Séance du 05 novembre 2025 / Zitting van 05 november 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-11.018-2025
Situation : Avenue Château de Walzin 10
(Exploitation d'un immeuble de logements)

2) 221/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.204-2025
Situation : Rue Roosendael 357
(Regrouper deux logements (un studio et un appartement une chambre) en un seul logement (un appartement 2 chambres) au 2ème étage d'un immeuble à appartements et mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant)
(Le dossier est situé à cheval sur les Communes d'Uccle et de Forest)

3) 220/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.268-2025
Situation : Rue Vanderkindere 375 et 381
(Mettre en conformité un immeuble mixte de commerce et logements)

4) 211/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.022-2025
Situation : Chaussée d'Alsemberg 461
(Transformer et étendre un appartement (en duplex) au sein du bâtiment à rue et mettre en conformité la transformation d'un atelier en arrière-cour et son changement de destination en un logement)

5) 217/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.087-2025
Situation : Rue de la Pêcherie 84A
(Transformer un immeuble mixte - mettre en conformité les deux logements existants et transformer un atelier en logement supplémentaire)

6) 209/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.077-2025
Situation : Rue Edith Cavell 120-122
(Mettre en conformité des immeubles)

7) 216/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.232-2025
Situation : Rue de la Pêcherie 86
(Transformer deux logements en duplex avec changement d'affectation du rez-de-chaussée)

8) 213/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.056-2025
Situation : Rue de Stalle 23
(Transformer une habitation unifamiliale mitoyenne existante en un immeuble de 3 appartements (construction de 2 niveaux supplémentaires et extension en profondeur))

9) 210/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.875-2024
Situation : Rue Geleytsbeek 183
(Mettre en conformité les modifications apportées à la zone de recul (modification du relief du sol, suppression partielle du muret bas existant en moellons, construction d'un mur en blocs de béton apparent et pose de clôture))

10) 214/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.029-2025
Situation : Montagne de Saint-Job 103
(Rénover et transformer une maison unifamiliale 2 façades)

11) 212/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.176-2025
Situation : Rue de la Cueillette 42
(Transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades)

12) 218/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.048-2025
Situation : Chaussée de Waterloo 1364
(Transformer et étendre une maison de commerce afin d'y ajouter un logement)

13) 215/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.293-2025
Situation : Rue Pierre de Puysselaer 92
(Construire une annexe au 1er étage en façade arrière d'une habitation unifamiliale, créer deux lucarnes en toiture, isoler (crépi sur isolant) et créer deux baies dans le pignon aveugle)

14) 219/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.084-2025
Situation : Rue Victor Allard 145
(Réduire le commerce, aménager un studio au rez-de-chaussée, agrandir l'annexe arrière comprenant le garage et modifier la façade avant)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**PE-11018-2025**
**Objet n°01**

| | |
|---|---|
| **Objet** | **Demande de permis d'environnement classe 1B** |
| **Dossier n°** | **PE-11018-2025** |
| **Situation** | **Avenue Château de Walzin 10, 10A, 13, 14** |
| **Objet** | **Exploitation d'un immeuble de logements** |
| **P.R.A.S.** | **Zones d'habitation** |
| **Enquête publique** | **Du 22/09/2025 au 21/10/2025 inclus** |
| **Motifs** | **Permis d'environnement sans certificat préalable** |

# AVIS

Nombre de réactions de l'enquête publique :
- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;
Considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation d'un immeuble de logements (Permis de base n°242252 valide jusqu'au 14/09/2020);
Considérant que l'installation classée concernée par la demande est un parking couvert et à l'air libre;
Considérant que le site dispose de 22 emplacements à l'air libre et de 61 emplacements couverts;
Considérant que 21 anneaux ont été fixés au mur extérieur d'un des immeubles pour attacher les vélos des habitants (anneaux répartis sur toute la longueur des murs "pleins");
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;
Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas encore été remis,
**AVIS FAVORABLE à condition** :
- De rendre les emplacements vélos conformes aux conditions de Bruxelles Environnement : (https://environnement.brussels/pro/reglementation-et-inspection/obligations-et-autorisations/stationnement-et-livraison-velos-motos-et-autos?highlight=v%C3%A9lo%20immeuble);
- De se conformer à l'avis qui sera rendu par le SIAMU.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°02**

## Dossier 16-48204-2025 - Enquête n°221/25
## Situation : Rue Roosendael 357
## Objet : regrouper deux logements (un studio et un appartement une chambre) en un seul logement (un appartement 2 chambres) au 2ème étage d'un immeuble à appartements et mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant

# AVIS

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48204-2025 introduite en date du 13/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à regrouper deux logements (un studio et un appartement une chambre) en un seul logement (un appartement 2 chambres) au 2ème étage d'un immeuble à appartements et mettre en conformité les menuiseries extérieures en façade avant sur le bien sis rue Roosendael 357;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

13/06/2025 : dépôt de la demande;
25/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
01/08/2025 : réception des compléments;
12/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/09/2025 et réceptionné le 29/10/2025;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel;
- L'immeuble se situe à cheval sur les communes de Forest et d'Uccle (majoritairement à Uccle, la porte d'entrée d'accès à l'immeuble se situant également sur la commune d'Uccle);
- L'immeuble au sein duquel se situe l'objet de la demande (de regroupement de 2 entités en un appartement 2 chambres) est un immeuble de logement de gabarit R+4+toiture plate, il est situé à l'angle de la rue Roosendael et fait face à l'avenue Mozart;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°235) est un immeuble de logement de gabarit similaire à savoir R+4+toiture plate;
- La maison de gauche (n°359) est une habitation mitoyenne de gabarit R+1+toiture à versants;
- L'immeuble au sein duquel se situe l'objet de la demande a été érigé sur base du permis d'urbanisme n°16-23090-1963 délivré le 11/04/1963 pour la construction d'un immeuble à appartements;

- L'immeuble présente (avant le projet de regroupement des 2 entités) 14 logements en situation existante de droit, sur base des plans d'archives, à savoir, 2 logements au rez-de-chaussée et 12 logements aux étages (3 logements sur 4 niveaux);
- Les plans de la situation de droit présentent donc 3 logements pour le niveau situé au 2ème étage;
- Les 2 logements visés par la présente demande de regroupement au 2ème étage se détaillent comme suit, en situation existante de droit :
  - <u>Les espaces intérieurs au sein du logement n°1</u> (studio en situation de droit) se présentent comme suit :
    - hall d'entrée avec vestiaire
    - cuisine
    - salle de bains avec WC intégré
    - living en façade avant;
  - <u>Les espaces intérieurs au sein du logement n°2</u> (appartement une chambre en situation de droit) se présentent comme suit :
    - hall d'entrée avec vestiaire
    - salle de bains
    - WC séparé
    - living (en façade avant)
    - chambre (en façade arrière)
    - cuisine avec espace extérieur attenant (en façade arrière);
- En situation existante de fait, quelques modifications ont été réalisées au niveau du 2ème étage et datent a priori de la construction de l'immeuble. Il s'agit d'adaptations mineures, consistant notamment en des modifications de cloisonnement au niveau des halls d'entrée privatifs des 2 logements visés par la présente demande de regroupement;

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

- Le regroupement de deux logements (un studio et un appartement une chambre) en un seul logement (un appartement 2 chambres) au 2ème étage d'un immeuble à appartements;
- La mise en conformité des menuiseries extérieures en façade avant (matériaux - PVC blanc - et divisions);

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

- Le projet vise à réunir deux logements contigus situés au 2ème étage en un seul logement;
- L'appartement 2 chambres, tel que projeté après regroupement, présente un aménagement détaillé comme suit :
  - hall d'entrée avec vestiaire
  - salle de bains
  - WC séparé
  - chambre n°1 (en façade arrière) (12 m²)
  - jardin d'hiver avec espace extérieur attenant (en façade arrière)
  - living (23 m²) et cuisine attenante (12,5 m²) (suite au percement d'une baie)
  - chambre n°2 (en façade avant) (± 18 m²)
  - local rangement
  - buanderie;

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

- La demande a été instruite sur les 2 communes. La Commune de Forest a déjà notifié la décision de délivrance du permis d'urbanisme au demandeur en date du 29/09/2025;
- La demande conserve le programme de logement et les volumes bâtis de l'immeuble existant;
- La demande de regroupements de 2 entités en une seule se limite à des interventions intérieures, elle ne porte ni sur l'enveloppe, ni sur la volumétrie, ni sur la façade, ni sur l'aspect extérieur de l'immeuble et ne suscite pas de remarque sur ce point;
- La modification du nombre de logements n'implique pas de diminution de la superficie destinée à l'affectation « logement » au sein de l'immeuble, ce qui n'est pas préjudiciable;
- Le regroupement de 2 logements, à savoir un appartement une chambre d'une superficie de ± 55 m² et un studio d'une superficie de ± 37 m² (sur base des indications reprises dans la note explicative jointe à la demande), permet la création d'un logement de 2 chambres d'une superficie totale de ± 92 m² par le percement d'une ouverture dans une cloison (non portante) séparant les 2 appartements. Un rapport d'ingénieur joint au dossier atteste du caractère non portant de la paroi séparative concernée par le

percement, justifiant notamment le fait que la demande ne nécessitait pas l'intervention d'un architecte;

- Le regroupement permet l'aménagement d'espaces de vie plus qualitatifs, notamment par l'agrandissement de la cuisine initiale du studio en une cuisine plus spacieuse et ouverte sur le séjour, la transformation de la cuisine initiale de l'appartement une chambre en un jardin d'hiver (dans le prolongement de l'espace extérieur existant), la transformation de la salle de bain initiale du studio en une buanderie et la mise à disposition d'une seconde chambre d'une superficie confortable de ± 18 m² en façade avant, en complément de la chambre initiale existante de 12 m², située en façade arrière;
- La porte d'accès au studio a été condamnée, l'accès à l'appartement présentant une configuration 2 chambres se faisant uniquement via l'accès initial de l'appartement une chambre, ce qui est fonctionnel et compatible avec le nouvel aménagement proposé;
- Cette intervention participe à l'amélioration du confort et de l'habitabilité du bien et favorise une plus grande diversité des types de logement au sein de l'immeuble, ce qui est qualitatif;
- La demande telle que présentée s'inscrit donc dans le respect du bon aménagement des lieux;
- Après le regroupement des 2 entités, l'immeuble présentera donc 13 logements à savoir, 2 logements au rez-de-chaussée et 11 logements aux étages (3 logements au 1er étage, 2 logements au 2ème étage, 3 logements au 3ème étage et 3 logements au 4ème étage);
- Le remplacement des menuiseries extérieures en PVC blanc (travaux déjà réalisés sans obtention d'une autorisation préalable) dont les divisions ont également été modifiées et faisant l'objet de la présente demande de mise en conformité, n'est pas une démarche à encourager. Cependant, l'immeuble ne présentant pas de caractéristiques patrimoniales particulières et considérant le contexte urbanistique environnant, les matériaux et divisions des menuiseries extérieures telles qu'installées en façade avant peuvent être autorisées et mises en conformité (pour l'appartement visé par la présente demande);

**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) :
  - Le projet ne modifie pas le volume de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et la superficie globale de la fonction logement étant maintenue au sein de l'immeuble concerné;
  - La demande porte sur la réunion de 2 « petits » logements pour en offrir un aux dimensions plus confortables, ce qui peut s'envisager et est conforme au bon aménagement des lieux,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°03**

## Dossier 16-48268-2025 - Enquête n°220/25
## Situation : Rue Vanderkindere 375 et 381
## Objet : mettre en conformité un immeuble mixte de commerce et logements

# AVIS

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48268-2025 introduite, en date du 14/07/2025, suite au procès-verbal d'infraction n° PV 2024/02 dressé le 02/05/2024, portant sur la modification du nombre de logements;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un immeuble mixte de commerce et logements sur le bien sis rue Vanderkindere 375 et 381;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge au RRU en matière d'enseigne perpendiculaire à la façade (article 37, §3);

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

Que la demande est régie par les articles 23 et 24 du RCU et y déroge au RCU en matière d'enseignes perpendiculaires (article 23, §1 et §2);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'élargissement de l'annexe au 2ème étage, en situation de fait, aggrave une situation de dépassement;
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce que l'élargissent de l'annexe au 2ème étage, en situation de fait, induit un dépassement en profondeur et un dépassement en hauteur;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT, demande de dérogations au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'enseignes :
  - non-respect de l'article n°37, §3 - Enseigne perpendiculaire qui prescrit "En zone générale, 1 seule enseigne perpendiculaire, par commerce est autorisée", en ce que le commerce de bricolage, comporte deux enseignes perpendiculaires;
- application de l'article 188/7 du CoBAT, demande de dérogation au règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires :
  - non-respect de l'article n°23, §1 - Enseigne perpendiculaire qui prescrit "ne peuvent dépasser le niveau de l'allège des fenêtres du 1er étage", en ce que le commerce de bricolage, comporte deux enseignes perpendiculaires situées au niveau des baies du 1er étage et des baies du 2ème étage;

- non-respect de l'article n°23, §2 - Enseigne perpendiculaire qui prescrit "le nombre est limité à un et par commerce", en ce que le commerce de bricolage, comporte deux enseignes perpendiculaires;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

14/07/2025 : dépôt de la demande;
15/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 15/09/2025 et émis le 02/10/2025 :
  *Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*
  *Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1ier mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;*
  *Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative aux installations techniques (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout,...);*
  ***Avis favorable à condition :***
  - *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 15/09/2025 et émis le 22/09/2025 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier se caractérise par des immeubles de gabarit variables, en ordre continu;
- La rue Vanderkindere comprend plusieurs noyaux commerciaux de quartier en plein développement;
- Le bâti à cet endroit de la rue a une affectation mixte de commerces et petites entreprises au rez-de-chaussée, avec des logements aux étages;
- L'immeuble concerné par la demande, bâti en mitoyenneté et à l'alignement, avec un gabarit de R+2 avec une toiture plate, date d'entre la fin du XIXème et le début du XXème siècle et a subi de nombreuses modifications, dont la plupart ont été couvertes par des permis d'urbanisme;
- En ce qui concerne l'historique :

- Le permis d'urbanisme n°16-4009-1928 délivré le 16 juillet 1928 pour des transformations;
- Le permis d'urbanisme n°16-6794-1932 délivré le 1er avril 1932 pour l'agrandissement du garage;
- Le permis d'urbanisme n°16-9302-1935 délivré le 17 octobre 1935 pour l'exhaussement et l'agrandissement du garage.
- Le permis d'urbanisme n°16-20097-1959 délivré le 2 mai 1959 pour la construction d'une annexe;
- Le permis d'urbanisme n°16-33692-1998 délivré le 16 novembre 1999 pour la suppression d'un logement et l'aménagement d'un snack au rez-de-chaussée;
- Le permis d'urbanisme n°16-34611-2000 délivré le 14 novembre 2000 pour la régularisation de la réunion de surfaces construites sur deux parcelles et la couverture totale de ces parcelles, et ce pour un atelier de mécanique de garage, au n 375 et un showroom n°377;
- Sur la base de ces différents permis d'urbanisme, l'immeuble, en situation existante de DROIT, comporte, une surface commerciale, un atelier (garage) et 2 unités de logement;
- En amont du permis d'urbanisme n°16-40272-2011, l'espace de showroom de l'atelier de garage est séparé et ce permis d'urbanisme a octroyé un commerce avec atelier de boulangerie et pâtisserie;
- En situation existante de fait, le bien est occupé par une petite surface commerciale, un fleuriste, dont l'entrée se fait à droite par rapport à l'entrée des logements et à gauche de cette entrée, une grande surface commerciale de bricolage et jardinage et qui comporte des enseignes en infraction et dérogatoires;
- Entre 2009 et 2013, le snack a été remplacé par un fleuriste et les menuiseries en aluminium de ton naturel de la devanture ont été mises en peinture de ton noir;
- Entre 2013 et 2014, la porte de garage a été remplacée par une double porte vitrée en aluminium de ton gris anthracite et 3 spots ont été installés au-dessus de l'entrée du grand commerce et de l'entrée des logements;
- Entre 2014 et 2017, le commerce de bricolage s'est installé, en même temps que la pose d'une nouvelle enseigne perpendiculaire à la hauteur des baies du 1er étage;
- Entre 2019 et 2021, une autre enseigne perpendiculaire a été installée au niveau des baies du 2ème étage;
- Un Procès-Verbal a été dressé en 2024, suite à de nombreuses demandes de domiciliations au sein d'un immeuble ne comportant que 2 logements;
- Le PV porte sur la modification du nombre de logements, les deux logements existants en situation de droit, ont été transformés en 6 petits logements de type studio, avec des superficies de moins de 28m², et des mezzanines dont les hauteurs libres sont largement inférieures à 2,10m, jusqu'à parfois 95 cm;

- Le bâtiment mitoyen de gauche, n°77, d'un seul niveau est occupé par un commerce avec atelier de boulangerie et de pâtisserie et occupant l'entièreté de la parcelle;
- La maison unifamiliale, mitoyenne de droite, n°373, est plus basse, avec une toiture à versant, et moins profonde. Elle comporte une annexe en façade arrière. La façade avant comporte une typologie similaire et sa construction semble être de la même période;
- La parcelle de la demande occupe une partie importante de l'intérieur de cet îlot, et notamment celle du coin Nord-Ouest;

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

- La restitution de deux logements, aux 1er et 2ème étages, avec des modifications de cloisonnements et structurelles, afin de répondre aux prescriptions actuelles du Règlement Régional d'Urbanisme;
- La mise en conformité du changement d'affectation du garage en grand commerce spécialisé (bricolage) et du changement d'utilisation du commerce, de snack à fleuriste;
- La mise en conformité des modifications structurelles induites par la séparation des parcelles entre le n°375 et le n°377;
- La mise en conformité des modifications au niveau de la façade avant, suite à la séparation des parcelles entre le n°375 et le n°377 et la suppression du garage et de son showroom, à savoir le remplacement de la porte de garage par une vitrine avec porte d'entrée, la pose de 3 enseignes perpendiculaires, la pose des spots d'éclairage;

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

- Les modifications proposées au niveau du 1er et du 2e étages, restituant deux unités de logement, tel qu'en situation de droit, tout en y apportant certaines modifications répondant davantage aux habitudes d'habitabilité actuelles et tendant à respecter les articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, permet de supprimer une situation infractionnelle, ayant fait l'objet d'un PV en 2024 et dont les conditions sanitaires d'habitabilité étaient déplorables;

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

- en matière de programme :
  - Les changements d'affectation et d'utilisation au niveau du rez-de-chaussée, ne suscitent pas d'objection et participent de manière cohérente à l'activité commerciale de ce tronçon de la rue Vanderkindere;
  - Les deux logements au 1er et au 2ème étages comportent un plan identique, avec un programme de 2 chambres;
  - Les modifications structurelles, permettent de disposer d'un séjour de près de 37m²;
  - Afin de disposer de 2 chambres, chacune avec une salle-de-douche, le cloisonnement et les implantations ont été revues;
  - Aucun de ces deux logements ne disposent d'espace extérieur;
  - Les surfaces, les hauteurs sous-plafond, l'aménagement de caves privatives au sous-sol, permettent de répondre aux divers articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, hormis pour l'article 10 concernant les surfaces nettes éclairantes;
- en matière de dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, dérogation à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - En raison d'une situation préexistante de fenestration, aucune des pièces habitables ne dispose d'une surface nette éclairante minimale;
  - Pour le logement au 1er étage, ces déficits sont minimes, entre 0,11m² et 0,50m² et pour l'appartement au 2ème étage, en raison de baies réduites existantes en situation de droit, ces déficits sont plus importants, entre 0,45m² et 2,33m²;
  - Considérant qu'au niveau des séjours, situés en façade avant, la situation ne pourra être modifiée, en raison de la volonté de conserver la typologie patrimoniale de la fenestration et que ces déficits ne sont induits qu'en raison de l'agrandissement de l'espace sur toute la largeur;
  - Par ailleurs, ces séjours disposent de 3 baies réparties sur la largeur de la façade, ce qui permet de compenser la surface éclairante minimale, en disposant de plusieurs entrées pour un apport en éclairement;
  - Il est également à noter que la profondeur de l'espace de moins de 4,50m, permet malgré la surface réduite, d'éclairer l'ensemble de l'espace;
  - Au niveau des chambres, situées en façade arrière, le déficit le plus important, se situe au niveau de la chambre n°2, située dans l'annexe et seulement en déficit d'un peu plus 1m²;
  - Au regard de ces considérations, la dérogation au niveau des espaces habitables des deux logements est acceptable;
- en matière de traitement de la façade avant :
  - Les enseignes perpendiculaires sont en infraction et en dérogation, tant par rapport au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme qu'aux Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne les enseignes;
  - Le remplacement de la porte de garage par une porte vitrée double ouvrant, lors du changement d'affectation de garage vers une affectation commerciale, ne suscite pas d'objection et peut être mis en conformité;
  - Par ailleurs, les matériaux de cette porte, autant que la devanture de l'autre commerce (fleuriste) sont de même teinte et de mêle matériau, ce qui peut garantir une cohérence typologique;
  - Seule la porte d'entrée des logements a été maintenue en aluminium de teinte naturelle, sans que cela porte préjudice à l'esthétique globale;
  - La façade avant a été rénovée après 2009 en raison de son état de vétusté, avec la mise en peinture du parement en beige et des encadrements de baies en gris anthracite, dont la teinte rappelle la teinte de la devanture, formant un ensemble cohérent;
  - La corniche a été maintenue en bois de ton blanc, avec le maintien également des consoles;
  - Hormis les enseignes dérogatoires, qu'il y a lieu de supprimer, le traitement et l'esthétique de la façade ne sont pas remis en question et les modifications peuvent être mises en conformité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'élargissement de l'annexe au 2ème étage, a supprimé une toiture terrasse, partiellement couverte, induisant une légère augmentation de l'impact du dépassement par rapport au bien mitoyen de droite, et dérogeant dès lors à la profondeur et la hauteur visés par les articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- La parcelle est entièrement couverte, en situation existante de droit;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'immeuble ne comporte aucun parking;
  - Bien que deux logements soient une situation de droit, et qu'une amélioration de l'habitabilité soit proposée, il y a lieu d'également proposer un espace de stockage des vélos et aisément accessible, en plus de l'offre en transport en commun à proximité, afin de compenser l'absence de parking dans le bâtiment ainsi que la surcharge en parking dans le quartier et favoriser la mobilité douce;
  - Le sous-sol n'étant pas aisément accessible, un espace peut être pris sur l'un des locaux du commerce, quitte à repenser l'espace de stock et l'accès au WC attribués au commerce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - La demande ne prévoit aucune modification de la situation existante;

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

- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Le permis d'urbanisme n° 16-20097-1959 a octroyé sur la toiture de l'annexe du 1er étage, une rehausse en recul d'1,50m par rapport à la mitoyenneté de droite pour une salle-de-bain, avec dans l'espace libre une terrasse partiellement couverte;
  - Au cours du temps, cette terrasse a été supprimée au profit d'une pièce supplémentaire pour le logement du 2ème étage, et ce afin d'aménager une cuisine;
  - Considérant que l'impact de ce dépassement déjà existant est minime et ne modifie que très légèrement l'ombrage, en raison de l'orientation des parcelles, plein Sud;
  - Considérant par ailleurs, que cette augmentation de la volumétrie permet de disposer aujourd'hui d'une surface cohérente pour un logement de qualité avec deux chambres;

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

- Aménager un espace pour les vélos au rez-de-chaussée, quitte à prendre de l'espace sur la surface commerciale;
- Supprimer les deux enseignes perpendiculaires, du magasin de bricolage, et si nécessaire, seule une enseigne perpendiculaire peut être replacée, sous le niveau des baies du 1er étage;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de locaux communs pour les vélos;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de palier au manque de parking au sein de l'immeuble sans surcharger l'espace public;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les deux enseignes perpendiculaires du magasin de bricolage doivent être supprimées;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans (enseignes),

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles n°4 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°04**

## Dossier 16-48022-2025 - Enquête n°211/25
## Situation : Chaussée d'Alsemberg 461
## Objet : transformer et étendre un appartement (en duplex) au sein du bâtiment à rue et mettre en conformité la transformation d'un atelier en arrière-cour et son changement de destination en un logement

# AVIS

**<u>IDENTIFICATION DE LA DEMANDE</u>**
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48022-2025 introduite en date du 05/03/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un appartement (en duplex) au sein du bâtiment à rue et mettre en conformité la transformation d'un atelier en arrière-cour et son changement de destination en un logement sur le bien sis chaussée d'Alsemberg 461;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, zone d'habitation;
**<u>MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ</u>**
Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
<u>motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :</u>
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);

<u>motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :</u>
<u>demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir</u> :
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit *"§1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*
    *1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;*
    *2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*
    - *ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*
    - *ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.*

    *2° b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.*
    *2° c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine. "*
    en ce que la profondeur totale de la construction dépasse la profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain;
  - non-respect de l'article n°5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - qui prescrit *"§ 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot. La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de*

*la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.",* en ce que la hauteur de la façade avant projetée, incluant la rehausse en toiture, déroge aux prescriptions de l'article 5;

- non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " *§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes :*
  *1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;*
  *2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.",* en ce que le profil projeté de la rehausse en toiture dépasse en hauteur le profil du mitoyen de référence;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 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 à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

05/03/2025 : dépôt de la demande;
04/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
15/07/2025 : réception des compléments;
09/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie qui sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/09/2025 et 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 de fonctions (logement, commerce,…);
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alsemberg est un axe structurant;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée Section A, n°267A41 d'une superficie de ± 286 m²;
- Un accès piéton longe le bien du côté gauche et ce passage donne accès au Carré Stevens situé à l'arrière;
- Divers permis ont été délivrés sur la parcelle, à savoir :
  - 16-2292-1926 : Atelier;
  - 16-2787-1927 : Exhaussement (classé SANS SUITE);
  - 16-3748-1928 : Transformation;
  - 16-13687-1948 : Transformation rez-de-chaussée;
  - 16-16541-1952 : Annexe;
  - 16-17957-1954 : Toiture vitrée façade postérieure;
- Le permis d'urbanisme ayant octroyé la construction initiale de l'habitation à rue n'est pas disponible aux archives;

- Le permis d'urbanisme n°16-3748-1928, délivré le 3 avril 1928, a autorisé la surélévation de la façade avant, faisant passer le gabarit initial de l'habitation de R+1+toiture à versants vers R+2+toiture à versants. Le plan partiel du 2ème étage modifié mentionne la création de 2 nouvelles chambres à rue. Suite à cette intervention (surélévation en façade avant), la toiture à versants présente 2 pans de toiture de configuration asymétrique, la pente du versant arrière étant maintenue et prolongée en hauteur vers l'avant. Le niveau du faîte est ainsi passé de ± 9,65 mètres à ± 11,08 mètres et le niveau sous corniche (à rue) de 6,67 mètres à 9,04 mètres;
- Le permis d'urbanisme n°16-2292-1926, délivré le 10 mai 1926, a autorisé la construction d'un atelier à l'arrière de la parcelle (d'une surface de 6 x 11 mètres) le long de la mitoyenneté gauche. L'atelier projeté était bordé d'une cour (2 mètres vers le mitoyen de droite et 5 mètres vers la façade arrière du bâtiment à rue) et d'un jardin à l'arrière de l'atelier. L'atelier présentait un gabarit R+1+toiture à un versant (dont la partie haute s'élevait vers le mitoyen de droite);
- Le permis d'urbanisme n°16-13687-1948, délivré le 1er juin 1948, a autorisé la modification de la façade avant du bâtiment à rue, uniquement pour la partie située au rez-de-chaussée, permettant la création d'une vitrine, en lien avec le magasin de meubles situé à ce niveau. En effet, la demande visait également la transformation de la « salle de café » existante au rez-de-chaussée à rue en un « magasin de meubles ». L'élévation de la façade avant illustrait la typologie de l'immeuble existant à rue, à savoir un gabarit R+2+toiture à versants, conformément au permis n°16-3748-1928 ayant autorisé la surélévation de la façade avant. Le plan d'implantation précisait également l'aménagement de la parcelle, identique à celui mentionné dans le PU n°16-2292-1926, à savoir un bâtiment à rue, une cour en façade arrière, un atelier en intérieur d'îlot situé vers le mitoyen de gauche, longé à droite par un passage donnant accès au jardin situé en fond de parcelle;
- Le permis d'urbanisme n°16-16541-1952, délivré le 20 janvier 1953, a autorisé la construction d'une annexe, située partiellement au droit de la cour en façade arrière (cour localisée entre la façade arrière du bâtiment à rue et l'atelier existant). Cette annexe se développe le long du mitoyen de droite, au niveau du rez-de-chaussée, du 1er étage et du 2ème étage et comprend, de manière identique et en aplomb, une salle-à-manger et une cuisine. Une extension réalisée au niveau du palier intermédiaire comprend un réduit et un WC. La cour (qui accueille 2 WC séparés), donnant notamment accès à l'atelier situé à l'arrière, est accessible depuis une baie présente dans la façade latérale, via le passage piéton situé à gauche (vers le Carré Stevens). Les logements situés aux étages sont accessibles via un escalier dont le départ se développe en façade arrière du bâtiment à rue, au droit de la cour.

Le plan d'implantation précise l'aménagement de la parcelle, à savoir un bâtiment à rue (comprenant un magasin au rez-de-chaussée), une cour en façade arrière avec 2 WC (au rez-de-chaussée le long du mitoyen de gauche), une annexe sur 3 niveaux le long du mitoyen de droite, un atelier en intérieur d'îlot situé vers le mitoyen de gauche, longé à droite par un passage donnant accès au jardin situé en fond de parcelle.

Les coupes A-B et C-D illustrent la typologie de l'immeuble existant à rue, à savoir un gabarit R+2<u>+toiture plate</u>, faisant ainsi état de la suppression de la toiture à versants initiale qui surplombait l'immeuble à rue, suite à un incendie;

- Le permis d'urbanisme n°16-17957-1954, a autorisé la couverture (vitrée) du solde de la cour arrière, comprise entre la façade arrière du bâtiment à rue, l'annexe (située le long du mitoyen de droite) et l'atelier existant à l'arrière. Le plan d'implantation précise l'aménagement de la parcelle, à savoir un bâtiment à rue, une cour couverte en façade arrière, avec 2 WC (au rez-de-chaussée le long du mitoyen de gauche), une annexe le long du mitoyen de droite, un atelier en intérieur d'îlot situé vers le mitoyen de gauche, longé à droite par un passage donnant accès au jardin situé en fond de parcelle;
- A l'analyse des différents permis délivrés, la <u>situation de droit</u> peut donc être définie comme suit en terme d'affectation et de répartition :
  - immeuble à rue à l'avant :
    - rez-de-chaussée : magasin à l'avant (avec salle-à-manger et cuisine attenante dans l'annexe arrière le long du mitoyen de droite);
    - 1er étage : un logement avec salle-à-manger et cuisine dans l'annexe arrière le long du mitoyen de droite;
    - 2ème étage : un logement avec salle-à-manger et cuisine dans l'annexe arrière le long du mitoyen de droite;
  - immeuble à l'arrière :
    - rez-de-chaussée et 1er étage : un atelier;

- Les renseignements urbanistiques, datés du 08/02/2027, ont également précisé ces éléments comme suit : *« Le rez-de-chaussée est affecté au commerce (à l'avant), en activité productive (atelier à l'arrière) et les étages au logement (2 appartements : un au 1er étage et un au 2ème étage) où l'accès se fait par la façade latérale ce qui constitue la dernière affectation licite connue du bien. »*;
- La situation de fait, telle que précisée dans la note explicative, est la suivante en terme d'affectation et de répartition :
  - immeuble à rue à l'avant :
    - rez-de-chaussée : une galerie (d'art);
    - 1er étage : un appartement une chambre;
    - 2ème étage : un appartement une chambre;
  - immeuble à l'arrière :
    - un logement en duplex (ancien atelier) : ce logement comprend, en situation existante de fait, deux chambres et un espace extérieur à savoir un jardin également directement accessible par le Carré Stevens et via une terrasse accessible depuis l'étage supérieur du duplex. Ce volume présente une toiture à 2 versants (la situation de droit prévoyait un seul versant);
- Les plans de la situation existante de fait actuelle détaillent un aménagement se présentant comme suit :
  - immeuble à rue à l'avant :
    - sous-sol (accessible depuis l'escalier situé dans la cour - équipé d'une trappe d'accès) : cave 1 (6,48 m²), cave 2 (11,58 m²), cave 3 (11,68 m²) et cave 4 (5,04 m²);
    - rez-de-chaussée : galerie (37,64 m²) accessible au public depuis la chaussée d'Alsemberg, bureau (12,73 m²), réserve 1 (3,38 m²), réserve 2 (2,18 m²), hall (3,27 m²) (accessible depuis la galerie et depuis la cour située à l'arrière);
    - 1er étage (accessible depuis l'escalier situé dans la cour) : un appartement une chambre composé d'un hall entrée privatif (2,65 m²), séjour (22,42 m²), cuisine (12,61 m²), chambre 1 (12,73 m²) et salle-de-bains (5,86 m²);
    - 2ème étage (accessible par la cage d'escalier commune et privatisé avant la volée vers le R+2) : un appartement une chambre composé d'un débarras (2,691 m²), séjour et cuisine (38,08 m²), chambre 1 (12,73 m²) et salle-de-bains (5,86 m²);
    - toiture plate couvrant le 2ème étage présentant 14 panneaux solaires;
  - immeuble à l'arrière :
    - rez-de-chaussée : accès (via un escalier depuis la cour extérieure et également directement via le passage latéral) au logement se développant en duplex :
      - niveau inférieur du duplex : hall d'entrée (31,56 m²) avec escalier vers l'étage supérieur, vestiaire (1,51 m²), hall (2,42 m²), WC séparé (2,25 m²), dressing (5,80 m²), salle-de-bains (6,96 m²), chambre 1 (20,21 m²), bureau (20,53 m²), stockage bureau (4,92 m²), chambre 2 (17,99 m²), jardin (gazon perméable) en fond de parcelle (accessible au moyen d'un escalier depuis la terrasse située à l'étage supérieur);
      - niveau supérieur du duplex : séjour et cuisine (47,24 m²) avec terrasse de 19,58 m² (niv. 4.05) et 13,38 m² (niv. 4.30) en partie arrière avec escalier donnant accès au jardin situé en contrebas;
- Sur base de la note explicative, il semblerait que l'atelier à l'arrière ait été transformé en logement à partir de 1993. Le changement de destination de l'atelier en logement aurait dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, ce qui n'a pas été le cas. Les informations complémentaires fournies par le demandeur en séance ont détaillé le fait que le changement d'affectation en logement a été réalisée en 2 étapes. A savoir, au départ, le maintien de l'affectation de l'atelier au rez-de-chaussée et l'installation d'un logement uniquement au 1er étage, lié à l'atelier et en seconde étape l'annexion du rez-de-chaussée en un logement unique se développant en duplex, avec suppression de l'affectation de la fonction de l'atelier au rez-de-chaussée suite au déménagement de celui-ci à une autre adresse;
- En terme de matériaux, l'immeuble visé par l'objet de la demande présente en situation de fait, en façade avant et latérale, un cimentage de ton gris foncé, et en façade avant, une vitrine équipée de menuiserie métallique de ton blanc au rez-de-chaussée et des menuiseries extérieures en bois de ton blanc aux étages;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°457-459) présente un gabarit R+toiture plate et accueille actuellement un atelier / magasin de pneus. Il est à noter que le gabarit de cet immeuble est « anormalement » bas par rapport aux constructions qui l'entourent;

- L'immeuble de gauche (n°463) - séparé par un passage piéton vers le Carré Stevens - présente un gabarit R+1+toiture à versants et comporte une habitation unifamiliale;

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

- La transformation et l'extension en toiture d'un appartement (en duplex au 2ème étage - existant et au 3ème étage - à créer) au sein du bâtiment à rue;
- La mise en conformité de la transformation d'un atelier en arrière-cour et son changement de destination en un logement;

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

- Les plans de la situation projetée et à mettre en conformité détaillent un aménagement se présentant comme suit :
  - immeuble à rue à l'avant :
    - sous-sol (accessible depuis l'escalier situé dans la cour - équipé d'une trappe d'accès) : INCHANGE par rapport à la situation existante de fait - cave 1 (6,48 m²), cave 2 (11,58 m²), cave 3 (11,68 m²) et cave 4 (5,04 m²);
    - rez-de-chaussée : INCHANGE par rapport à la situation existante de fait - galerie (37,64 m²) accessible au public depuis la chaussée d'Alsemberg, bureau (12,73 m²), réserve 1 (3,38 m²), réserve 2 (2,18 m²), hall (3,27 m²) (accessible depuis la galerie et depuis la cour située à l'arrière);
    - 1er étage (accessible depuis l'escalier extérieur neuf couvert situé dans la cour) : INCHANGE par rapport à la situation existante de fait (sauf pour l'escalier) : un appartement une chambre composé d'un hall entrée privatif (2,65 m²), séjour (22,42 m²), cuisine (12,61 m²), chambre 1 (12,73 m²) et salle-de-bains avec WC (5,86 m²);
    - 2ème étage et 3ème étage (accessible depuis l'escalier extérieur neuf couvert situé dans la cour) : un appartement 2 chambres en duplex composé :
      - au 2ème étage : INCHANGE par rapport à la situation existante de fait (sauf pour l'escalier, l'accès et le hall d'entrée) : hall (2,91 m²), séjour et cuisine (39,81 m²) avec escalier neuf vers le 3ème étage, chambre 1 (12,73 m²) et salle-de-bains avec WC (5,86 m²);
      - au 3ème étage (étage NEUF) : palier avec bureau (9,02 m²), chambre 2 (10,83 m²), salle-de-bains avec WC (4,95 m²), terrasse de 12,09 m²;
    - toiture plate couvrant le 3ème étage présentant 9 panneaux solaires;
  - immeuble à l'arrière :
    - rez-de-chaussée : accès (via un escalier depuis la cour extérieure et également directement via le passage latéral) au logement se développant en duplex - INCHANGE par rapport à la situation existante de fait :
      - niveau inférieur du duplex : hall d'entrée (31,56 m²) avec escalier vers l'étage supérieur, vestiaire (1,51 m²), hall (2,42 m²), WC séparé (2,25 m²), dressing (5,80 m²), salle-de-bains (6,96 m²), chambre 1 (20,21 m²), bureau (20,53 m²), stockage bureau (4,92 m²), chambre 2 (17,99 m²), jardin (gazon perméable) en fond de parcelle (accessible au moyen d'un escalier depuis la terrasse située à l'étage supérieur);
      - niveau supérieur du duplex : séjour et cuisine (47,24 m²) avec terrasse de 19,58 m² (niv. 4.05) et 13,38 m² (niv. 4.30) en partie arrière avec escalier donnant accès au jardin situé en contrebas;
  - cour :
    - rez-de-chaussée : abris vélos (pour 3 emplacements) et escalier neuf métallique extérieur couvert donnant accès aux logements situés aux étages supérieurs du bâtiment à rue;

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

- A l'analyse des documents graphiques, il apparait que le volume (d'une superficie de ± 8,30 m x 5,30 m = 44 m²) accueillant les 2 chambres du logement existant au sein du bâtiment situé à l'arrière (niveau inférieur du duplex) a été érigé sans autorisation préalable et à une date incertaine et doit donc être intégré à la demande de mise en conformité;
- Il en est de même pour la construction érigée latéralement à l'ancien atelier, se développant sur un niveau (vers le mitoyen de droite), comprenant le bureau du duplex. Il s'agit du passage latéral initial (2m de largeur sur 10,50 m de longueur = 21 m²) donnant accès au jardin (situé à l'arrière de la parcelle) ayant été couvert et intégré au volume bâti sans autorisation préalable (d'après les vues Bruciel, et sous réserve, dès 1996) et devant également faire l'objet d'une mise en conformité;

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

- en matière de programme :

- à la suite d'un incendie (a priori intervenu avant 1953), la toiture à versants existante a été démolie et remplacée provisoirement par une toiture plate. Les informations complémentaires fournies par le demandeur en séance ont précisé le fait que la suppression des pignons (encore présents à cet étage, ayant subi un incendie) a été réalisée après l'acquisition du bien par le demandeur en 1993. Le projet prévoit l'agrandissement et l'extension de l'appartement existant au 2ème étage par la création d'un nouveau volume à toiture plate au droit de la toiture plate existante. Cette extension (créant un étage neuf complémentaire au niveau du 3ème étage) permet d'ajouter une seconde chambre, une seconde salle d'eau ainsi qu'un espace extérieur (terrasse) au logement préexistant au 2ème étage, le transformant en un duplex, ce qui peut s'envisager en terme de programme. Le nombre de logements au niveau du bâtiment à rue reste inchangé par rapport à la situation existante de droit, à savoir 2 entités et peut s'envisager. Cependant la volumétrie telle que proposée pour accueillir ce programme s'accorde peu au contexte environnant de la chaussée d'Alsemberg à cet endroit, présentant essentiellement des toitures à versant de ce côté de la voirie. Il y aurait lieu de prévoir une toiture à versant pour l'extension projetée au 3ème étage, plus en adéquation avec le contexte immédiat et permettant également de ne pas entraver un potentiel projet de développement ultérieur au niveau de la parcelle mitoyenne de droite sise au n°457-459 (présentant actuellement une construction « anormalement basse ») en terme de raccords futurs avec les voisins existants à droite de celle-ci au n° 455 et à gauche de celle-ci au n°461 (parcelle faisant l'objet de la demande actuelle);
- l'accès aux appartements situés aux étages s'effectue actuellement par un escalier relativement étroit et peu confortable. Le projet prévoit une rationalisation de la circulation en créant un nouvel escalier extérieur, plus adéquat. Cette nouvelle configuration permet également la création d'un petit espace extérieur, accessible depuis le palier, au bénéfice de l'appartement du 1er étage. Cependant, l'accès au sous-sol du bâtiment à rue se faisant au moyen d'un escalier muni d'une trappe ne permettant pas un usage pratique ni qualitatif de cet accès, il y aurait lieu de revoir celui-ci (en l'intégrant, par exemple, dans la continuité de l'aménagement du nouvel escalier);
- la transformation de l'atelier arrière et la modification de sa destination en un logement se développant en duplex, n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable, ce qui aurait dû être le cas. La présente demande vise la mise en conformité de la création d'un logement au niveau du bâtiment arrière et l'ajout d'une unité sur la parcelle, portant le nombre total de logements sur celle-ci de 2 à 3. Le changement d'affectation peut s'envisager dans ce sens (atelier vers logement). La mise en conformité des volumes complémentaires construits sans autorisation préalable pourrait être accordée, eu égard à l'époque de leur construction (date incertaine) et à la configuration des lieux, considérant cependant que l'augmentation de l'emprise et de l'imperméabilisation de la parcelle est à regretter et est à compenser par une gestion des eaux sur la parcelle. L'éclairement des chambres n°1 et n°2, dérogatoire aux normes d'habitabilité, doit être revu et l'aménagement de la terrasse se doit être limité en intérieur d'îlot tenant compte des impacts sur celui-ci en terme de vues et de conformité au Code civil;

- <u>en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :</u>
  - la modification de la teinte de la façade avant et latérale du bâtiment à rue en gris anthracite n'ayant pas été autorisée par permis d'urbanisme, il y a lieu de revoir la teinte dans une nuance plus claire;
  - l'installation de volets coulissants en bois permet d'égayer le langage de la façade avant du bâtiment à rue, qui était marquée en situation existante par des baies aveugles aux étages au niveau de la partie centrale. Cette intervention permet de limiter et de gérer les apports solaires dans les appartements donnant sur la chaussée d'Alsemberg, ce qui peut être envisagé;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;
  - aucun emplacement de stationnement (couvert ou non) pour véhicules motorisés n'existe sur la parcelle;
  - l'extension du logement en duplex du bâtiment à rue (permettant la création d'une chambre complémentaire) et la mise en conformité du logement 2 chambres au niveau du bâtiment arrière augmente potentiellement de 1 à 2 personnes la capacité par rapport à la situation de fait et de 3 à 6 personnes la capacité par rapport à la situation de droit . Cette augmentation est compensée par l'installation d'un abri vélos au niveau de la cour extérieure permettant le stationnement de 3 vélos, facilement accessible depuis le passage latéral (Carré Stevens), favorisant ainsi les modes de déplacement alternatifs à la voiture, ce qui constitue une amélioration;

- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - aucune information n'a été fournie concernant le réseau d'égouttage et d'eau de pluie existant ni projeté, il y aurait lieu de compléter ces informations sur l'ensemble des documents graphiques;
  - la demande concerne l'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui aurait dû entrainer l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. L'augmentation des surfaces imperméables (par la construction de volumes complémentaires en infraction totalisant ± 44+21 = 65 m²) datant d'avant l'entrée en vigueur du RCU (en 2016), l'application des prescriptions ne peut être imposée;
  - cependant, il y aurait lieu de tendre vers le RCU eu égard à l'augmentation conséquente des surfaces imperméables sur la parcelle (+ 23%). Il apparait également que des eaux de drainage sont rejetées au droit du passage latéral (venelle menant au Carré Sevens), l'origine et la nature de ces rejets sont à vérifier et à préciser en plan. Il y aura lieu de gérer l'ensemble des eaux (de pluie, d'égouttage et de drainage), liées à la parcelle faisant l'objet de la demande, sans rejet sur une parcelle tierce;
- <u>quant aux installations techniques :</u>
  - les panneaux solaires existants au droit de la toiture plate du bâtiment à rue sont supprimés suite au projet de construction de l'extension en hauteur. L'installation de panneaux est prévue au droit de la nouvelle toiture plate de l'extension envisagée au 3ème étage. Sur base de ce qui précède, la forme de la toiture de cette extension devant être revue, il y aura lieu d'intégrer les panneaux solaires au niveau de la toiture à versants, conformément à la règlementation en vigueur;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction):
    - en ce que la profondeur totale de la construction dépasse la profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain. En effet, la profondeur bâtie totale du bien est de 30,56 mètres mesurée à l'axe du terrain, ce qui dépasse de 2,28 mètres la limite de la profondeur maximale autorisée (à savoir 3/4 de 37,71 mètres = 28,28 mètres);
    - cette profondeur dérogatoire préexistante depuis une date incertaine pourrait être envisagée au niveau du rez-de-chaussée en prévoyant la gestion des eaux sur la parcelle concernée et moyennant une diminution de la superficie de la terrasse située au 1er étage (couvrant ce volume construit de manière illicite) tout en respectant les dispositions du Code civil;
    - le bien faisant l'objet de la présente demande est défini comme une construction 3 façades et la construction de référence, à considérer en terme de profondeur, est le bâtiment mitoyen de droite, sis au n°457-459, s'étendant sur un niveau (rez-de-chaussée) sur toute la profondeur de la parcelle (le bien étant longé à gauche par un passage latéral, le bien faisant l'objet de la présente demande n'est donc pas considéré comme étant situé entre deux terrains voisins bâtis). L'extension, en façade arrière du bâtiment de fond, qui dépasse la limite de profondeur autorisée concerne uniquement le rez-de-chaussée;
    - la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) a été visée, considérant qu'il s'agit de la législation la plus favorable au demandeur (dépassement de plus de ¾ de la parcelle, à savoir une dérogation liée à un dépassement en profondeur de 30,56 - 28,28 = 2,28 mètres). En effet, la construction du volume situé à l'arrière de l'atelier a été réalisée à une date incertaine, les vues Bruciel ne permettant pas sa datation avec exactitude, le dossier de demande de permis ne précisant pas cette information et les informations complémentaires fournies en séance étant approximatives et non étayées. Les prescriptions du Règlement de la Bâtisse de 1975 étant plus restrictives sur ce point (*« De la profondeur des constructions et de leurs implantations » - Titre IV, article 15*), son application aurait été plus défavorable au demandeur, sachant que la profondeur maximale qui était autorisée ne pouvait pas atteindre plus de ¾ de la parcelle avec une distance maximale de 20 mètres (à savoir une dérogation qui aurait été liée à un dépassement en profondeur de 30,56 - 20 = 10,56 mètres et non pas 2,28mètres);
  - dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant):
    - le niveau de la façade avant se retrouve rehaussé, suite au projet d'extension en toiture, jusqu'à une hauteur de 12,54 mètres. Il y aura lieu de supprimer cette dérogation en prévoyant une toiture à versants et en redéfinissant une ligne de corniche (ajout d'un chêneau);
  - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur):

- à la suite d'un incendie, la toiture à versants existante a été démolie et remplacée provisoirement par une toiture plate. Le projet prévoit l'agrandissement de l'appartement du 2ème étage par la création d'un nouveau volume en toiture plate. Au vu de ce qui précède, la dérogation à cet article pourrait être octroyée moyennant la modification de la typologie de la toiture, à savoir en une toiture à versants;

- la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) précise que ***"0.6.*** *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.";*
  - eu égard, à cette prescription, il aurait lieu de réduire les dimensions et l'impact de la terrasse existante à mettre en conformité (tout en veillant au respect des dispositions en matière de Code civil) et à verduriser le solde de la surface de la toiture plate;

**<u>Considérant qu'au regard des motifs soumis à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :</u>**

- En ce qui concerne :
  - la dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - Les chambres n°1 et n°2 du logement situé à l'arrière de la parcelle ne disposent pas d'une surface nette éclairante suffisante par rapport à leur superficie. En effet, la chambre n°1, d'une surface de 20,21 m², possède 2,05 m² de superficie nette éclairante au lieu des 4,04 m² requis. La chambre n°2, de 17,99 m², dispose quant à elle d'une superficie nette éclairante de 2,52 m² au lieu des 3,59 m² nécessaires. Des fenêtres ont été placées horizontalement dans ces chambres sur toute la longueur de la façade arrière. Cependant, le fait que le niveau des chambres soit partiellement enterré limite la hauteur des fenêtres à 90 cm, ce qui ne permet pas d'atteindre la surface nette éclairante minimale exigée (compte tenu notamment de la grande superficie des pièces). La hauteur sous plafond relativement importante (2,71 mètres) permet une pénétration de la lumière naturelle en profondeur dans les pièces mais il y a lieu de compléter celle-ci par l'ajout d'un apport d'éclairage naturel complémentaire. La possibilité d'installer un éclairage zénithal doit donc être envisagée, en limitant de ce fait l'utilisation et les dimensions utiles de terrasse (située sur la toiture couvrant le volume comprenant les chambres), dont les dimensions sont à revoir en conséquence, ceci permettant de supprimer la dérogation à l'éclairement;

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

- prévoir une toiture de type à versants (et non pas une toiture plate) pour l'extension à prévoir au niveau du 3ème étage de l'immeuble à rue;
- redéfinir une ligne de corniche (ajout d'un chêneau) au droit de l'immeuble à rue, suite à la réalisation de l'extension au 3ème étage (couverte d'une toiture à versants);
- revoir la teinte globale de la façade avant (et latérale) du bâtiment à rue (nuance nettement plus claire - le gris anthracite étant proscrit);
- prévoir un éclairage zénithal complémentaire pour les chambres n°1 et n°2 du bâtiment arrière, permettant de respecter les normes d'éclairement;
- réduire les dimensions et l'impact de la terrasse existante du bâtiment arrière à mettre en conformité (tout en veillant au respect des dispositions en matière de Code civil) et verduriser le solde de la surface de la toiture plate sur laquelle elle se développe;
- revoir l'accessibilité au sous-sol (situé sous le bâtiment avant à rue), considérant qu'une trappe d'accès via la cour n'est pas une solution à conserver;
- tendre vers le respect des prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme « Eaux » eu égard à l'augmentation conséquente des surfaces imperméables intervenues sur la parcelle (+ 23%);
- supprimer le rejet d'eau de drainage (vers la venelle menant au Carré Stevens) et gérer l'ensemble des eaux (égouttage, de pluie et de drainage) sur la parcelle concernée par l'objet de la demande, sans rejet vers une parcelle tierce et tout en minimisant le rejet à l'égout;
- compléter sur les documents graphiques les informations relatives au réseau d'égouttage, d'eau de pluie et de drainage, en situation existante de fait et projetée;
- compléter sur les documents graphiques les informations relatives à l'accès aux logements (flèches), à l'accès aux compteurs et à l'accessibilité des parties communes en spécifiant leur attribution, en situation existante de fait et projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications concernant la forme de la toiture de l'extension au 3ème étage du bâtiment à rue, concernant la teinte des façades du bâtiment à rue et l'ajout de précisions à apporter au niveau des documents graphiques;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la forme de la toiture de l'extension à créer au 3ème étage du bâtiment à rue doit être modifiée et en ce que la terrasse du bâtiment arrière doit être réduite;

et de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les normes d'éclairement (Titre II article 10) se doivent d'être respectées pour les chambres n°1 et n°2 du bâtiment arrière et en ce que la dérogation à la hauteur de la façade avant (Titre I article 5) devient sans objet suite à la modification de la forme de la toiture de l'extension à créer au 3ème étage du bâtiment à rue;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 (profondeur) et n°6 (toiture) – moyennant le respect des conditions émises ci-dessus 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 05/11/2025**
**Objet n°05**

## Dossier 16-48087-2025 - Enquête n°217/25
## Situation : Rue de la Pêcherie 84A
## Objet : transformer un immeuble mixte : mettre en conformité les deux logements existants et transformer un atelier en logement supplémentaire

# AVIS

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48087-2025 introduite en date du 04/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble mixte : mettre en conformité les deux logements existants et transformer un atelier en logement supplémentaire sur le bien sis rue de la Pêcherie 84A;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que l'isolation de la façade arrière et les rehausses des mitoyens au niveau des terrasses contreviennent à ces dispositions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Objection du n°84 concernant l'empiètement sur sa parcelle pour l'isolation du mur mitoyen (pignon);*
- *Crainte concernant la rehausse des mitoyens et l'impact en matière de luminosité sur le bien voisin (n°84);*

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

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

- dérogation à l'article Article 4 (Hauteur sous plafond) du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en ce que la chambre 2 du logement 1 présente une hauteur sous plafond insuffisante, à savoir 2,10m au lieu de 2,50m;
- dérogation à l'article 6 (porte d'entrée) du Titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les personnes à mobilité réduite, en ce que la porte du nouveau logement n'assure pas un passage libre de minimum 0,95m;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

04/04/2025 : dépôt de la demande;
19/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
09/07/2025 : réception des compléments;
17/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
22/08/2025 : réception des compléments;
18/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité émis le 24/10/2025 :

  *Considérant le projet à savoir transformation d'un immeuble mixte (comprenant un atelier et 2 appartements) en un immeuble à appartements (comprenant 3appartements). La transformation porte principalement sur la modification de la fonction du rez-de-chaussée et sur l'isolation de la façade arrière et latérale.*

  *Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative aux installations techniques (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout, ...);*

  *Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*

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

  ***Avis favorable à condition :***

  - *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*
  - *de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;*

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

  ***Pour tous***

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

  ***Nichoirs martinets***

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

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

  ***Nichoirs moineaux***

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/09/2025 et émis le 30/09/2025 et joint à la demande;
Considérant que cet avis est favorable à certaines conditions;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons mitoyennes et de quelques immeubles de logements;
- Dans ce quartier, la rue de la Pêcherie présente une pente assez forte et les différences de niveau entre parcelles sont marquées;
- L'immeuble n°84A sur lequel porte la demande est un immeuble de gabarit R+2 avec une toiture plate;
- Il a une façade en briques rouges, avec un rez-de-chaussée en pierre;
- Il s'agissait à l'origine d'un atelier d'imprimerie accolé au n°184, sur un seul niveau avec des toitures en pente qui a été légèrement agrandi suite au PU n°16-15947-1951;
- Dans les années 60, le bien a été transformé en immeuble mixte suite au PU n°16-22654-1962 par l'ajout de deux étages avec toiture plate, la création d'une cave en demi-sous-sol et la réalisation d'annexes à l'arrière. L'immeuble comportait alors toujours un atelier d'imprimerie au rez-de-chaussée et un logement aux étages;
- L'atelier a ensuite été connecté avec le sous-sol de l'immeuble voisin n°86 (PU n°16-27253-1974);
- Ces deux immeubles sont significativement plus profonds que les maisons voisines;

- Du fait de la profondeur du bâtiment, la zone de jardin est relativement réduite (environ 30m$^2$). Elle donne sur le talus du chemin de chemin de fer situé en surplomb;
- L'analyse des domiciliations du registre national indique que l'immeuble a cependant été occupé par deux logements distincts depuis 1964;
- La division du logement en deux entités n'ayant pas nécessité de travaux structurels et les logements correspondant aux normes en vigueur à l'époque de leur division, à savoir le Règlement Général sur les Bâtisses communal de 1948, les deux logements constituent donc la dernière situation de droit;
- Entretemps, le bien a fait l'objet différents travaux sans demande de permis préalable :
  - Les châssis de la façade avant ont été modifiés (matériaux et divisions);
  - L'escalier entre le 1$^{er}$ et le 2$^{ème}$ étage a été raccourci;
  - Une annexe a été ajoutée en toiture au 2$^{ème}$ étage;
  - L'escalier intérieur menant au niveau de sous-sol a été modifié;
  - Un escalier extérieur a été ajouté au rez-de-chaussée;
- La maison de droite (n°86) est un immeuble de rapport en briques rouges, qui présente également une profondeur et des annexes importantes en façade arrière bien qu'elles soient un peu moins importantes que celles du n°84A;
- La maison de gauche (n°84) est une maison ouvrière typique, de gabarit R+1 avec une toiture à versants. Elle est peinte dans des tons bleus-gris. Elle a une profondeur nettement moins importante que le n°84A;

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

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée afin de transformer l'ancien atelier d'imprimerie en un logement supplémentaire comprenant deux chambres;
- La suppression de la porte de garage au rez-de-chaussée et son remplacement par une baie vitrée pour créer une chambre en façade avant;
- Le décaissement de la dalle de sol dans cette chambre;
- La création de locaux communs (vélos et poubelles);
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière et du mur mitoyen avec le n°84 avec un enduit sur isolant;
- La rehausse des murs mitoyens au niveau des terrasses du 1$^{er}$ et du 2$^{ème}$ étages;
- La modification des baies en façade arrière;
- La suppression du cabanon de toiture construit en infraction;
- L'ouverture des murs porteurs au 1$^{er}$ et au 2$^{ème}$ étages entre les cuisines et les séjours;
- La privatisation de la dernière volée de la cage d'escalier au profit de l'appartement du 2$^{ème}$ étage;
- Le remplacement des menuiseries en façade avant par des châssis en aluminium de teinte noire;
- La mise en conformité de l'escalier extérieur permettant d'accéder au jardin;
- La mise en conformité de la modification de l'escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le sous-sol;
- La fermeture de la baie de liaison avec le sous-sol du n°86;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - Considérant que les deux appartements 1 chambre aux étages sont reconnus comme étant de droit;
  - Considérant qu'ils ont des dimensions confortables et qu'à l'exception du séjour du 2ème étage qui est légèrement trop petit, ils correspondent aux normes actuelles;
  - Considérant que le projet propose d'améliorer le confort et la luminosité de ces appartements en ouvrant la baie entre le séjour et la cuisine et en agrandissant les baies en façade arrière ce qui est à encourager;
  - Considérant que des espaces de stockage privatifs intégrés au logement sont également ajoutés à ces appartements;
  - Considérant que le projet demande le changement d'affectation du rez-de-chaussée afin de transformer l'atelier en un logement supplémentaire;
  - Considérant que bien qu'il soit regrettable de supprimer un lieu d'activité, le quartier est un quartier essentiellement résidentiel situé en zone d'habitat et cet atelier est un des derniers reliquats d'une activité artisanale dans cette rue;
  - Considérant donc qu'un logement sera plus en adéquation avec son environnement et peut s'envisager;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - Considérant que le projet prévoit de supprimer la porte de garage existante et de placer une chambre en façade avant;

- Considérant que cette zone a une largeur relativement faible (2,90m) ce qui est un peu étroit au regard des dimensions des voitures à l'heure actuelle et qu'en situation de droit, il s'agissait plutôt d'un accès à l'atelier qu'un garage proprement dit;
- Considérant que le projet crée en contrepartie un local vélo en partie centrale du bâtiment;
- Considérant que cette proposition permet d'installer le local vélo dans une partie qui ne bénéficie pas de lumière naturelle, de retrouver une pièce de vie en façade avant ce qui animera davantage la rue et de récupérer une place de stationnement en voirie, cette proposition est acceptable;
- Considérant cependant que dans son aménagement actuel, le local vélo est trop étroit pour permettre la manœuvre et que le nombre de vélo dessiné est surévalué, il y a lieu de revoir l'aménagement de ce local afin de permettre d'y ranger effectivement au minimum 4 vélos (1/chambre) avec un espace de manœuvre suffisant;

- <u>en matière de locaux communs :</u>
  - Considérant que le projet tente d'améliorer la conformité aux normes actuelles en matière de locaux communs;
  - Considérant cependant que les aménagements tels que proposés soulèvent un certain nombre de questions qui nécessitent de revoir l'aménagement de ces communs :
  - Aucun espace n'est prévu pour les locaux compteurs et il y a donc lieu de prévoir un espace dédié qui soit accessible en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours. En cas de compteur gaz, il sera en outre nécessaire de prévoir une ventilation de ce local afin de répondre aux normes incendies;
  - Le local poubelle n'est pas compartimenté et doit être traversé afin d'atteindre le local vélo, ce qui contrevient aux exigences de protection incendie comme explicité ci-dessous;
  - Le projet ne prévoit pas de local d'entretien;
  - Considérant néanmoins que l'immeuble est existant et que le nombre d'appartements est limité:
  - Il serait admissible de ne pas disposer de local poubelles qui engendre une gestion supplémentaire dans un immeuble ne comportant que 3 appartements et de dédier cet espace à un rangement poussette ce qui serait plus qualitatif;
  - Le local d'entretien pourrait se limiter aux dimensions d'un grand placard;
- <u>en matière de sécurité incendie :</u>
  - Considérant que dans le point 5 de sa motivation, le SIAMU impose « Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1m2 minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier. […] A défaut de cette baie de ventilation, il y a lieu d'installer une installation de détection incendie de type 'surveillance des voies d'évacuation' (conforme à la NBN S21-100-1&2) dans les parties communes.»;
  - Considérant que dans sa configuration actuelle, la cage d'escalier commune ne se prolonge pas jusqu'au dernier étage;
  - Considérant dont qu'il y a lieu de revoir la disposition et l'accès à cet appartement de manière à pouvoir se conformer à l'avis SIAMU ou d'indiquer l'installation d'une détection dans la cage d'escalier;
  - Considérant qu'il impose au point 6 de sa motivation que « Le local poubelles doit être séparé du reste de l'immeuble par des parois EI 60 dont chaque porte dans ces parois est coupe-feu de type EI 30 avec fermeture automatique. »;
  - Considérant que ce n'est pas le cas actuellement car le local poubelle est ouvert sur le local vélo et qu'il y a donc lieu de revoir la disposition des locaux communs;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - Considérant que le projet conserve le jardin en pleine terre tel qu'existant;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - Considérant que la présente demande n'augmente pas les superficies imperméables, elle n'est donc pas soumise à l'application du Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux;
  - Considérant cependant la problématique des inondations dans la commune;
  - Considérant l'ampleur de la rénovation et l'aménagement d'un nouveau logement au rez-de-chaussée, le demandeur est vivement encouragé à mettre en place un système de gestion des eaux pluviales de manière durable, en intégrant une citerne de récupération des eaux pluviales avec récupération sanitaire (dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse)), en prévoyant un dispositif infiltrant (également dimensionné à raison de 33 l/m²) et/ou en intégrant des dispositifs de temporisation au niveau des toitures plates (toitures vertes, dalles de rétention);
- <u>en matière d'habitabilité :</u>

- Considérant que le projet prévoit d'installer une chambre au niveau du sous-sol;
- Considérant que comme le sous-sol est situé en demi-niveau par rapport au jardin, cette chambre peut bénéficier d'une vue directe vers celui-ci et d'un éclairement naturel suffisant, ce qui est rendu possible par l'agrandissement de la baie;
- Considérant cependant que la hauteur sous plafond existante n'est que de 2,10m, ce qui est trop faible pour une pièce d'habitation;
- Considérant donc qu'une chambre à ce niveau pourrait s'envisager uniquement à condition d'abaisser le niveau du sol de manière à retrouver une hauteur sous plafond suffisante;

- <u>en matière d'accessibilité:</u>
  - Considérant que la porte d'entrée du nouveau logement n'est pas conforme à l'article 6 (porte d'entrée) du Titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les personnes à mobilité réduite, et qu'il y a donc lieu de l'élargir afin de garantir un passage libre de minimum 95cm;
- <u>en matière d'aménagement intérieur:</u>
  - Considérant que pour atteindre la hauteur sous plafond nécessaire pour la chambre 1, le projet prévoit de décaisser la partie avant du rez-de-chaussée;
  - Considérant que cela engendre des différences de niveau entre la zone d'entrée et le logement, ainsi qu'au sein du logement proprement dit;
  - Considérant que la différence entre le séjour en façade arrière est reprise par un escalier situé dans le couloir près de l'entrée ce qui fonctionne même s'il serait souhaitable de le décaler légèrement afin de disposer d'une zone d'entrée plus large ce qui sera plus confortable et plus sécuritaire;
  - Considérant que la différence entre l'entrée et la zone avant du rez-de-chaussée est reprise par :
    - Une marche au niveau de la porte d'entrée principale, ce qui est peu confortable, peu pratique et peu opportun pour un nouveau logement, il y a lieu de conserver un niveau constant entre l'intérieur et l'extérieur du logement sur la zone d'entrée et de retrouver une marche supplémentaire dans les autres escaliers;
    - Une marche au niveau de la porte de la chambre 1, ce qui est également peu ergonomique, alors qu'il serait possible de décaler un peu cette marche dans la chambre afin de proposer une transition plus confortable;
- <u>en matière de façade avant :</u>
  - Considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries existantes par des nouvelles menuiseries en aluminium de teinte anthracite;
  - Considérant que l'aluminium s'accordera à la typologie du bien et que ce matériau peut dès lors s'envisager;
  - Considérant que la teinte noire ne réfléchit pas la lumière et rend la lecture des divisions et moins évidente dans les perspectives de la rue;
  - Considérant que ces divisions participent à la lecture de la façade, que les baies occupent une part importante de celle-ci et qu'il est donc essentiel de conserver cette lecture;
  - Considérant qu'il y a donc lieu de proposer une teinte plus nuancée;
  - Considérant que la porte de garage est remplacée par une baie toute hauteur;
  - Considérant cependant que cette pièce se situe directement à hauteur du trottoir et même légèrement en contrebas de celui-ci (30cm plus bas), que la pièce qui se situe derrière est une chambre, la baie telle que proposée offre peu d'intimité;
  - Considérant que la superficie nette éclairante de cette pièce est importante et qu'elle peut supporter d'être réduite;
  - Il y a lieu de proposer une fenêtre de dimensions moins importantes avec une allège dont le matériau s'intègre à la façade (pierre bleue, briques, etc.) afin de s'intégrer davantage dans la façade et de permette de garantir davantage d'intimité à cette chambre;
- <u>en matière d'isolation latérale :</u>
  - Considérant que l'isolation du mur pignon empiète sur la propriété du n°84;
  - Considérant que le permis d'urbanisme reste soumis au droit des tiers;
  - Considérant que le voisin a marqué son opposition durant l'enquête publique concernant cette isolation et qu'il y a dès lors lieu d'y renoncer et de la supprimer sur tous les plans ou d'obtenir l'accord des propriétaires du n°84 et de le joindre à la demande;
  - en matière d'installations techniques :
  - Considérant que le projet ne détaille pas les installations techniques prévues pour le système de chauffe ;

- Considérant qu'en séance, le représentant du demandeur a évoqué l'installation de pompes à chaleur en toiture et/ou en façade arrière ;
- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que l'installation de pompe en chaleur est soumise à permis d'urbanisme, à l'exception des pompes à chaleurs au sol d'un volume capable maximal d'un m3, à une distance de minimum trois mètres par rapport aux limites mitoyennes et non visible depuis l'espace public;
- Le cas échéant, il conviendra également de de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

**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'article 4 du Titre I du RRU :
  - Considérant qu'en situation existante, l'immeuble a déjà un gabarit plus profond que les biens voisins, en particulier par rapport au n°84;
  - Considérant que l'ajout d'une isolation par l'extérieur aggravera cette situation;
  - Considérant cependant que cet agrandissement est limité et aura donc peu d'impact sur les biens voisins;
  - Considérant que cela permettra d'améliorer l'isolation du bâtiment, ce qui est une initiative à encourager au regard de la volonté actuelle d'améliorer les performances énergétiques du bâti existant;
  - Considérant donc qu'en ce qui concerne l'isolation en façade arrière, cette dérogation est acceptable;
  - Considérant que cette dérogation est également induite par la rehausse des murs mitoyens au niveau des terrasses;
  - Considérant que ces rehausses répondent à une volonté d'aménager des terrasses sur les toitures plates, d'en garantir l'intimité et de répondre aux impositions du Code civil;
  - Considérant que l'aménagement des toitures plates en terrasses permettraient à chaque logement de disposer d'un espace extérieur;
  - Considérant que les terrasses aux étages n'engendrent pas de problème de vis-à-vis car le fond du terrain donne sur le chemin de fer;
  - Considérant que le bien un gabarit plus important que ses voisins, en particulier que le n°84 qu'il dépasse en profondeur de 6,25m au niveau du rez-de-chaussée et de plus de 3,50m aux étages;
  - Considérant l'orientation du bien et le fait que ce mur d'héberge est déjà fort imposant, une rehausse supplémentaire de ce mitoyen est exclue et les plans doivent être adaptés en conséquence;
  - Considérant qu'au niveau du n°86, les rehausses envisagées sont moindres (10cm au 1er étage et 20cm au 2ème étage), qu'elles donnent sur des toitures plates aménagées en terrasses et que leur impact sera limité en matière d'ensoleillement ;
  - La rehausse à ce niveau peut s'envisager;
  - Considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer les rehausses mitoyennes au niveau du mitoyen avec le n°84, de réduire les terrasses en conséquence en prévoyant un recul de minimum 1,90m par rapport à la limite mitoyenne pour se conformer au code civil ou d'obtenir l'accord des voisins pour la création d'une servitude de vue qui pourra être enregistré devant notaire afin d'en assurer la pérennité;

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

- Revoir l'accès à l'appartement du dernier étage de manière à se conformer aux exigences du SIAMU, à savoir, disposer d'une baie de ventilation de minimum 1m$^2$ débouchant à l'air libre au sommet de la cage d'escalier commune ou préciser en plan l'installation d'une centrale de détection incendie de type 'surveillance des voies d'évacuation';
- Revoir la disposition des locaux communs afin de répondre aux impositions du SIAMU, afin de prévoir un local compteur et afin que le local vélo ait des dimensions suffisantes pour stocker au minimum 4 vélos (1/chambre) avec une zone de manœuvre suffisante;
- Ajouter la cotation de l'épaisseur totale du complexe isolation + crépi de la façade arrière sur les plans et coupes;

- Supprimer les rehausses mitoyennes au niveau du mitoyen avec le n°84, réduire les terrasses en conséquence en prévoyant un recul de minimum 1,90m par rapport à la limite mitoyenne pour se conformer au code civil ou obtenir l'accord des voisins pour la création d'une servitude de vue;
- Elargir la porte d'entrée du nouveau logement afin de garantir un passage libre de minimum 95cm;
- Abaisser le niveau du sol au R-1 afin de garantir une hauteur sous plafond suffisante dans la chambre 2 ou renoncer à l'aménagement d'un local habitable à cet endroit;
- Supprimer l'isolation du pignon en mitoyenneté avec le n°84 sur tous les documents ou obtenir l'accord des propriétaires du n°84 pour la pose de cette isolation et le joindre à la demande;
- Revoir la disposition des escaliers au sein du logement du rez-de-chaussée afin d'avoir un niveau continu entre l'intérieur et l'extérieur du logement sur la zone d'entrée;
- Proposer une teinte claire ou plus nuancée (pouvant aller jusqu'au gris moyen) pour les menuiseries en façade avant afin de conserver la lecture des divisions;
- Réduire les dimensions de la fenêtre au rez-de-chaussée à rue en ajoutant une allège dont le matériau s'intègre à la façade (pierre bleue, briques, etc.) afin de proposer des dimensions plus harmonieuses et de protéger l'intimité de la pièce située en façade à rue;

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 les modifications demandées portent sur des adaptations intérieures, des modifications en façade avant et sur la diminution des mitoyens;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement des espaces sera amélioré, que l'impact du bâtiment par rapport au n°84 ne sera pas augmenté et que le projet répondra aux impositions du SIAMU;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur sous plafond des pièces de vie sera conforme;

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

**Avis FAVORABLE**

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

**<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°06**

**Dossier 16-48077-2025 - Enquête n°209/25**
**Situation : Rue Edith Cavell 120-122**
**Objet : mettre en conformité des immeubles**

# AVIS

**La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 26/11/2025.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°07**

## Dossier 16-48232-2025 - Enquête n°246/25
## Situation : Rue de la Pêcherie 86
## Objet : transformer deux logements en duplex avec changement d'affectation du rez-de-chaussée

# AVIS

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48232-2025 introduite en date du 30/06/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer deux logements en duplex avec changement d'affectation du rez-de-chaussée sur le bien sis rue de la Pêcherie 86;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;
**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**
Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - Implantation qui prescrit "du côté de la voirie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que le nouveau complexe d'isolation et briquettes en façade avant dépasse l'alignement;
  - non-respect de l'article n°4 – Profondeur qui prescrit "*§1 Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale au trois-quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;2° lors que les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : [..] ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la nouvelle terrasse dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle et que l'extension au 1er étage dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 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 du règlement régional d'urbanisme :
  - Article 4 - hauteur libre sous-plafond en ce que la chambre 1 du duplex inférieur dispose d'une hauteur libre de 2,30m sous plafond au lieu de 2,50m;
  - Article 10 - éclairement naturel, en ce que la chambre 1 du duplex inférieur dispose d'une superficie nette éclairante de 1,60m2 qui est inférieure à 1/5 de sa superficie plancher;
  - Chapitre 5, article 16 - ordures ménagères, article 17 - local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants et article 18 – local pour le rangement du matériel de nettoyage en ce que le projet a des incidences sur les parties communes de l'immeuble sans avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble sur les locaux de services visés par ces articles;

Ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;
**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**
Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;
**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**
30/06/2025 : dépôt de la demande;

01/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
02/09/2025 : réception des compléments;
09/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;
29/09/2029 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/09/2025 et émis le 15/10/2025 :

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

***Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement***

*Il est regretté que l'intitulé de la demande de permis d'urbanisme omette la pose de l'isolant en façade alors que cela constitue une occupation du domaine public.*

*Il est constaté que les plans omettent de renseigner l'épaisseur de l'isolant et de fournir le détail du raccordement avec le pavage du trottoir. A cet égard, l'attention du demandeur est attirée sur l'obligation de faire reposer le complexe isolant et parement sur une cornière en acier galvanisé solidement ancrée à la façade de sorte à permettre l'enlèvement et le remplacement du pavage public. La coupe laisse à penser que l'isolant et le mur du sous-sol ne font qu'un.*

*Il est demandé de fournir un détail du raccordement de l'isolant avec le trottoir selon les prescriptions du chapitre suivant, incluant la cotation exacte de l'épaisseur et la solution retenue pour le maintien des câbles d'utilité publique.*

*Contacts commune :*

*Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.*

***Descente d'eau pluviale et rejet d'eau en domaine public***

*Principes généraux :*

*L'article 26 §1 du Règlement Général de Police interdit de laisser s'écouler sur l'espace public, depuis les propriétés privées ou dans le cadre d'un chantier quelconque, les eaux de quelque nature que ce soit telles que les eaux pluviales, ménagères, usées ainsi que des matières insalubres;*

*L'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux prescrit une liste exhaustive d'exutoires pour les eaux pluviales, avec une priorisation de ceux-ci les uns par rapport aux autres et dont le filet d'eau en voirie ne fait pas partie;*

*Il s'indique de supprimer progressivement tous les rejets d'eaux pluviales vers les filets d'eau afin d'éviter la saturation des avaloirs et des égouts en cas d'orage ainsi que le risque de formation de verglas sur la chaussée;*

*Si le Règlement Communal relatif aux Trottoirs traite encore la pose de gargouilles enterrées destinées à rejeter les eaux pluviales dans le filet d'eau, cela contrevient au Règlement Général de Police qui lui est postérieur;*

*En conséquence, seules les gargouilles enterrées existantes peuvent être conservées et maintenues en état jusqu'à ce qu'une demande de permis d'urbanisme inclue l'obligation de gérer les eaux pluviales sur la parcelle même;*

*Quant à la demande :*

*La descente d'eau pluviale existant en façade n'est plus dessinée sur les plans de projets, pas plus que la conduite qui doit alors en ramener les eaux vers l'arrière ou la nouvelle descente d'eau pluviale à placer en façade.*

*Il est demandé de clarifier la destination des eaux pluviales du versant avant de toiture.*

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

***Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement***

*Principes généraux :*

*L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.*

*Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5 mètres depuis le sol), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect;*

*La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique;*

*Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages;*

*Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire;*

*Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans l'épaisseur de l'isolant et ne peuvent en aucun cas être repositionnées sur l'isolant.*

*Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche;*

*Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants;*

*La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire au-dessus du domaine public sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir;*

*Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.*

*Contacts commune :*

*Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.*

*Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.*

***Gestion des eaux pluviales sur la parcelle***

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

*a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);*

*b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;*

*c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

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

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

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

*Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.*

*<u>Dispositif de gestion</u> :*

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

*Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :*

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

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

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

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

*<u>L'infiltration respectera les conditions suivantes</u> :*

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

*Le test de percolation doit être positif;*

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

*Le dispositif d'infiltration sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, …, de manière à prévenir tout risque de détérioration;un écart de 5 mètres est recommandé par rapport aux bâtiments, et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété.*

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

*<u>Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales</u> :*

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

*~~a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~*

*~~b) Le maillage bleu (cours d'eau);~~*

*~~c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~*

*d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).*

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

*<u>Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre</u> :*

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

*Quant à l'espace public :*

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

*Les rejets existants via gargouilles encastrées en trottoir vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.*

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

*Quant à la présente demande :*

*En l'absence d'augmentation d'emprise bâtie ou de reconstruction, la demande n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.*

*Etant donné qu'il est prévu, selon la note explicative, de remplacer l'installation technique sanitaire, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en s'efforçant de récupérer un maximum d'eau pluviale (de toiture uniquement) dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m². Les eaux de la terrasse doivent être considérées comme usées et donc envoyées à l'égout, de préférence après temporisation dans un petit bassin d'orage.*

*Contacts utiles :*

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

*https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion.*

*Bruxelles-Environnement : http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html.*

*https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil*

***Gestion des eaux usées***

*Principes généraux :*

*Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.*

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

*Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.*

*L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.*

*Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*

*Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.*

*Contacts :*

- *Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.*
- *VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.*
- *En cas d'ouvrages enterrés (collecteur du Hain, zone de protection de captage) : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.*

***Câblages / luminaires / caténaires fixés sur les façades***

*Principes généraux :*

*Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.*

*Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.*

*Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).*

*En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.*

*Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.*

*Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.*

*Contacts :*

*Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.*

*Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles.*

*Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.*

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/09/2025 et émis le 02/10/2025 :

*Considérant le projet à savoir transformer deux logements en duplex avec changement d'affectation du rez-de-chaussée*

*Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative aux installations techniques (pompe à chaleur, chaudière, ...);*

*Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*

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

***Avis favorable à condition :***

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

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

***Nichoirs martinets***

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

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

***Nichoirs moineaux***

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/09/2025 et émis le 15/10/2025 et joint à la demande;
Considérant que cet avis est favorable et comprend des conditions d'exécution;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons mitoyennes et de quelques immeubles de logements;
- Dans ce quartier, la rue de la Pêcherie présente une pente assez forte et les différences de niveaux entre parcelles sont marquées;
- La maison n°86 concernée par la demande a été construite suite à l'octroi du permis 16-8842-1935. Des annexes ont ensuite été ajoutées et la maison a été transformée en immeuble mixte avec un atelier au rez-de-chaussée suite au PU n°16-27253-1974;
- Aujourd'hui, l'immeuble présente un gabarit R+1 avec une toiture à versants et des annexes sur trois niveaux avec des toitures plates en façade arrière;
- Il comporte également un niveau de sous-sol semi-enterré situé au niveau du jardin. Celui-ci est en effet situé un étage plus bas que le niveau de la rue. Le rez-de-chaussée est situé en bel-étage ce qui permet au sous-sol de disposer également d'une fenêtre en façade avant;
- L'immeuble comporte les bureaux d'un ancien atelier d'imprimerie, les caves des logements et les compteurs au sous-sol, un logement une chambre au rez-de-chaussée Bel-étage et un second logement au 1er étage. Les combles sont dédiées au grenier;
- L'atelier d'imprimerie se développait à l'origine sur le sous-sol du n°86 et le rez-de-chaussée du voisin n°84A;
- Quelques marches permettaient de reprendre la différence de niveau entre les deux bâtiments;
- Ces deux immeubles sont significativement plus profonds que les maisons voisines;
- Du fait de la profondeur du bâtiment, la zone de jardin est relativement réduite (environ 25m$^2$). Elle donne le talus du chemin de chemin de fer situé en surplomb;
- En situation existante, une plateforme en béton a été construite dans ce jardin et occupe presque la totalité de celui-ci;
- C'est un immeuble en briques rouges avec un soubassement en pierre bleue;
- Les châssis ont été remplacés sans demande de permis préalable par des châssis en PVC blanc avec une division en deux parties plutôt que trois à l'origine;
- En façade arrière, des terrasses et balcons ont été aménagées entre les murs d'héberge;
- La maison de droite (n°88) est une maison en briques jaunes avec des châssis verts de gabarit R+1+ toiture à versants. Elle est presque moitié moins profonde que le n°86;
- La maison de gauche (n°84A) est un immeuble en briques rouges avec un rez-de-chaussée en pierre de gabarit R+2 en toiture plate d'une profondeur similaire au n°86. Les annexes sont plus profondes aux étages;

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

- Le changement d'affectation du rez-de-jardin (sous-sol) pour transformer l'atelier en logement;
- L'agrandissement de l'appartement du 1er étage et sa refonte complète pour créer un duplex avec le niveau du sous-sol;
- L'agrandissement de l'appartement du 1er étage pour créer un duplex avec le niveau des combles;
- La mise en conformité du balcon en façade arrière et la fermeture de la terrasse sous celui-ci;
- La mise en conformité de la plateforme dans le jardin pour créer une terrasse;
- La création d'une lucarne en façade arrière;
- L'isolation de la toiture en pente par l'intérieur;
- L'isolation des façades avant et arrière;
- L'isolation du pignon avec le n°88;
- La fermeture du passage entre le n°84A et le n°86;
- L'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée sur la toiture plate du rez-de-jardin;
- La création d'une terrasse sur la toiture du 1er étage;
- L'installation d'une pompe à chaleur dans le jardin et d'une pompe à chaleur sur la toiture du 1er étage;

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

- L'immeuble conserve deux logements : un duplex quatre chambres aux niveaux inférieurs et un duplex deux chambres aux étages;
- Les pièces de vie du duplex inférieur sont situées en façade arrière au niveau du jardin et les chambres au rez-de-chaussée. La zone centrale est occupée par les espaces servants et la circulation, une

chambre supplémentaire est aménagée en façade à rue au sous-sol à la place des anciennes caves et du local compteurs;
- Les compteurs sont déplacés sous l'escalier commun;
- L'appartement de l'étage conserve sa disposition mais profite de l'aménagement du grenier et de la création d'une lucarne pour disposer d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaires;
- La façade avant subit un ravalement complet avec la pose d'une isolation par l'extérieur. Au niveau des matériaux;
  - Le soubassement en pierre bleue est restitué;
  - L'isolant sera recouvert de briquettes de teinte gris clair qui restitue le jeu de briques existant;
  - Les châssis et la porte d'entrée sont remplacés par des châssis en bois peints en gris anthracite avec restitution des divisions d'origines, à l'exception des traverses horizontales pour les châssis au-dessus de la porte d'entrée. Les seuils seront en aluminium anthracite sauf pour les châssis du rez-de-chaussée ou des seuils en pierre bleue sont conservés;
  - La corniche est restituée en bois également (teinte non précisée);
- Les plans ne précisent pas si la descente d'eau est conservée au même endroit derrière la nouvelle isolation, ni la façon dont les câbles en façade sont accrochés;
- En façade arrière, l'isolant est recouvert d'un enduit de teinte claire. Les châssis seront en aluminium gris anthracite et la lucarne sera revêtue de panneaux Trespa;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - Considérant que la demande propose de supprimer l'atelier existant au profit de l'agrandissement du logement situé au rez-de-chaussée;
  - Considérant que le projet n'augmente pas la densité de logement mais propose d'améliorer la qualité des logements existants;
  - Considérant que ce changement d'affectation permet donc de proposer un logement plus grand de type familial qui bénéficiera de l'accès au jardin;
  - Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à prédominance résidentielle;
- <u>en matière de locaux communs :</u>
  - Considérant que l'immeuble ne dispose actuellement que d'un seul local commun comprenant les compteurs;
  - Considérant que le projet supprime ce local, ainsi que les deux locaux de caves privatifs existants situés en demi-sous-sol en façade avant au profit d'une pièce habitable dans le logement 1;
  - Considérant que lorsque le projet touche aux locaux commun, il doit viser à l'amélioration de la conformité à la règlementation en vigueur qui impose dans un immeuble à appartements multiple la création d'un local de rangement poubelle, d'un local de rangement pour le matériel d'entretien et d'un local pour les vélos et poussettes ce qui n'est pas le cas ici;
  - Considérant que les compteurs sont déplacés sous l'escalier ce qui permet de récupérer de l'espace dans la pièce à rue;
  - Considérant que le rangement poubelle au même endroit ne peut s'entendre car l'espace est trop réduit pour y placer tous ces éléments en assurant un compartimentage adéquat;
  - Considérant cependant que pour deux logements, la création d'un local poubelle commun indépendant n'apporte pas de réelle plus-value et implique de la gestion et un entretien supplémentaire et que son absence peut donc s'envisager;
  - Considérant que chaque logement dispose chacun d'un local technique;
  - Considérant que l'immeuble ne comporte que deux logements avec des espaces communs relativement réduits et que pour cette raison l'absence d'un local d'entretien peut également s'entendre;
  - Considérant que le projet ne dispose pas de local vélo proprement dit mais propose des rangements vélos verticaux positionnés dans les zones de circulation et que par ailleurs le logement du rez-de-chaussée dispose d'un hall d'entrée important;
  - Considérant que dans les conditions de l'avis SIAMU, il est indiqué au point 9 que « les vélos rangés dans les halls communs et parties communes ne peuvent en aucun cas entraver les largeurs d'évacuations requises ni contenir des charges incendie. […] » et qu'il y a donc lieu de conserver un passage libre de minimum 70cm au niveau de l'accès au local compteur en supprimant un vélo à cet endroit si nécessaire;
- <u>en matière d'habitabilité :</u>

- Considérant que le local à l'avant ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme de lumière naturelle (1,60m$^2$ au lieu de 1,80m$^2$ requis) et de hauteur sous plafond (2,30m au lieu de 2,50m) et que la fenêtre se situe au niveau du trottoir;
- Considérant que pour ces motifs une chambre, même d'appoint ne peut s'envisager à cet endroit;
- Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à une fonction plus accessoire type bureau, salle de jeu ou rangement à cet endroit;

- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - Considérant que la nouvelle lucarne s'implante en façade arrière et respecte les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Considérant qu'elle permet de créer une chambre principale à l'étage pour le deuxième logement qui soit conforme aux normes actuelles et qui bénéficie ainsi d'une vue droite;
  - Considérant que vu les gabarits des bâtiments existants, elle n'aura pas d'impact sur le voisinage;
- <u>en matière d'isolation</u> :
  - Considérant que le projet propose l'isolation du mur mitoyen par l'extérieur sur toute sa hauteur ce qui permettra d'améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment;
  - Considérant que les permis sont délivrés sous réserve du droit des tiers et que l'isolation s'implante sur la parcelle du n°88, il y aura lieu d'obtenir l'accord du n°88 pour la pose de cette isolation;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - Considérant que la présente demande n'augmente pas de plus de 30m$^2$ les superficies imperméables, elle n'est donc pas soumise à l'application du Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux;
  - Considérant cependant la problématique des inondations dans la commune;
  - Considérant l'ampleur de la rénovation et le remplacement de l'ensemble des techniques, le demandeur est vivement encourager à gérer les eaux pluviales de manière durable en intégrant une citerne de récupération des eaux pluviales avec récupération sanitaire et en prévoyant des dispositifs de temporisation au niveau des toitures plates;
- <u>en matière de techniques :</u>
  - Considérant que la pompe à chaleur en toiture s'implante contre le mur du n°84A et à bonne distance du n°88;
  - Considérant que la pompe à chaleur dans le jardin s'implante en fond de parcelle du côté du n°88 dont le bâtiment est situé plus en avant;
  - Considérant que les localisations choisies permettent de limiter les nuisances;
  - Considérant que les pompes à chaleur s'implantent néanmoins à proximité des logements et des logements voisins, il y a lieu de prévoir un caisson acoustique autour des pompes à chaleur;
- <u>en matière d'espaces extérieurs :</u>
  - Considérant que les terrasses aux étages n'engendrent pas de problème de vis-à-vis car le fond du terrain donne sur le chemin de fer;
  - Considérant qu'au niveau du 1$^{er}$ étage (Bel étage) la terrasse a été agrandie jusqu'au mur de façade mais qu'elle donne aujourd'hui sur le jardin du même logement;
  - Considérant cependant que le mur côté du n°88 n'a une hauteur que d'1,75m en moyenne ce qui n'est pas conforme au code civil;
  - Considérant que le balcon au niveau du 2$^{ème}$ étage s'implante dans l'épaisseur des mitoyens, qu'il existe depuis les années 70 et qu'il permet à ce logement de disposer d'un espace extérieur connecté aux pièces de vie, sa mise en conformité peut s'envisager;
  - Considérant que la terrasse au dernier étage s'implante contre le mur d'héberge du n°84A mais que ce mur n'a une hauteur que d'environ 1,70m et qu'au niveau du n°88, cette terrasse n'est également pas conforme au Code civil;
  - Il y a lieu de réduire les terrasses pour qu'elles s'implantent à minimum 1,90m des mitoyennetés de manière à se conformer au Code civil ou d'obtenir les accords des voisins pour la création d'une servitude de vue qui pourront être enregistrés devant notaire afin d'en assurer la pérennité;
- <u>en matière de façade avant :</u>
  - Considérant que le projet prévoit de restituer des châssis bois en façade avant et de restituer les divisions d'origine en trois parties pour les grands châssis ce qui est positif;
  - Considérant qu'au niveau des châssis de la cage d'escalier, les divisions horizontales intermédiaires sont supprimées;
  - Considérant que cette restitution en trois partie permet de retrouver un rythme plus harmonieux;

- Considérant que la suppression des petites divisions horizontales ne nuit pas à la typologie du bâtiment et qu'elle peut donc s'envisager;
- Considérant que la porte d'entrée est remplacée en supprimant les éléments caractéristiques de la porte existante;
- Considérant que ces éléments font partie du petit patrimoine et qu'il est dommage de les supprimer, il serait opportun de les restituer sur la nouvelle porte d'entrée;
- Considérant que les nouveaux châssis seront en bois de teinte anthracite;
- Considérant que la teinte noire ne réfléchit pas la lumière et rend la lecture des divisions et moins évidente dans les perspectives de la rue;
- Considérant que ces divisions participent à la lecture de la façade, que les baies occupent une part importante de celle-ci et qu'il est donc essentiel de conserver cette lecture;
- Considérant qu'il y a donc lieu de proposer une teinte claire ou plus nuancée (pouvant aller jusqu'au gris moyen);

**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, dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation) :
  - Considérant que le dépassement occasionné vise à permettre l'isolation de la façade avant par l'extérieur ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable de la région;
  - Considérant que ce dépassement reste raisonnable, à savoir un dépassement d'environ 15cm (12cm isolant + 3 cm briquettes dans le rapport PEB);
  - Considérant que la largeur du trottoir est suffisamment importante pour conserver un passage libre de minimum 1,50m entre la rue et la façade et ses éléments saillants (seuils);
  - Considérant que les matériaux de finition, à savoir une briquette de teinte gris clair reproduisant le motif existant, ne suscitent aucune objection compte tenu de leur nature pérenne et de leur intégration dans le contexte environnant;
  - Considérant que le service de la voirie, impose un dépassement de maximum 12cm suivant l'article 10 du RRU;
  - Considérant cependant que cet article concerne des éléments en saillie sur le plan de la façade et non l'alignement de la façade dans son entièreté et n'est donc pas d'application;
  - La dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une petite extension au niveau du 1er étage, en fermant la zone couverte par le balcon existant au 2ème étage;
  - Considérant que cette extension dépasse le profil mitoyen de la construction la moins profonde, à savoir le n°88, d'environ 3,30m;
  - Considérant que le balcon n'existe pas en situation de droit;
  - Considérant qu'il a visiblement été ajouté dès la transformation de l'immeuble suite au permis de 1974 comme en atteste les photographies aériennes;
  - Considérant que cet ajout s'est accompagné d'une rehausse du mitoyen permettant de supporter ce balcon et d'en garantir l'intimité;
  - Considérant que bien qu'elles auraient dû faire l'objet d'un permis modificatif à l'époque, ces modifications étaient conformes aux règlementations en vigueur à l'époque;
  - Considérant que la nouvelle extension s'intègre dans ce mur mitoyen;
  - Considérant donc qu'elle n'occasionnera aucun impact supplémentaire sur le n°88;
  - Considérant que cette extension permet d'augmenter la superficie habitable du logement;
  - Cette dérogation est acceptable;
  - Considérant que la terrasse au niveau du rez-de-chaussée déroge également à la profondeur autorisée en ce qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle;
  - Considérant que cette terrasse présente une différence de niveau de plus de 50cm par rapport au niveau naturel du terrain et qu'elle est donc considérée comme une construction;
  - Considérant que cette hauteur reste relativement faible par rapport au niveau du terrain, à savoir entre 60 et 80cm;
  - Considérant qu'il s'agit d'une terrasse non couverte;
  - Considérant qu'elle sera réalisée en structure légère avec un plancher ajouré permettant de garder une certaine perméabilité;

- Considérant que cette terrasse est intimisée par un mur mitoyen du côté du n°88 qu'il n'est pas prévu de rehausser;
- Considérant par ailleurs que le socle existant est réduit par rapport à la situation existante afin de restituer minimum 50% de la surface du jardin en plein terre;

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

- Réduire les terrasses pour qu'elles s'implantent à minimum 1,90m des mitoyennetés de manière à se conformer au Code civil ou obtenir les accords des voisins pour la création d'une servitude de vue qui pourront être enregistrés devant notaire afin d'en assurer la pérennité;
- Revoir l'aménagement de la pièce à rue en demi sous-sol de manière à retrouver une fonction plus accessoire (rangement, bureau, salle de jeu);
- Fournir un détail du raccordement de l'isolant avec le trottoir selon les prescriptions du service voirie reprises ci-dessus et incluant la cotation exacte de l'épaisseur du complexe (à hauteur des briquettes et à hauteur du soubassement) et la solution pour le maintien des câbles d'utilité publique;
- Clarifier la reprise des eaux pluviales du versant avant de la toiture et indiquer la position de la descente des eaux pluviales en suivant les impositions du service voirie (descente d'eau intégrée dans/derrière l'épaisseur de l'isolant);
- Restituer les barreaudages métalliques et la poignée au niveau de la porte d'entrée pour conserver le petit patrimoine ;
- Proposer une teinte claire ou plus nuancée (pouvant aller jusqu'au gris moyen) pour les menuiseries en façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'ajustements en façade, de la destination d'une des pièce d'habitation et de précisions à apporter au niveau de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet répondra au code civil;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan règlement régional d'urbanisme, articles n°3 et 4 du Titre I et articles 16, 17 et 18 du Titre II - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°08**

**Dossier 16-48056-2025 - Enquête n°213/25**
**Situation : Rue de Stalle 23**
**Objet : transformer une habitation unifamiliale mitoyenne existante en un immeuble de 3 appartements (construction de 2 niveaux supplémentaires et extension en profondeur)**

# AVIS

**La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 26/11/2025.**

**<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°09**

**Dossier 16-47875-2024 - Enquête n°210/25**
**Situation : Rue Geleytsbeek 183**
**Objet : mettre en conformité les modifications déjà apportées à la zone de recul (modification du relief du sol, suppression partielle des murets bas existants en moellons, construction d'un mur en blocs de béton apparent, pose de clôtures et réalisation d'une terrasse carrelée) et apporter des modifications complémentaires à la zone de recul (création de 2 escaliers, pose d'un portail et pose de clôtures -travaux non encore réalisés)**

# AVIS

**<u>IDENTIFICATION DE LA DEMANDE</u>**
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47875-2024 introduite en date du 06/12/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les modifications déjà apportées à la zone de recul (modification du relief du sol, suppression partielle des murets bas existants en moellons, construction d'un mur en blocs de béton apparent, pose de clôtures et réalisation d'une terrasse carrelée) et apporter des modifications complémentaires à la zone de recul (création de 2 escaliers, pose d'un portail et pose de clôtures - travaux non encore réalisés) sur le bien sis rue Geleytsbeek 183;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
Vu que le bien se situe dans la zone d'incidence (buffer) des 60 mètres autour de la zone « Natura 2000 » ("Domaine Papenkasteel");
Vu que le projet se situe à moins de 20 mètres d'un bien classé (monument : « Château du Papenkasteel et ses abords ») ne disposant pas d'une zone de protection requérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites;
**<u>Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :</u>**
Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);
Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :
- la maison a été construite suite au permis d'urbanisme n°16-23078-1963 délivré en 1963 pour la construction d'une villa unifamiliale;
- le bien est séparé de la "Zone boisée et ouverte au Sud de la Région bruxelloise" ("Domaine Papenkasteel") par la rue Papenkasteel;
- la demande vise essentiellement la mise en conformité de la zone de recul de l'habitation unifamiliale, sans impact sur la zone « Natura 2000 » précitée;
- vu ce qui précède, aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1er du CoBAT;

**<u>MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ</u>**
Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
<u>motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :</u>
<u>demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir</u> :
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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. La zone de recul est régulièrement entretenue.";*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/12/2024 : dépôt de la demande;
17/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
09/07/2025 : réception des compléments;
12/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles Environnement;

29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie qui sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement qui sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles Environnement a été sollicité en date du 12/09/2025. Bruxelles-Environnement a annoncé en date du 21/10/2025 qu'aucun avis ne serait transmis (cette décision faisant suite à une évaluation des éléments fournis et aux directives qui encadrent leurs procédures internes);

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat principalement résidentiel, majoritairement construit en ordre semi-ouvert ou fermé;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek est une longue artère pavée présentant des maisons implantées soit en recul soit à l'alignement et est en pente descendante vers la rue Papenkasteel, qui présente quant à elle des habitations majoritairement implantées en recul du côté de la rue où se situe le bien faisant l'objet de la demande et est en pente descendante vers la chaussée de Saint-Job;
- La parcelle cadastrée n°214K sur laquelle porte la demande, présentant d'après titre récent, une superficie de 4 a 20 ca, se situe à l'angle que forme la rue Geleytsbeek avec la rue Papenkasteel. Une différence importante est à noter, en terme d'altimétrie, entre l'angle de la parcelle situé côté rue Geleytsbeek à un niveau plus élevé par rapport à l'angle opposé de celle-ci situé rue Papenkasteel;
- La maison isolée sise au n°183 de la rue Papenkasteel sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez+toiture à versants (avec un niveau en sous-sol);
- L'habitation unifamiliale a été érigée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-23078-1963 délivré le 7 mars 1963 pour la construction d'une villa;
- Selon les plans introduits à l'époque, cette maison présentait un aménagement détaillé comme suit :
  - le sous-sol dispose d'une buanderie, d'un local à provisions et d'un garage pour un véhicule, accessible depuis la rue Papenkasteel;
  - le rez-de-chaussée présente un hall d'entrée avec WC séparé, une cage d'escalier menant au sous-sol et à l'étage ainsi que les espaces de vie (cuisine, salle-à-manger et living);
  - le 1er étage (situé sous les combles) contient les espaces de nuit (quatre chambres, un WC séparé et deux salles d'eau);
  - le plan d'implantation mentionne une zone de recul de 5 mètres au niveau de la rue Papenkasteel ainsi que le long de la rue Geleytsbeek;
- Un second permis (n° 16-33969-1999) a été délivré le 20/04/1999 et visait l'extension au niveau du rez-de-chaussée et au niveau du sous-sol le long de la façade arrière (Nord) et de la façade latérale (Ouest), ce qui a fortement réduit la zone de jardin. Cette extension (rez+toiture plate) contient une réserve et un local de vins au niveau du sous-sol et une suite (salle de bain, WC séparé, dressing et chambre) au niveau du rez-de-chaussée. Le plan d'implantation mentionne une zone de recul de 5 mètres au niveau de la rue Papenkasteel et de 5 mètres au niveau de la rue Geleytsbeek;

- La demande relative au dernier permis d'urbanisme (n°16-46546-2022) délivré le 07/03/2023 à cette adresse visait l'agrandissement de la maison d'habitation (rehausse d'une annexe existante), la suppression de trois allèges de fenêtre (cuisine, salon et chambre au rez-de-chaussée), l'isolation de l'ensemble de la toiture et la création d'une petite terrasse en bois (de 7,20 m²);
- Le bâti environnant présente des habitations unifamiliales construites à différentes époques et aux gabarits divers;
- La maison située à droite (n°126 rue Papenkasteel) présente un gabarit rez+1+toiture à versants;
- La maison de gauche (n°181 rue Geleytsbeek) érigée récemment présente un style contemporain et un gabarit rez+2+toiture plate;
- Le bien se situe dans la zone d'incidence (buffer) des 60 mètres autour de la zone « Natura 2000 » ("Domaine Papenkasteel");
- Le bien se situe à moins de 20 mètres du bien classé (monument : « Château du Papenkasteel et ses abords ») ne disposant pas d'une zone de protection requérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites;
- Un ensemble architectural remarquable, situé face au bien faisant l'objet de la demande, est à noter à l'autre angle que forme la rue Geleytsbeek avec la rue Papenkasteel, au n°132. Cet ensemble se prolonge aux numéros 134 à 140 de la rue Papenkasteel, dont les habitations, de style Renaissance Flamande, le composant et érigées en 1937, présentent un gabarit rez+1+toiture à versants et des façades à rue avec pignons à redents et des zones de recul aménagées en jardinets;
- La situation de droit de la demande de permis telle qu'introduite ne retranscrit pas la situation existante de droit conforme, à savoir la copie cachetée de la situation projetée du dernier permis d'urbanisme délivré (n°16-46546-2022), mentionnant notamment la terrasse en bois de 7,20 m² telle qu'octroyée (qui est absente en plan);

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

- La mise en conformité de la situation existante (pour les travaux déjà exécutés) à savoir :
  - la modification du relief du sol (du côté gauche de l'accès au garage, vers le bien sis au n° 126) et la retenue des terres au moyen d'éléments en bois exotique de type Azobé;
  - la suppression partielle des murets bas (courbes) en moellons situés de part et d'autre de l'accès au garage situé en sous-sol et des haies qui les surmontaient;
  - la construction d'un mur (de soutènement) en blocs de béton apparent (de type Stepoc) du coté droit de l'accès au garage d'une hauteur (maximum) de 220 cm;
  - la pose d'une clôture (de type Bekaert d'une hauteur de 185 cm) surmontant le mur en blocs de béton apparent avec une hauteur totale de l'ensemble mur + clôture de 405 cm;
  - la réalisation d'une terrasse carrelée (imperméable) de 20 m² en lien avec la salle-à-manger et la cuisine (et située en zone de recul);
- Une demande complémentaire (pour des travaux projetés - non encore exécutés) visant à :
  - la pose d'un escalier extérieur accessible depuis l'aire de stationnement, située en zone de recul à l'avant, vers la terrasse exécutée sans permis (et située en zone de recul également) à un niveau plus élevé;
  - la création d'un petit escalier (2 marches) depuis la zone engazonnée à l'avant vers le jardin latéral situé sur la gauche;
  - la pose d'un portail ajouré de teinte bleu foncé (d'une hauteur de ± 180 cm en partie droite et de ± 210 cm en partie gauche) coulissant et motorisé d'une ouverture libre, mentionnée en plan, de 4mètres de largeur;
  - la pose de clôtures complémentaires (de type Bekaert, d'une hauteur (maximum) de 225 cm) au droit de la zone engazonnée à l'avant vers le jardin latéral situé du côté gauche de l'accès au garage, vers le bien sis au n°126;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale et ne suscite pas de remarque sur ce point;
- <u>en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :</u>
  - la modification du relief du sol (du côté gauche de l'accès au garage, vers le bien sis au n°126) et la mise en place de retenue des terres au moyen d'éléments en bois exotique de type Azobé ainsi que la suppression partielle des murets bas (courbes) en moellons situés de part et d'autre de l'accès au garage situé en sous-sol et des haies qui les surmontaient (vers la rue et vers le voisin sis au n°126)

ont dénaturé substantiellement l'aménagement paysager de la zone de recul. Ces interventions, réalisées sans autorisation préalable, sont à déplorer;

- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - le bien se situe en zone d'accessibilité de type C;
  - le garage existant est maintenu et ne suscite pas de remarque sur ce point;
  - l'aire de stationnement mentionné en zone de recul est dérogatoire et ne peut être autorisée;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraine pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - <u>pour les points déjà réalisés, sans autorisation :</u>
    - un mur de soutènement (en blocs Stepoc apparents d'une hauteur (maximum) de ± 220 cm) surmonté d'une clôture de type Bekaert (d'une hauteur de ± 185 cm) y a été érigé (hauteur totale de l'ensemble mur + clôture = ± 405 cm). Le complexe tel qu'exécuté est disproportionné, ce qui lui confère un aspect massif et abrupt visible depuis la voirie et notamment directement depuis le trottoir longeant cette propriété située à l'angle. L'ensemble tel que mis en œuvre (mur + clôture) est démesurément impactant en terme d'esthétique et de perspectives, depuis l'espace public et depuis et vers le bien classé situé à proximité. La configuration, telle que mise en œuvre et réalisée de manière irrégulière, supprime la typologie initiale de la zone de recul qui se développait, en situation existante, au moyen de talus et de paliers « végétalisés » étagés ce qui participait à l'aménagement paysager de celle-ci et à une transition plus harmonieuse entre l'espace public et la zone privative. Cet aménagement illicite se doit d'être revu en conséquence;
    - la zone de recul a été minéralisée et imperméabilisée localement. En effet, une terrasse carrelée de 20 m² y a été réalisée sans autorisation (en lien direct avec la salle-à-manger et la cuisine). Cet aménagement de terrasse, bien que situé en zone de recul mais à un niveau supérieur pourrait éventuellement s'envisager eu égard à la configuration spécifique des lieux, le bien étant en effet situé à un angle et étant de ce fait défini par 2 zones de recul cumulées. L'extension réalisée antérieurement en zone de cours et jardins ne permettant plus la création d'une terrasse adéquate à cet endroit, la terrasse telle que déjà mise en œuvre et faisant l'objet de la demande de mise en conformité pourrait s'envisager moyennant la réduction sensible de ses dimensions et de son implantation (le long de la façade) et la modification de son caractère imperméable (vers perméable);
    - la zone de recul est prévue et utilisée à des fins de stationnement (aire de stationnement mentionnée en plan et en élévation) ce qui ne peut être autorisé;
  - <u>pour les points faisant l'objet de la demande (non encore mis en œuvre) :</u>
    - la pose d'un escalier extérieur (non encore mis en œuvre) - assimilé à une construction - permettant de franchir une différence de niveau de ± 220 cm depuis l'aire de stationnement (illicite) vers le jardin située en partie supérieure et en lien direct avec le rez-de-chaussée ne peut s'envisager en zone de recul et ne peut donc être autorisé;
    - la pose d'un portail ajouré de teinte bleu foncé (d'une hauteur de ± 180 cm en partie droite et de ± 210 cm en partie gauche - non encore mis en œuvre) coulissant et motorisé d'une ouverture libre, mentionnée en plan, de 4 mètres de largeur ne peut être autorisée en l'état;
    - la pose de clôtures complémentaires (non encore mis en œuvre) (de type Bekaert, d'une hauteur (maximum) de 225 cm) au droit de la zone engazonnée à l'avant vers le jardin latéral situé du côté gauche de l'accès au garage, vers le bien sis au n°126 ne peut être autorisée en l'état;

**<u>En résumé, la demande de mise en conformité des travaux réalisés sans autorisation en zone de recul et la demande visant la réalisation de travaux complémentaires en zone de recul, ne correspondant pas au bon aménagement des lieux, celles-ci ne peuvent être acceptées en l'état,</u>**

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

**<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°10**

**Dossier 16-48029-2025 - Enquête n°214/25**
**Situation : Montagne de Saint-Job 103**
**Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale 2 façades**

# AVIS

**La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 26/11/2025 en attente de l'Avis de la CRMS.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°11**

## Dossier 16-48176-2025 - Enquête n°212/25
## Situation : Rue de la Cueillette 42
## Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades

# AVIS

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48176-2025 introduite en date du 27/05/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades sur le bien sis rue de la Cueillette 42;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 - Quartier du Kriekenput - approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°III :
    - point H. (matériaux);
    - point G. (toitures);
    - point E. (espace libre entre bâtisse et limite séparative de parcelle);
    - point D. (profondeur maximum des bâtisses);
    - point B. (gabarit et esthétique);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

27/05/2025 : dépôt de la demande;
07/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
18/07/2025 : réception des compléments;
09/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/09/2025 et qui sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement daté du 11/07/2025 et libellé comme suit :
  *" Considérant le projet à savoir transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades;*
  *Considérant qu'il est prévu :*
  - *Une CEP dont les eaux sont utilisées les 2 WC et dont le trop plein est infiltré;*
  - *Une noue afin d'infiltrer les eaux de pluies récoltées sur la parcelle;*
  - *Isolation par l'extérieur;*

*Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*
*Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1ier mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;*
***Avis favorable***
*De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/);*
***Nichoirs martinets***
*Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.*
- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison est située au n°42 rue de la Cueillette dans le quartier Kriekenput;
- Le quartier se compose d'un mélange de maisons jumelées et de maisons isolées;
- La parcelle concernée par l'objet de la demande est cadastrée 4ème division, section F n°160H5 pour une contenance d'après titre récent de 9a31ca;
- La maison à transformer est une maison isolée présentant quatre façades et une toiture inclinée à deux versants dont le faîte est perpendiculaire à la rue. Les façades sont essentiellement composées de briques peintes en blanc, et la toiture de tuiles de terre cuite. La maison comprend principalement un espace de séjour, une cuisine, trois chambres et une salle de bains répartis sur plusieurs niveaux dans un plan rectangulaire de 8,72 mètres sur 10,85 mètres. La hauteur sous gouttière s'élève à environ 2,83 mètres depuis le niveau de la porte d'entrée;
- La maison est implantée en recul du domaine public et ses façades latérales sont distantes de 5 mètres à environ 7 mètres des limites séparatives entre terrains voisins. Une zone de cours et jardins s'étend à l'arrière jusqu'au fond du terrain, bordé par plusieurs voies de chemin de fer situées en contrebas du quartier Kriekenput. Le pignon tourné vers la rue est orienté nord-ouest tandis que celui tourné vers le jardin est orienté sud-est;
- La maison sise au n°42 sur laquelle porte la demande a été érigée et modifiée suite à l'octroi des permis d'urbanisme suivants :
  - 16-15937-18-1951 : 38 maisons « Quartier Kriekenput »;
  - 16-26325-1970 : garage privé;
  - 16-39217-2009 : installation d'une cabane de jardin;
- Le permis d'urbanisme initial (n°16-15937-18-1951) a autorisé, à la « Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne », la construction de 38 maisons, dont l'habitation faisant l'objet de la demande, correspondant au type « Bungalow isolé type IV variante A »;
- Le second permis d'urbanisme (n°16-26325-1970) a permis la construction d'un garage privé situé le long de la rue de la Cueillette, d'une superficie brute au sol de 3,60 mètres sur 6 mètres présentant un gabarit R+toiture plate;

- Le dernier permis d'urbanisme délivré en date du 25/05/2010 à cette adresse a autorisé l'installation d'une cabane de jardin au fond du jardin;
- Il est à noter que les documents graphiques des permis successifs présentent une variation importante de la représentation de la parcelle (forme et dimensions). Un levé de géomètre, fourni en annexe à la présente demande de permis d'urbanisme, a été réalisé en mai 2025, pour certifier la position des limites séparatives entre parcelles par rapport au volume de la maison existante. Les différents tracés sont reproduits sur le plan d'implantation de la demande de permis d'urbanisme en cours;
- Le bien dispose également d'une piscine enterrée, d'une superficie de moins de 20 m², implantée devant le cabanon de jardin;
- L'organisation spatiale se développe comme suit, en situation existante de fait :
  - l'entrée principale est située au niveau du jardin, soit plus d'un mètre cinquante au-dessus de la rue;
  - le séjour et la cuisine sont situés au niveau de cette entrée, de même qu'une cage d'escalier centrale qui distribue deux demis-niveaux à l'arrière de la maison : un niveau de locaux techniques et un niveau comprenant deux premières chambres;
  - les locaux techniques s'ouvrent sur une terrasse également située un demi-niveau sous le jardin et cerclée de murets de soutènement;
  - le niveau des deux premières chambres (entresol) est surmonté d'un grenier et donne accès à l'étage de la troisième chambre implantée au-dessus du séjour;

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

- La transformation et l'extension d'une maison unifamiliale 4 façades;

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

- La demande de permis d'urbanisme vise la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale construite au début des années 50 en vue de répondre aux besoins contemporains d'une famille de cinq personnes et d'atteindre un niveau de confort approprié;
- La transformation de la maison pour accueillir ce programme sera couplée à une rénovation énergétique de l'enveloppe extérieure du bâtiment;
- Le programme de la situation telle que projetée se détaille comme suit :
  - séjour ouvert sur le jardin avec salon et salle à manger;
  - cuisine ouverte et arrière-cuisine;
  - 4 chambres;
  - un espace multifonctionnel bureau - chambre d'amis - salon television;
  - une salle-de-bain;
  - une salle de douche parentale;
  - un espace buanderie;
  - 2 WC;
  - un espace dédié au piano;
- La maison est saine et en bon état mais elle présente certains inconvénients pour accueillir le programme tel qu'envisagé :
  - le système de demi-niveaux complexifie l'accès au jardin car il nécessite de descendre au niveau de la terrasse bordant les locaux techniques pour remonter au niveau du jardin. Il génère une surface de locaux techniques importante proportionnellement aux espaces de vie, et une surface de grenier peu exploitée/exploitable au-dessus des chambres;
  - les espaces de séjour et de cuisine ne sont pas tournés vers le jardin dont ils sont par ailleurs physiquement séparés par la terrasse bordant les locaux techniques. Au lieu de cela, ils s'ouvrent vers la rue et vers le voisin en bénéficiant d'une orientation nord-ouest / nord-est moins avantageuse;
  - la maison ne comporte que trois chambres et la hauteur sous toiture ne permet pas l'intégration d'une chambre supplémentaire au dernier étage;
  - la hauteur sous toiture et la largeur des espaces du dernier étage situés dans la travée centrale générée par les murs porteurs ne permettent pas de les exploiter efficacement;
  - la superficie globalement disponible est insuffisante par rapport au programme et au nombre de chambres à développer;
- Le projet implique les interventions suivantes :
  - supprimer les demi-niveaux à l'arrière de la maison et prolonger vers le jardin les niveaux principaux orientés côté rue;
  - réorganiser complètement les espaces intérieurs autour d'une nouvelle cage d'escalier centrale;

    - développer une extension vers le jardin;
    - remonter la toiture de ± 160 cm;
    - isoler l'enveloppe extérieure;
    - supprimer ou modifier certaines baies extérieures et en ajouter de nouvelles;
- Le projet implique également quelques interventions dans la zone de cours et jardins :
    - combler en matériaux drainants la terrasse semi-enterrée orientée au nord-est;
    - créer une noue au nord-est du jardin;
    - créer une noue le long de la terrasse semi enterrée au sud-ouest;
    - démolir l'abri à volailles existant situé au sud le long de la terrasse semi-enterrée;

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

- Les interventions prévues par le projet sont justifiées de manière suivante :
    - la suppression des demi-niveaux à l'arrière de la maison et prolonger vers le jardin les niveaux principaux orientés côté rue : cette modification permet d'ouvrir les espaces de vie vers le jardin, dont l'accès se voit simplifié, et de leur faire profiter d'une orientation plus favorable. Les deux murs de refend porteurs sont conservés;
    - la réorganisation complète des espaces intérieurs autour d'une nouvelle cage d'escalier centrale permet de rationaliser l'intégration du programme souhaité;
    - le développement d'une extension vers le jardin permet l'aménagement de tous les espaces souhaités au rez-de-chaussée. L'extension épouse partiellement le recul de la terrasse semi-enterrée entourant le niveau des locaux techniques en venant s'appuyer sur le mur de soutènement existant, celui-ci étant préalablement renforcé. L'espace situé sous le nouveau plancher de l'extension se transforme en vide sanitaire accessible par la façade sud-ouest;
    - la rehausse de la toiture de ± 160 cm permet l'aménagement de deux chambres le long de chaque pignon en respect des normes d'habitabilité des logements (surface, hauteur sous plafond, éclairement);
    - l'isolation de l'enveloppe extérieure permet de répondre aux exigences de performance énergétique. Les façades sont isolées par l'extérieur, ce qui engendre une surépaisseur de 20 cm. La nouvelle toiture reproduit le profil existant mais s'agrandit très légèrement de manière à conserver un débordement par rapport aux façades isolées de valeur identique à ce qui existe actuellement;
    - la suppression, la modification de certaines baies extérieures et l'ajout de nouvelles baies permet de répondre à la réorganisation des espaces intérieurs et de respecter les normes d'habitabilité des logements en termes d'éclairement;
- Le projet implique également quelques interventions dans la zone de cours et jardins :
    - le comblement en matériaux drainants la terrasse semi-enterrée orientée au nord-est permet de simplifier l'accès latéral vers le jardin. Le revêtement existant de la terrasse sera préalablement démonté pour rendre l'ensemble du complexe perméable;
    - la création d'une noue au nord-est du jardin prévoit de gérer les eaux de pluie sur la parcelle;
    - la création d'une noue le long de la terrasse semi enterrée au sud-ouest prévoit de gérer les eaux de pluie de la partie conservée de cette terrasse;
    - la démolition de l'abri à volailles existant situé au sud le long de la terrasse semi-enterrée permet de dégager cette partie de la parcelle située en zone de cours et jardins;

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

- en matière de programme :
    - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale, et en améliore sensiblement les qualités d'habitabilité et la circulation en supprimant notamment les demi-niveaux;
    - la maison conserve la nomenclature d'une habitation unifamiliale ce qui ne suscite pas de remarque;
    - le rez-de-chaussée abrite les espaces de jour. L'espace multifonctionnel bureau - salon télévision peut servir à l'occasion de chambre pour les invités. L'étage comprend les chambres et les espaces sanitaires ce qui correspond à un aménagement plus fonctionnel des lieux;
- en matière d'implantation, de gabarit et de volumétrie :
    - l'extension se développe essentiellement vers le jardin mais s'étend aussi légèrement vers le nord-est. Ceci permet l'intégration d'un espace dédié au piano dans le séjour et améliore visuellement l'articulation de l'extension avec le volume principal transformé;
    - le volume principal est rehaussé et isolé par l'extérieur mais les transformations sont envisagées de manière à conserver le caractère de la maison existante. La hauteur des corniches après

rehaussement s'élève à 4,53 mètres par rapport au niveau 0 et reste bien inférieure au maximum prescrit dans le PPAS (à savoir 6,00 mètres);
    - le choix de remonter la toiture a été justifié par plusieurs éléments :
        - l'intégration de quatre chambres sur la surface de l'étage sans modifier la toiture n'était pas envisageable;
        - l'augmentation de la hauteur sous-plafond sur toute la surface de l'étage offre de nouvelles opportunités d'aménagement efficace des chambres;
        - la nouvelle toiture conserve le caractère d'origine des toitures du quartier qui étaient dépourvues de lucarnes plutôt que dans des lucarnes sur les versants de toiture. Ce choix permet d'éviter une ouverture excessive;
        - les nouvelles baies sont implantées sur les pignons, ouvertes vers le jardin ou vers les arbres de la rue, vers les maisons voisines (vues moins intéressantes, problèmes d'intimité potentiels);
        - le rehaussement génère un petit grenier au-dessus des chambres, dédié au rangement et à l'intégration d'éléments techniques (groupe de ventilation double flux);
    - concernant le volume secondaire, l'extension est couverte d'une toiture plate affirmant clairement l'intervention contemporaine sans concurrencer visuellement le volume principal;
- <u>en matière de matériaux :</u>
    - les transformations sont envisagées de manière à respecter les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et à conserver le caractère de la maison existante et sa cohérence au sein du quartier Kriekenput. L'isolation par l'extérieur est habillée de briques blanches et la toiture principale couverte de tuiles de terre cuite. La toiture plate de l'extension est surmontée d'une toiture verte extensive s'accordant avec la végétation de la zone de cours et jardins. La menuiserie extérieure est remplacée et la teinte blanche est conservée. La légende sur les élévations ne précise pas la nature des matériaux mais il a été précisé en séance qu'il s'agirait de menuiseries extérieures en aluminium, ce qui est compatible avec la typlogie et le projet tel que présenté;
- <u>en matière de normes d'habitabilité :</u>
    - les baies des locaux habitables ont été adaptées ou créées de manière à respecter les normes d'habitabilité des logements en termes d'éclairement;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
    - la toiture plate est surmontée d'une toiture verte extensive. Elle est conçue de manière à constituer une toiture stockante;
    - les eaux de pluie recueillies par le versant de toiture du volume principal (orienté au nord-est) sont dirigées vers une citerne de récupération existante d'un volume de 2 $m^3$, permettant d'alimenter deux WC de l'habitation en eau de pluie;
    - 2 noues d'infiltration (une noue principale et une noue secondaire) sont prévues sur la parcelle, dont l'implantation et le dimensionnement sont à vérifier;
    - l'infiltration des eaux des terrasses est interdite, en effet celles-ci doivent être rejetées à l'égout (après tamponnement et via ajutage) car elles risquent d'être polluées aux produits de nettoyage et aux produits de démoussage éventuels;
    - le système de gestion des eaux de pluie tel que présenté doit être vérifié par le Service Technique de la Voirie dont l'avis sera rendu en cours de procédure. Sur base de cet avis à recevoir, des modifications éventuelles pourraient être demandées;
- <u>en matière Performances Energétiques des Bâtiments :</u>
    - le bâtiment présente une grande inefficacité énergétique selon le certificat PEB. Les travaux envisagés permettront d'améliorer considérablement les performances énergétiques du bâtiment;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- <u>non-respect de l'article n°III point H. (matériaux) :</u>
    - Matériaux extérieurs pour toutes les façades - Concerne : les linteaux et le soubassement du volume principal et de l'extension : *« Les soubassements doivent être réalisés en moellons de grès, les façades en briques locales, de Zandvoorde ou similaires, les seuils en pierres naturelles et les linteaux en béton vibré et lissé »;*
    - Le projet déroge à cette prescription en conséquence du choix d'isoler le bâtiment par l'extérieur. Un soubassement en briques de teinte grise collées sur isolant sera réalisé sur le volume principal et sur une partie de l'extension. Les linteaux ne seront plus exprimés en façade;

    - Cette dérogation est justifiée par les raisons suivantes :
    - L'isolation du bâtiment par l'extérieur est la solution technique la plus performante. Elle permet en outre de ne pas réduire les surfaces habitables intérieures;
    - Le soubassement en briques collées est en phase avec la technique constructive contemporaine développée sur l'ensemble des façades et permet la mise en oeuvre d'une liaison durable entre le soubassement et les surfaces blanches supérieures. La teinte grise sera choisie de manière à respecter au mieux l'esprit et les tonalités des façades existantes;
    - Les linteaux ne seront plus exprimés en façade car la technique constructive utilisée ne l'impose plus. Par ailleurs les linteaux existants sont peints en blanc et peu marquants dans la lecture d'ensemble des façades. Leur abandon n'aura pas d'impact significatif;
- <u>non-respect de l'article n°III point G. (toitures) :</u>
    - Toitures - Concerne : l'extension : *« Les toitures doivent être à versants et couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux »;*
    - Le projet déroge à cette prescription par la présence d'une toiture plate pour couvrir l'extension. L'étanchéité de toiture est surmontée d'une toiture verte extensive;
    - Cette dérogation est motivée par les raisons suivantes :
    - La toiture plate permet de limiter le nouveau volume au strict nécessaire et améliore la lisibilité de la hiérarchie entre volume principal et extension;
    - La toiture verte permet de ne pas choisir de matériau complémentaire mais plutôt de s'accorder avec la végétation de la zone de cours et jardins;
    - La toiture verte permet de temporiser l'évacuation des eaux de pluie;
- <u>non-respect de l'article n°III point E. (espace libre entre bâtisse et limite séparative de parcelle) :</u>
    - Espace libre entre bâtisse et limite séparative de parcelle - Concerne : le volume principal en raison de la surépaisseur d'isolation;
    - Suivant le levé de géomètre réalisé au courant du mois de mai 2025 et joint au dossier, le bâtiment existant présente un espace libre de minimum 5,75 mètres par rapport à la limite séparative avec le terrain du n°40, et un espace libre de minimum 5,00 mètres par rapport à la limite séparative avec le terrain du n°44. L'espace libre varie sur la profondeur du terrain en raison de la non-orthogonalité des limites séparatives par rapport au front de bâtisse. L'espace libre minimum prescrit est quant à lui fixé à 5,00 mètres, soit au moins 10,00 mètres entre deux bâtisses. Le projet déroge à cette largeur d'espace libre du côté du terrain du n°44. L'isolation du bâtiment par l'extérieur réduit localement l'espace libre à 4,78 mètres (extrémité côté jardin);
    - Cette dérogation est motivée par les raisons suivantes :
    - L'isolation du bâtiment par l'extérieur est la solution technique la plus performante. Elle permet en outre de ne pas réduire les surfaces habitables intérieures;
    - La réduction de l'espace libre prescrit est faible et permet de conserver une distance supérieure à 10,00 mètres par rapport au bâtiment voisin sis au n°44;
- <u>non-respect de l'article n°III point D. (profondeur maximum des bâtisses) :</u>
    - Profondeur maximum des bâtisses - Concerne : le volume principal et l'extension;
    - Le bâtiment existant présente une profondeur de 10,85 mètres tandis que la profondeur maximum des bâtisses est fixée à 11,00 mètres. Le projet déroge à cette profondeur maximum. L'isolation par l'extérieur et le nouveau revêtement de façade en plaquettes de briques font passer la profondeur de 10,85 mètres à 11,25 mètres (+ 2 x 0,20 mètres). L'extension projetée côté jardin fait passer la profondeur de 11,25 mètres à 15,84 mètres (+ 4,59 mètres);
    - Cette dérogation est motivée par les raisons suivantes :
    - L'isolation du bâtiment par l'extérieur est la solution technique la plus performante. Elle permet en outre de ne pas réduire les surfaces habitables intérieures;
    - L'extension se projette essentiellement vers le jardin, de manière à rester discrète vis-à-vis du domaine public. Elle épouse le recul de la terrasse semi-enterrée entourant le niveau des caves en venant s'appuyer sur le mur de soutènement existant;
    - Le bâtiment voisin sis au n°40 n'est pas impacté par l'extension dont il est distant d'environ 19 mètres;
    - Le bâtiment voisin sis au n°44 est peu impacté par l'extension qui se concentre au rez-de-chaussée (masque solaire minimal) et ne présente pas d'ouverture lui faisant face. Par ailleurs le bâtiment voisin dépasse pour l'instant en profondeur d'environ 2,30 mètres la maison à transformer. Le rapport de surprofondeur est inversé de manière raisonnable puisque l'extension dépassera le voisin d'environ 2,30 mètres vers le jardin;

- non-respect de l'article n°III point B. (gabarit et esthétique) :
  - Gabarit et esthétique - Concerne : l'extension;
  - Les bâtiments de cette zone du quartier sont de type villa à caractère rural. Le projet déroge à cette caractéristique, dont l'application n'est aujourd'hui plus en phase avec les techniques constructives et démontre, en réalité, le caractère quelque peu suranné du PPAS, en développant une extension de caractère contemporain vers le jardin. L'extension est délimitée par des maçonneries entrecoupées de grandes menuiseries extérieures et couvertes d'une toiture plate végétalisée. La dérogation ne concerne que l'extension, le volume principal étant traité en respect des prescriptions initiales. En tout état de cause, le présent projet assure un traitement architectural qualitatif et cohérent, ce qui était le but originel du PPAS;
  - Cette dérogation est motivée par les raisons suivantes :
  - Le caractère contemporain de l'extension marque clairement l'intervention sans concurrencer visuellement le volume principal dont le pignon nord-ouest reste l'interface avec le domaine public.
  - La toiture plate permet de limiter le nouveau volume au strict nécessaire et améliore la lisibilité de la hiérarchie entre volume principal et extension;

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, pour les articles n°III points aH. (matériaux), G. (toitures), point E. (espace libre entre bâtisse et limite séparative de parcelle), point D. (profondeur maximum des bâtisses) et point B. (gabarit et esthétique);

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°12**

## Dossier 16-48048-2025 - Enquête n°218/25
## Situation : Chaussée de Waterloo 1364
## Objet : transformer et étendre une maison de commerce afin d'y ajouter un logement

# AVIS

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48048-2025 introduite en date du 20/03/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison de commerce afin d'y ajouter un logement sur le bien sis chaussée de Waterloo 1364;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, points de variation de mixité, liserés de noyau commercial, zones d'habitation à prédominance résidentielle;
**Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :**
que la demande est régie par l'article 13§3 du RCU et déroge au RCU en matière de « Tentes solaires, auvents et marquises » :
- la tente solaire descend en deçà de la hauteur minimum de 2,50 m par rapport au trottoir . En vue street-view, la tente solaire est modifiée en 2013 soit après l'entrée en vigueur du RCU enseignes.;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**
Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 §1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que l'extension du 2ème étage dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond (voisin de gauche);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;
**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**
Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;
**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**
20/03/2025 : dépôt de la demande;
23/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
30/07/2025: réception des compléments;
15/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;
**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**
Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :
Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «15/09/2025» et émis le « 04/11/2025 » et joint à la demande;
Considérant que l'avis du SIAMU est défavorable :
« (…)
***5. Conclusion finale.***
*Le Service d'Incendie émet un avis défavorable concernant l'objet de la demande, pour les raisons précisées à la rubrique "Motivation" du présent rapport.*
***6. Motivation.***

*Suite à l'examen des plans soumis à son attention, le Service d'Incendie formule un avis défavorable en raison des deux points de non-conformité à l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) – Annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les nouveaux bâtiments doivent satisfaire suivants:*

***Point 4.2.2.3. → non respecté: le triplex ne prévoit qu'un seul accès à la cage d'escaliers principale.***

*L'accès direct de chaque niveau du triplex vers la cage d'escaliers n'est pas exigé, à condition que :*

*- la superficie de chaque niveau du triplex qui ne donne pas directement accès vers la cage d'escaliers soit inférieure ou égale à 100m² ;*

*- l'accès au triplex se fasse au minimum :*

** pour un triplex à occupation exclusivement diurne s'étendant sur le niveau d'évacuation (E), le niveau immédiatement supérieur (E+1) et le niveau immédiatement inférieur (E-1), depuis le niveau situé au niveau d'évacuation ;*

** dans les autres cas, **depuis le niveau inférieur et l'un des deux autres niveaux.***

***Point 4.2.2.6 → non respecté: la baie de ventilation prévue surmonte la cage d'escalier du logement triplex et non la cage d'escaliers principale.***

*Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, est prévue à la partie supérieure de chaque cage d'escaliers intérieure. Cette baie est normalement fermée; la commande de son dispositif d'ouverture est manuelle et placée de façon bien visible au niveau d'évacuation.*

(…) »

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un axe structurant dont les perspectives sont cadrées par des zones de recul;
- L'immeuble n°1364 sur lequel porte la demande est un immeuble se composant d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage. Il s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+1 avec toit plat. Il s'agit de l'immeuble le plus bas de ce tronçon de rue. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, d'un parement en pierre de ton beige, de châssis en PVC de ton gris anthracite à l'étage, de châssis en aluminium de ton noir et d'une devanture de ton vert;
- L'immeuble visé par la demande présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n°16-16778-1953) en ce que :
  - Le garage du rez-de-chaussée a été supprimé et remplacé par un commerce :
  - La façade avant a été modifiée (modification de la division, des matériaux et de la teinte des châssis, ajout d'une devanture)
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'un immeuble et d'un jardin;
  - La zone de recul est entièrement imperméabilisée et sert de zone de stationnement. Cette zone de recul est en infraction urbanistique par rapport à la situation de droit en ce que :
    - Elle a été entièrement imperméabilisée;
    - La clôture à l'alignement a été supprimée ;
  - Le jardin se compose d'une terrasse sur 2 niveaux, le jardin étant situé en contrebas du rez-de-chaussée;
- L'immeuble de droite (n°1362A) reprend les mêmes caractéristiques d'implantation que l'immeuble visé par la demande. Il se compose également d'un commerce au rez-de-chaussée. Il présente un gabarit R+2 avec toit plat dont le dernier étage est légèrement en retrait du plan de façade. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en carrelage de ton blanc et de châssis noirs;
- La maison de gauche (n°1366) reprend les mêmes caractéristiques d'implantation que l'immeuble visé par la demande. Elle présente un gabarit R+3 avec toit plat. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge/orange, de châssis en bois de ton naturel et d'une devanture similaire à celle de l'immeuble visé par la demande;

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

- La construction de 2 étages supplémentaires;
- L'extension du rez-de-chaussée et du sous-sol;
- La construction d'un escalier en colimaçon extérieur;
- L'ajout d'un duplex 3 chambres;
- La mise en conformité de la suppression d'un garage et l'agrandissement du commerce du rez-de-chaussée;
- L'aménagement de terrasses en façades avant et arrière;
- La mise en en conformité de la façade la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage;
- La modification des châssis du 1er étage en façade avant;

- L'aménagement de toitures végétales;
- Le réaménagement de la zone de recul;
- L'installation de panneaux solaires;
- L'aménagement d'un espace vélos au sous-sol;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par l'ajout d'un logement, la suppression du garage, l'aménagement de caves et d'un espace vélos;
- Le gabarit de l'immeuble est modifié par la construction de 2 étages supplémentaires;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée par :
  - la modification des châssis au rez-de-chaussée et au 1er étage remplacés par des châssis en aluminium de ton noir ;
  - la mise en place de châssis en aluminium de ton bronze aux 2ème et 3ème étages,
  - la mise en place d'un bardage en panneaux aluminium de ton bronze pour les nouveaux volumes,
  - le maintien de la devanture;
- La zone de recul est modifiée par l'aménagement d'un jardinet et d'une allée piétonne ainsi que par la suppression des clôtures.;

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

- Considérant que l'immeuble se situe le long d'un axe structurant caractérisé par la présence de différentes fonctions;
- Considérant que la chaussée de Waterloo est une artère bénéficiant d'une largeur importante;
- Considérant que l'immeuble visé par la demande constitue un immeuble anormalement bas et qu'il s'agit du seul bâtiment bas de ce tronçon de rue;
- Considérant que l'ajout de 2 étages permet de reconfigurer le gabarit des constructions de la chaussée et de s'harmoniser avec l'ensemble;
- Considérant, de plus, que l'ajout de ces 2 étages n'implique aucune dérogation au RRU;
- Considérant que l'augmentation de la surface du commerce et l'ajout d'un logement sont cohérents par rapport à la localisation de l'immeuble dans le tissu urbain, à savoir proche des commodités commerciales et des nœuds de transports en commun;
- Considérant que le projet renforce la mixité de logements dans l'immeuble en proposant un appartement 2 chambres et un duplex 3 chambres;
- Considérant que l'extension de l'immeuble en façade arrière permet d'améliorer le fonctionnement du commerce et le confort des logements, répondant ainsi aux normes minimales d'habitabilité et offrant des terrasses extérieures aux logements;
- Considérant que la terrasse du 2$^{e}$ étage en façade arrière ne répond pas au Code civil, en ce qu'elle n'offre pas un recul minimum de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- Considérant qu'une seule dérogation à la profondeur est générée au niveau de l'extension du 2$^{ème}$ étage;
- Considérant que cette dérogation résulte d'un dépassement d'environ 3,20 m de profondeur et de 50 cm de hauteur, ce qui est relativement limité;
- Considérant que la construction d'un escalier en colimaçon n'engendre pas d'impact sur le voisin;
- Considérant que cet escalier permet à l'appartement de 2 chambres d'accéder au jardin ce qui est qualitatif;
- Considérant que la typologie moderne des 2 nouveaux étages est intéressante, en ce qu'elle dynamise les perspectives de la chaussée;
- Considérant, de plus, que l'utilisation d'un bardage en panneaux d'aluminium de ton bronze permet une bonne lecture de la façade d'origine sans alourdir la façade avant;
- Considérant qu'en façade avant, au dernier étage, est prévue une structure de ton bronze avec un bac à plantes grimpantes ce qui permet également d'améliorer l'aspect esthétique des nouveaux volumes ;
- Considérant que l'utilisation de châssis en aluminium noir au rez-de-chaussée et au 1er étage n'est pas cohérente avec l'ensemble de la façade (où les châssis des 2$^{e}$ et 3$^{e}$ étages sont en aluminium de ton bronze) et alourdit la lecture de ces niveaux;
- Considérant qu'il existe une incohérence quant à la légende des châssis des 2$^{ème}$ et 3$^{ème}$ étages;
- Considérant que la devanture est en dérogation au Règlement communal sur les enseignes en ce qu'elle descend à une hauteur de moins de 2,50 m par rapport au trottoir;
- Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qu'elle impacte le piéton ;
- Considérant que le projet présente deux plans d'aménagement différents de la zone de recul en situation projetée;

- Considérant que globalement, le réaménagement d'un jardinet dans la zone de recul permet de retrouver de la pleine terre;
- Considérant, toutefois, que l'absence d'aménagement de clôture à l'alignement ne permet pas d'empêcher le stationnement sauvage sur la zone;
- Considérant que l'aménagement de toitures végétales et de panneaux solaires répond à des critères de développement durable et constitue un élément qualitatif;
- Considérant que la localisation de l'espace vélos est peu accessible et peu qualitative;
- Considérant que le SIAMU a émis un avis défavorable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête,
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction):
  - Cette dérogation générée par un dépassement d'environ 3,20m de profondeur et de 50 cm de hauteur est relativement limitée;
  - De plus; cette extension n'hypothèque pas le développement des parcelles voisines et ne génère pas un impact d'ombrage significatif;

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

- Prévoir un muret d'une hauteur de 30 cm à 50 cm à l'alignement de telle sorte à ne pas permettre le stationnement sauvage en zone de recul;
- Prévoir des châssis en aluminium de ton bronze sur l'ensemble de la façade avant;
- Respecter la hauteur minimum requise pour la tente solaire;
- Prévoir un recul minimum de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne pour la terrasse du 2ème étage;
- Corriger l'incohérence quant au dessin de la zone de recul;
- Corriger l'incohérence quant à légende des nouveaux châssis des 2ème et 3ème étages;
- Respecter l'avis du SIAMU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension et la construction de 2 étages ne sont pas remises en cause ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à préserver la zone de recul, à améliorer la typologie architecturale et corriger des incohérences ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de la demande d'avis du SIAMU;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**
**Commission de concertation**
**Séance du 05/11/2025**
**Objet n°13**

## Dossier 16-48293-2025 - Enquête n°215/25
## Situation : Rue Pierre de Puysselaer 92
## Objet : construire une annexe au 1er étage en façade arrière d'une habitation unifamiliale, créer deux lucarnes en toiture, isoler (crépi sur isolant en débordement sur le domaine public) et créer deux baies dans le pignon aveugle

# AVIS

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48293-2025 introduite en date du 31/07/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe au 1er étage en façade arrière d'une habitation unifamiliale, créer deux lucarnes en toiture, isoler (crépi sur isolant en débordement sur le domaine public) et créer deux baies dans le pignon aveugle sur le bien sis rue Pierre de Puysselaer 92;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - implantation (en mitoyenneté) qui prescrit " *§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. § 2. Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé. ",* en ce que le nouveau plan de la façade latérale (après isolation) dépasse la limite mitoyenne;
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " *§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*
    *1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;*
    *2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*
    *- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*
    *- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.*
    *2° b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.*
    *2° c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine. ",* en ce que l'ajout de l'isolation en façade arrière au 1er étage porte la profondeur à 3,77 mètres par rapport au profil de la construction voisine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 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 l'article 10 (éclairement naturel du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

31/07/2025 : dépôt de la demande;
09/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :
l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/09/2025, réceptionné le 29/10/2025 et libellé comme suit :

*« Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement*

*Principes généraux :*

*L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.*

*Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5 mètres depuis le sol), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect;*

*La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique;*

*Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages;*

*Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisée exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire;*

*Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans l'épaisseur de l'isolant et ne peuvent en aucun cas être repositionnées sur l'isolant.*

*Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche;*

*Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants;*

*Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.*

*Quant aux indications à faire figurer sur les plans :*

*Il est demandé de coter précisément la longueur, l'épaisseur et la superficie occupée par l'isolant débordant sur le domaine public;*

*La mention écrite suivante doit être apposée sur la vue en plan du rez-de-chaussée (p. ex. avec une ligne de repère) : "Pose d'une isolation extérieure en (matériau) et d'un parement en (matériau, y compris celui du soubassement) en emprise temporaire sur le domaine public".*

*Quant à la demande :*

*Il est regretté que l'isolation du pignon, en débordement sur le domaine public, ne soit pas mentionnée explicitement dans l'intitulé de la demande de permis d'urbanisme alors que l'occupation du domaine public atteindra 1,9 m² (15 cm d'épaisseur sur 12,80 m).*

*Il est demandé d'apposer la mention dont question plus haut sur le plan.*

*Il est demandé de compléter les plans avec des vues en détail de la solution retenue pour le maintien des câbles d'utilité publique en façade, du raccordement de la base de l'isolant avec le sol au pied du pignon et du seuil de la fenêtre à percer au niveau du rez-de-chaussée.*

***Gestion des eaux usées***

*Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.*

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

*Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.*
*L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.*
*Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*
*Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.*

***Gestion des eaux pluviales sur la parcelle***

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

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

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

*Dispositif de gestion :*

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

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

*Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, …) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.*
*Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.*

*L'infiltration respectera les conditions suivantes :*

*La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);*
*Le test de percolation doit être positif;*
*La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;*
*Le dispositif d'infiltration sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, …, de manière à prévenir tout risque de détérioration;un écart de 5 mètres est recommandé par rapport aux bâtiments, et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété.*
*Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entrainent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démoussage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.*

*Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :*

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

~~*e) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);*~~
~~*f) Le maillage bleu (cours d'eau);*~~
~~*g) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;*~~

*h) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).*

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

*<u>Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre</u> :*

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

*Quant à la présente demande :*

*En l'absence d'augmentation d'emprise au sol de plus de trente mètres carrés, a demande n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal.*

*Si les travaux prévoient des modifications au réseau de collecte des eaux pluviales, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en s'efforçant d'infiltrer un maximum d'eau pluviale dans le sous-sol du jardin à l'aide un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m².*

*Contacts utiles :*

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

*https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion.*

*Bruxelles-Environnement : http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html.*

*https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil*

***Adéquation du projet à l'espace public***

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

*Aucune végétation ne peut être implantée en domaine public, que ce soit pour remplacer une bande engazonnée, entraver le stationnement sur trottoir ou même l'habillage d'un mur. Seules les plantations ponctuelles dans le cadre du programme "végétalisons nos rues" peuvent être autorisées.*

*Quant à la demande :*

*Il est demandé de réduire l'épaisseur de la haie afin qu'elle n'empiète plus sur le domaine public.*

***Câblages / luminaires / caténaires fixés sur les façades***

*Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.*

*Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.*

*Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).*

*En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.*

*Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.*

*Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage »;*

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 24/10/2025 et libellé comme suit :

*« Considérant le projet à savoir construire une annexe au 1er étage en façade arrière d'une habitation unifamiliale, créer deux lucarnes en toiture, isoler (crépi sur isolant) et créer deux baies dans le pignon aveugle;*

*Considérant que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*

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

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

***Pour tous***

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

***Nichoirs martinets***

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

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

***Nichoirs moineaux***

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

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

***Nichoirs rouges-queues :***

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

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée Section G, n°162S8 et présente d'après titre récent, une superficie de 01a40ca;
- La maison n°92 sur laquelle porte la demande présente une configuration 3 façades et un gabarit R+1+toiture à versants. Elle est située en recul de l'alignement en façade avant et est implantée sur la limite mitoyenne avec l'espace public en façade latérale (présentant un pignon aveugle);
- La maison mitoyenne de droite (n°94) présente un gabarit similaire, à savoir R+1+toiture à versants;
- L'immeuble a été construit et modifié suite à l'octroi des permis suivants :
  - n° 16-6187-25-1931 : 26 maisons;
  - n° 16-10248-1937 : Annexe;
  - n° 16-16262-1952 : Salle de bain;
- L'habitation a été érigée suite à l'octroi du permis initial délivré le 21 octobre 1931 à « La Société Coopérative Uccloise d'Habitations à Bon Marché » pour la construction de 26 maisons (Maisons « de Stalle »). Le bien faisant l'objet de la présente demande est de configuration de type B. Le plan d'ensemble cacheté mentionne 26 unités dont 15 maisons de type A et 11 maisons de type B;
- Les plans de la situation de droit du permis d'urbanisme n° 16-6187-25-1931 présentaient pour le bien concerné (de type B) :
  - sous-sol : cave;
  - rez-de-chaussée (HSP = 3 mètres) : hall d'entrée avec escalier vers l'étage, salle commune (séjour), chambre, laverie et, en annexe le long du mitoyen de droite, terrasse couverte avec WC extérieur et refuge et une cour;
  - 1er étage (HSP = 2,80 mètres) : chambre en façade avant avec escalier vers accès au grenier, 2 chambres en façade arrière;
  - combles : grenier;
- Le permis d'urbanisme n° 16-10248-1937 délivré le 18 mars 1937 a permis la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière (côté gauche) comprenant une cuisine (dont les dimensions (nettes intérieures) mentionnées en plan sont de 4 mètres de profondeur, 2,95 mètres de largeur et 3 mètres de hauteur). Il apparait en plan qu'une porte permettait un accès direct au nouveau volume (cuisine) depuis la ruelle latérale située le long de la façade latérale gauche;

- Le dernier permis d'urbanisme délivré le 8 juin 1952 à cette adresse (n° 16-16262-1952) a permis la construction d'une annexe en façade arrière mais cette fois au 1er étage, côté droit, en aplomb de la laverie existante au rez-de-chaussée. Cette annexe comprenait une salle-de-bain. Les plans de la situation de droit du permis d'urbanisme n° 16-16262-1952 se présentaient comme suit :
  - sous-sol : pas de mention de cave;
  - rez-de-chaussée : hall d'entrée (dégagement) avec escalier vers l'étage, salon en façade avant, salle-à-manger en partie centrale, cuisine, laverie et WC séparé en annexe en façade arrière;
  - 1er étage : une chambre en façade avant, une chambre en façade arrière et une salle-de-bain en annexe en façade arrière accessible depuis le dégagement comprenant la cage d'escalier;
  - combles : grenier (visible en coupe mais non mentionné en plan);
- <u>Les plans de la situation existante de fait</u> de la demande actuelle se présentent comme suit :
  - sous-sol : cave (3,87 x 4,98 mètres);
  - rez-de-chaussée : hall d'entrée (dégagement) avec escalier vers l'étage, salon en façade avant, salle-à-manger en partie centrale, cuisine, laverie et WC séparé en annexe en façade arrière. La baie qui permettait l'accès direct au nouveau volume (cuisine) depuis la ruelle latérale située le long de la façade latérale gauche a été obturée;
  - 1er étage : une chambre en façade avant, une chambre en façade arrière et une salle-de-bain en annexe en façade arrière accessible depuis le dégagement comprenant la cage d'escalier vers les combles et le rez-de-chaussée;
  - combles : grenier accessible depuis la cage d'escalier;
  - jardin : chalet de jardin en fond de parcelle;
  - matériaux : briques de parement de ton rouge-brun (majoritairement pour le bâtiment principal) et cimentage peint en blanc (pour les annexes), châssis en PVC blanc en façade avant, corniche en bois peint en blanc, tuiles de ton noir anthracite et seuils en pierre bleue;
- Il apparait que le dégagement longeant la façade latérale de gauche présente une largeur étroite de ± 50 centimètres. Cette zone latérale fait partie intégrante de l'espace public et est entravée par la présence d'une haie (en partie avant et en partie arrière) dont l'épaisseur empiète sur celui-ci;

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

- La construction d'une annexe au 1er étage en façade arrière d'une habitation unifamiliale 3 façades;
- La création de deux lucarnes en toiture (une en versant avant et une en versant arrière);
- L'isolation (crépi sur isolant en débordement sur le domaine public) et la création de deux baies dans le pignon actuellement aveugle;

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

- Les plans de la situation projetée du projet tel que présenté se détaillent comme suit :
  - sous-sol : cave (3,87 x 4,98 mètres) - inchangé;
  - rez-de-chaussée : hall d'entrée avec escalier vers l'étage, salon (13,11 m²) en façade avant, salle-à-manger (15,63 m²) (avec nouvelle baie en façade latérale) en partie centrale (donnant accès à l'escalier menant à la cave), cuisine (9,92 m²), buanderie (6,42 m²) et WC séparé en annexe en façade arrière;
  - 1er étage : chambre n°1 (13,11 m²) et dressing (4,85 m²) en façade avant, chambre n°2 en partie centrale (12,52 m²) (avec nouvelle baie en façade latérale) donnant sur un bureau (11,70 m²) (extension neuve en façade arrière) et une salle-de-bain (6,62 m²) (existante) en annexe en façade arrière accessible depuis le dégagement (hall de nuit) comprenant la cage d'escalier vers les combles et le rez-de-chaussée;
  - combles : chambre n°3 (20,40 m²) en versant avant et salle-de-bain (en versant arrière);
  - jardin : chalet de jardin en fond de parcelle;
  - matériaux : briques de parement de ton rouge-brun (façade avant du bâtiment principal), cimentage de ton clair (pour les annexes), châssis en PVC blanc en façade avant, châssis en bois peint en blanc pour la façade latérale, crépi sur isolant de ton rouge-brun en façade latérale, corniche en bois peint en blanc, tuiles de ton noir anthracite et seuils en pierre bleue, faces de lucarne en panneau de fibre-ciment et couverture de lucarne en Zinc à joints debout. Les matériaux prévus pour les joues de lucarnes ne sont pas identifiés dans la légende, mais le graphisme laisse à supposer qu'il s'agit d'un habillage en ardoises, ce point sera à clarifier;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale, et en améliore sensiblement les qualités d'habitabilité;

- la maison conserve la nomenclature d'une habitation unifamiliale ce qui ne suscite pas de remarque;
- le projet propose 3 chambres et un bureau (attenant à la chambre n°2) suite à l'extension prévue en façade arrière. La chambre n°2 située en façade latérale au 1er étage ainsi que la salle-à-manger située au rez-de-chaussée présentent un léger déficit d'éclairement naturel malgré le percement de baies dans la façade latérale. Il y a lieu d'adapter les dimensions de celles-ci afin de se conformer aux normes relatives à l'éclairement naturel;

- en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :
  - la maison existante est conservée et légèrement agrandie au niveau du 1er étage en façade arrière dans des proportions raisonnables, ce qui peut s'envisager;
  - la création de lucarnes en versant avant et arrière permet d'augmenter les surfaces d'éclairement naturel, le confort et l'habitabilité du niveau située sous les combles tout en conservant la lecture de la volumétrie à versants, ce qui ne suscite pas de remarque;
  - l'occupation de l'isolation en débord sur le domaine public atteindra 1,9 m² (15 cm d'épaisseur sur 12,80 m), ce point devra être indiqué précisément en plan;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison conserve le jardinet planté de la zone de recul ce qui est qualitatif;
  - le jardin est conservé sur une majeure surface de la zone de cours et jardins, permettant le respect du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en son article 13 (« Maintien d'une surface perméable ») et ne suscite pas de remarque;
  - la haie existante empiète sur le domaine public. Celle-ci se doit d'être entretenue afin de ne plus empiéter sur celui-ci;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraine pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté);
  - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - les 2 dérogations précitées sont inhérentes à la pose d'une isolation par l'extérieur. L'isolation est une démarche à encourager et ne suscite pas de remarque, la configuration des lieux le permettant et les débords tant en profondeur que latéralement étant raisonnables;

**Considérant qu'au regard des motifs soumis à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :**

- dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - la dérogation deviendra nulle et non avenue et ne devra pas être octroyée, considérant les modifications à prévoir au niveau des baies latérales à créer pour la chambre n°2 située en façade latérale au 1er étage ainsi que pour la salle-à-manger située au rez-de-chaussée afin de se conformer aux normes relatives à l'éclairement naturel;

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

- revoir les dimensions des baies de la salle-à-manger au rez-de-chaussée et de la chambre n°2 afin de se conformer aux normes d'éclairement;
- utiliser du Zinc pour l'ensemble de l'habillage des lucarnes (couverture, joues et faces) et préciser la légende des matériaux en conséquence;
- prévoir lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, l'utilisation du bois, de ton blanc et adapter la légende des matériaux en ce sens;
- coter précisément la longueur, l'épaisseur et la superficie occupée par l'isolant débordant sur le domaine public en ajoutant la mention écrite suivante sur la vue en plan du rez-de-chaussée (p. ex. avec une ligne de repère) : "Pose d'une isolation extérieure en (matériau) et d'un parement en (matériau, y compris celui du soubassement) en emprise temporaire sur le domaine public";
- compléter les plans avec des vues en détail de la solution retenue pour le maintien des câbles d'utilité publique en façade, du raccordement de la base de l'isolant avec le sol au pied du pignon et du seuil de la fenêtre à percer au niveau du rez-de-chaussée;
- réduire l'épaisseur de la haie afin qu'elle n'empiète plus sur le domaine public;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adaptations mineures et de précisions graphiques à apporter en plan;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les indications demandées par le Service Technique de la Voirie concernant le débord de l'isolation en façade latérale doivent être mentionnées en plan;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les normes d'éclairement doivent être respectées;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°3 (implantation en mitoyenneté) et n°4 (profondeur) – moyennant le respect des conditions émises ci-dessus et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**La demande de permis d'urbanisme n°16-48084-2025 pour le bien situé rue Victor Allard, 145 a été retirée.**