La décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de refuser la demande de permis d'urbanisme, a été approuvée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/02/2025, suite au recours introduit par le demandeur auprès du Collège d'Urbanisme, avec présentation de plans modifiés, afin de contester cette décision;
- Il a, en effet, été considéré que le recours étant recevable mais non fondé, malgré la présentation des plans modifiés, réduisant l'imperméabilisation, aux motifs suivants :
 - La piscine étant bel et bien une construction, participe à l'augmentation de l'imperméabilisation à 49% mais ne rentre pas dans les dispositions de l'article IV du PPAS concernant les zones de cours et jardin, puisque cet article vise les bâtiments secondaires (volume fermé avec une toiture);
 - La construction de piscine ne fait pas partie de la destination prévue pour la zone de cours et jardins mais n'est pas interdite par l'article IV du PPAS, considérant que ce type d'équipement ne remet pas en cause la fonction paysagère et récréative d'un jardin;
 - Le cabanon, quant à lui, étant accolé à la villa doit être considéré comme une annexe contigüe au bâtiment principal et ne rentre non plus dans les prescriptions de l'article IV du PPAS concernant les zones de cours et jardins et donc participe à l'augmentation de l'emprise à l'instar de la piscine;
 - Outre ces considérations, bien qu'il ne soit pas remis en question la possibilité de construire une piscine, il y a lieu de davantage tenir compte du contexte typologique, paysager, reculs par rapport aux limites avec des espaces résiduels ne permettant pas la pérennité de la flore, les vues depuis l'espace public et de niveaux par rapport à la parcelle et aux environs;
 - La grille métallique de ton noir autour de la piscine, est également remise en question, ainsi que le manque de considération par rapport au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales;
 - La demande de permis d'urbanisme telle qu'introduite et modifiée en recours, ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut être délivrée;
- Hormis une terrasse existante, le jardin est en pleine terre et engazonnée et ne comporte aucun aménagement paysager ni arbre;

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

- La construction d'une piscine de 32m² (hors margelles de 40 cm), partiellement hors sol;
- La pose de margelles de 40cm en pierres reconstituées, d'un volet de piscine en polycarbonate solaire;
- L'aménagement d'une terrasse entre la maison et la piscine d'une surface d'environ 11m²;
- L'installation d'un dispositif de levage pour personnes à mobilité réduite;
- La construction d'un cabanon de rangement et technique, d'une surface de 2,6m² en bois peint en blanc et à l'angle arrière droit de l'habitation;

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

- Le programme prévoit la construction d'une piscine à des fins thérapeutiques;

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

- Cette nouvelle demande, suite au refus du permis d'urbanisme n°16-47412-2024, a pris en compte les éléments, objections et remarques ayant motivé le refus de la demande par le Collège des Bourgmestre et Echevins et approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- En effet, autant les surfaces imperméables, d'emprise et les reculs ont été davantage étudiés par rapport au contexte paysager et en tenant compte des dispositions du PPAS;

- Les terrasses périphériques de la piscine sont supprimées, et seules les margelles sont maintenues avec une largeur de 40cm;
- Cette suppression de terrasses, permet de maintenir un recul entre le mur de la piscine et la limite parcellaire de droite, un recul de 2,60m, et par rapport à la palissade en fond, un recul d'1,59m maintenu en talus végétalisé;
- Par ailleurs, ce recul des constructions, suite à la suppression des terrasses, permet une diminution de la hauteur, en raison de la pente de terrain et laisse un espace aménageable en espace paysager qualitatif en mitoyenneté de droite d'une largeur de 2,60m et une hauteur de construction (piscine) d'environ 85cm et dans le fond, le talus maintenu et une hauteur de la construction d'environ 83cm;
- Il est à considérer qu'afin de permettre l'utilisation de la piscine pour l'usage thérapeutique d'une personne à mobilité réduite, le niveau de la terrasse et des margelles, doivent impérativement être situés au même niveau que le rez-de-chaussée de l'habitation, ce qui induit un dépassement de la cuve d'une hauteur d'environ 85cm, au droit des limites de droite et arrière de la parcelle;
- Cette construction partiellement en hauteur, est donc, cette-fois compensée par un recul davantage important et végétalisé;
- Par ailleurs, il ne peut être envisagé, un abaissement du niveau afin de limiter la hauteur, sans induire une implantation plus éloignée du bâtiment afin de disposer du recul nécessaire pour aménager une rampe;
- Et considérant également, que le bord gauche de la piscine, est aligné au niveau naturel du terrain, un abaissement induirait soit le déplacement du mur de la piscine à gauche de la piscine afin de retenir les terres, soit de reniveler le terrain en partie latérale droite, pour rehausser et le niveau et induire des dommages et nuisances pour la parcelle mitoyenne de droite, en matière d'écoulement des eaux pluviales;
- Egalement, en plus de la suppression des terrasses périphériques, la largeur de la piscine est réduite de 25cm;
- L'ensemble de ces réductions de constructions, permettent de réduire l'emprise projetée entre la demande initiale refusée et la présente demande de permis d'urbanisme, de 225,60m² à 201m² et l'imperméabilisation de 371,80 m² à 294m²;
- L'emprise reste cependant, supérieure de 6% au taux maximum et déroge à l'article II.c du PPAS concernant l'implantation. Le recul de la piscine, visé à l'article II.b du PPAS, inférieur à 3m également;
- Le cabanon, quant à lui est réduit, par rapport à la demande initiale refusée, afin de rester dans la prolongation de la façade latérale de droite et en recul de 3,74m de la limite latérale;
- La dérogation par rapport au cabanon, est donc supprimée, considérant que suivant l'analyse du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ce volume est à considérer comme l'annexe contigüe au bâtiment principal et que le recul de 3m prévu pour les constructions principales est garanti suite à la réduction de sa surface;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations aux articles n°II (Implantation) et n°IV (Zones de cours et jardins) du PPAS :
 - Bien que non prévue par le PPAS, la construction de piscine n'est pas interdite par le PPAS et considérant qu'elle participe à la fonction récréative de la zone de cours et jardins, tout en permettant, dans cette présente demande, de maintenir les qualités végétales de la parcelle et assurer leur pérennité au droit des limites mitoyennes, la construction de cette piscine, autant que les dérogations par rapport aux reculs des limites de parcelles sont acceptables;
 - La majoration de 7% du taux d'emprise, n'est en dépassement de 6% qu'en raison de la construction de la piscine;
 - En effet, le cabanon technique, n'augmente le taux qu'au taux maximal de 25%;
 - Cependant, les reculs augmentés et l'impression d'une hauteur moindre, en plus d'une réduction de la surface totale imperméable, participent à motiver cette dérogation;

En guise de conclusion :

Considérant l'ensemble des améliorations apportées aux aménagements proposés, suite au refus de la demande de permis d'urbanisme initiale, et le fait qu'une piscine n'est pas une construction originale dans le quartier;

Considérant que le projet tel qu'introduit, prend en compte les éléments ayant motivé le refus de la demande de permis d'urbanisme, et tend à réduire le nombre et l'importance des dérogations au PPAS, améliore l'intégration dans le contexte naturel et paysager de la parcelle, tient davantage compte du

dénivelé et des reculs par rapport aux limites parcellaires pour au moins pérenniser la végétalisation des limites latérales de la parcelle;

Considérant également que le cabanon accessoire à l'utilisation de la piscine à des fins thérapeutiques pour une personne à mobilité réduite, est modifié de manière à supprimer la dérogation par rapport au recul des 3m et reste invisible depuis l'espace public;

Considérant que la construction de la piscine, en soi, n'a pas été remise en question, seulement son implantation et les surfaces des divers aménagements;

Considérant que les remarques et objections, ont été étudiées et résolues afin de tendre, de manière plus adaptée, au bon aménagement des lieux,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°II et n°IV.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/03/2026
Objet n°08

Dossier 16-48199-2025 - Enquête n°018/26

Situation : Chaussée de Waterloo 965

Objet : mettre en conformité le regroupement des appartements C2°1 - C2°2 au 2^{ème} étage d'un immeuble et la construction d'un niveau en mezzanine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48199-2025 introduite en date du 10/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le regroupement des appartements C2°1 - C2°2 au 2^{ème} étage d'un immeuble et la construction d'un niveau en mezzanine sur le bien sis chaussée de Waterloo 965;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51Bis Quartier Floride-Langeveld approuvé par arrêté royal en date du 14/04/1994 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- o application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification de l'utilisation ou de la destination d'un logement (suppression d'un logement);

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2026 au 19/02/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE:

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

- o Dérogation à l'article 4 - hauteur sous plafond du Titre II ru Règlement Régional d'urbanisme en ce que la hauteur sous plafond des locaux non habitables et des dégagements sous la mezzanine est inférieure à 2,20m;

- o Dérogation à l'article 10 - superficie nette éclairante du Titre II ru Règlement Régional d'urbanisme en ce que la mezzanine ne dispose pas d'éclairage naturel;

Considérant que ces dérogations ne sont 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 :

10/06/2025 : dépôt de la demande;

16/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/01/2026 : réception des compléments;

26/01/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

05/02/2026 au 19/02/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/01/2026;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte comprenant des logements, des commerces et un équipement (clinique Sainte-Elisabeth);
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un axe structurant qui délimite le quartier par rapport au Bois de la Cambre;
- L'immeuble n°965 sur lequel porte la demande s'implante sur une vaste propriété;
- Il s'agit d'une ancienne clinique inaugurée en 1908 et reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- Elle a été reconvertie en immeuble à appartements il y a une vingtaine d'années (PU n°16-35652-2002);
- Le bien a ensuite fait l'objet d'un second permis en 2007 (PU n°16-37945-2007) visant à modifier la répartition et le nombre d'appartements pour comporter davantage de grands logements;
- C'est un grand bâtiment composé de 4 ailes et d'une partie centrale;
- Les parkings s'implantent en sous-sol et la parcelle conserve une grande zone aménagée en parc privatif;
- La présente demande porte sur deux appartements situés dans la partie centrale au 2^{ème} étage;

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

- La mise en conformité :
 - du regroupement de deux appartements en un seul;
 - de la création d'un niveau intermédiaire en partie centrale qui est ouvert en mezzanine sur les espaces de vie;
 - la création de deux escaliers menant à ce niveau;

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

- Deux appartements deux chambres situés au 2^{ème} étage, le C2-1 et le C2-2, ont été regroupés en un seul appartement trois chambres;
- L'intérieur a été complètement réaménagé pour réaliser un appartement de standing avec des pièces de vie de grandes dimensions, comprenant un dressing et une salle de bain par chambre et des espaces de rangements supplémentaires;
- Une mezzanine a été ajoutée au centre de l'appartement;
- Elle comporte un espace détente (bibliothèque, salle TV, etc.) qui donne sur les pièces de vie (cuisine et salon) sur deux côtés;
- Ce niveau prend place sur les zones « techniques » de l'appartement (couloir, buanderie, dressing, salles de bain) et comporte deux zones :
 - Une petite zone d'environ 15,00m² au-dessus de l'entrée et du dressing de la chambre 3, accessible par un escalier depuis celle-ci et comprenant la salle de bain de cette chambre;
 - Un espace de détente de 29,55m² situé sur les zones techniques (buanderie, couloir, dressing, salle de bain) au centre de l'appartement;
- Les hauteurs sous-plafond sont de 2,10m sous la mezzanine et 2,20m au-dessus;

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

- Considérant qu'elle n'apporte aucune modification aux communs si ce n'est la fermeture d'une des deux portes d'entrée;
- Considérant que le réaménagement intérieur propose un appartement 3 chambres de standing, avec des pièces aux dimensions confortables et des espaces servants importants (dressing et salle de bain pour chaque chambre, cellier, buanderie, etc.);
- Considérant que les pièces de vie conservent leur hauteur sous-plafond existante (entre 3,50m et 4,08m);
- en matière d'habitabilité :
 - Considérant que l'appartement dispose d'une grande hauteur sous plafond, à savoir 4,54m;
 - Considérant que l'aménagement de la mezzanine au milieu de l'appartement permet de disposer d'espaces supplémentaires;
 - Considérant que la hauteur du niveau est cependant un petit peu trop juste pour réaliser un véritable niveau intermédiaire et qu'il en résulte que les niveaux ainsi obtenus ont une hauteur sous plafond inférieure aux minima requis, à savoir 2,10m dans les pièces sous la mezzanine et 2,20m pour les pièces situées au-dessus;
 - Considérant que les pièces avec une hauteur de 2,10m sont des locaux non habitables et plus spécifiquement des couloirs et espaces de rangement (dressing, cellier, buanderie);
 - Considérant que le manque à gagner est faible;
 - Considérant qu'il s'agit d'espace de passage utilisés très ponctuellement;
 - Considérant que la pièce en mezzanine ne dispose d'une hauteur sous-plafond que de 2,20m et ne dispose de lumière qu'en second jour;
 - Considérant qu'elle n'accueille pas des fonctions essentielles à la vie des occupants;

- Considérant que cette pièce s'ouvre sur les pièces de vie;
- Considérant que ces dernières sont généreuses et bien éclairées;
- Considérant que cet espace est accessoire et aménagé en coin bibliothèque et TV;
- Considérant que ces fonctions ne nécessitent pas de lumière naturelle;
- Ces dérogations sont acceptables;

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 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 superficie dédiée au logement est inchangée ce qui répond à l'alinéa 1° de la prescription 0.12 du PRAS;
 - Considérant que la suppression d'un appartement permet de proposer un bel appartement 3 chambres et de standing;
 - Considérant que cela répond aux préoccupations de la commune de proposer des logements familiaux, en particulier dans une zone bien desservie en transports et à proximité d'espace vert;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Considérant que les modifications apportées concernent uniquement des aménagements intérieurs et n'affecteront pas l'extérieur du bien;
 - Considérant que le compartimentage est modifié afin d'unifier les deux appartements mais que cette modification n'affectera pas les espaces communs à l'exception de la deuxième porte d'entrée qui sera murée;
 - Considérant que la mezzanine est soutenue par la structure existante et par l'ajout de nouveaux murs intérieurs qui n'entraînent pas de modification substantielle de la structure existante;
 - Considérant donc que les modifications ne portent pas atteinte à la qualité du bien repris à l'inventaire;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°10 du Titre II.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/03/2026
Objet n°09

Dossier 16-48526-2026 - Enquête n°011/26 - Article 177

Situation : Avenue des Eglantiers 43 - 45

Objet : Construire une station de pompage sur le site du réservoir d'Uccle, optimiser le réseau de distribution d'eau, améliorer la gestion qualitative et quantitative de l'eau du réservoir d'Uccle, aménager un petit pavillon existant et abattre 18 arbres

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis.