

Séance du 08 juillet 2026 / Zitting van 08 juli 2026
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Avis reporté de la CC du 24/06/2026 - Uniquement pour avis de la CC :

- 1) 103/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.977-2025 (art.126/1)
Situation : Vieille rue du Moulin 287
(Mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble ainsi que la rénovation et le placement d'une nouvelle toiture)

- 2) 115/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.705-2026
Situation : Avenue Brugmann 549
(Aménager un appartement en duplex (R+0 et R+1) et créer une trémie d'escalier entre les deux étages)
- 3) 120/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.665-2026
Situation : Rue Joseph Bens 76b
(Modifier le permis d'urbanisme 16-46755-2022 tendant à construire un immeuble à trois façade de bureaux (282m² et 2 emplacements de stationnement) après démolition de 4 garages, et abattre un arbre, en application de l'article 102/1 du CoBAT : déplacer l'entrée de l'immeuble par le jardin et le soubassement, augmenter la profondeur du bâtiment engendrant notamment un accroissement de la superficie dédiée aux bureaux (352m²), supprimer un des deux garages, et modifier les matériaux de façades)
- 4) 105/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.736-2026 (art.177)
Situation : Rue François Vervloet 132/Chaussée de Drogenbos 123
(Transformer lourdement un immeuble à usage commercial en vue d'y implanter une maison de soins psychiatriques de 60 lits)
- 5) 118/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.534-2026
Situation : Avenue Albert Lancaster 10
(Construire une piscine extérieure et mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse couverte)
- 6) 122/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.730-2026
Situation : Rue Xavier De Bue 49
(Créer une terrasse sur une toiture plate)
- 7) 116/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.503-2025
Situation : Rue Victor Allard 183
(Mettre en conformité la construction d'une extension arrière, la modification des combles en espaces habitables, la modification du sous-sol en partie en espace habitable, le réaménagement intérieur, la modification de la typologie architecturale d'une maison unifamiliale et la modification de la zone de recul)
- 8) 119/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.984-2025 (art. 191§5)
Situation : Rue Copernic 22
(Réhabiliter un terrain en friche en un jardin nourricier, alléger la végétation (abattage de 9 arbres), installer un car-port avec une partie fermée et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster - projet modifié en application de l'article 191 du CoBAT : réhabiliter un terrain en friche en un jardin nourricier, alléger la végétation (abattage de 7 arbres), et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster)

9) 121/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.722-2026

Situation : Rue des Griottes 35

(Transformer et étendre une habitation)

10) 117/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.429-2025

Situation : Rue Geleytsbeek 66

(Mettre en conformité la démolition de la dernière annexe, la démolition/reconstruction des avant dernières annexes, le réaménagement intérieur et l'aménagement d'une place de stationnement en zone de recul)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/07/2026
Objet n°01

Dossier 16-47977-2025 - Enquête n°103/26 - Article 126/1

Situation : Vieille rue du Moulin 287

Objet : mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble ainsi que le rénover et placer une nouvelle toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47977-2025 introduite, en date du 03/02/2025, modifiée (documents non indicés et datés du 12/12/2025) le 07/04/2026 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble ainsi que le rénover et le rehausser avec une nouvelle toiture sur le bien sis Vieille rue du Moulin 287;

Vu que la demande modifiée, supprime la rehausse d'un niveau avec une nouvelle en toiture mansardée;

Vu que la demande modifiée vise, dès lors, à mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble ainsi que le rénover et placer une nouvelle toiture;

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° 57 Quartier Saint-Job-Ham approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

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

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

- **application de l'article 126§11.1.° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :**
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.3 - Hauteur des bâtiments principaux qui prescrit "La hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux. La hauteur fixée au plan est de 2, à savoir R+1 étage, donc 7m maximum de façade sous corniche", en ce que la rehausse pour un grand volume de toiture aggrave une situation existante déjà dérogatoire;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.4 - Toitures des bâtiments principaux qui prescrit "1° D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V). Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la Mansart (symbole M) ou des toitures plates (symbole P) peuvent être autorisées. 2° L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux. Les demandes de permis de bâtir devront indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, limiter les murs mitoyens apparents", en ce que la nouvelle toiture comporte une toiture mansardée dans une zone où il est uniquement prévu une toiture à 2 versants et dont la pente est limitée en 35° et 40°;
 - non-respect de l'article n°IV.3 - Tavaux de transformation qui prescrit "Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté", en ce que le bâtiment dépasse en situation existante de droit les limites extrêmes et que le projet prévoit encore des augmentations de volume;

- non-respect de l'article n°IV.4.2.2 - Matériaux de toitures qui prescrit "Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures Mansart, les toitures des annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce que la nouvelle toiture est couverte d'ardoises de teinte noire, autant au niveau de la toiture qu'au niveau du Mansart, et en ce que le revêtement de la toiture plate n'y correspond pas;
- non-respect de la prescription particulière de la zone 3.5 qui prescrit "Les murs aveugles situés sur les limites mitoyennes ne peuvent dépasser 3.5m de hauteur. Ponctuellement, un soin particulier doit être apporté aux pignons et murs pignons aveugles", en ce que la rehausse induit un dépassement avec une héberge en mitoyenneté de gauche, de 4,86m au point de faîte;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser 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", en ce que le bâtiment le plus bas, mitoyen de gauche est dépassé de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/06/2025 au 10/07/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La hauteur ne peut se faire en référence à un bâtiment plus haut bâti avant le PPAS;*
- *Risque de précédent et de surélévation des autres bâtiments voisins;*
- *Pas de transition visuelle harmonieuse;*

Vu l'avis **défavorable** émis par la Commission de concertation en séance du 03/09/2025;

Considérant que la demande dérogeait également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'apport en éclairage naturel et aux articles du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu que les mesures particulières de publicité, ont été à nouveau d'application, sur base de la demande **telle que modifiée** aux motifs suivants :

- l'application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- le non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.4 du PPAS concernant la forme des toitures des bâtiments principaux qui prescrit "1° D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V). Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la Mansart (symbole M) ou des toitures plates (symbole P) peuvent être autorisées. 2° L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux. Les demandes de permis de bâtir devront indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, limiter les murs mitoyens apparents" en ce que malgré le maintien du gabarit existant, le projet prévoit le remplacement total de la toiture et que la nouvelle toiture est de type plate mais avec deux versants d'une pente d'environ 4°;
- non-respect de l'article n°IV.4.2.2 - Matériaux de toitures qui prescrit "Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures Mansart, les toitures des annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce que de manière inhérente à la dérogation à la forme de la toiture, le revêtement d'une toiture plate, ne fait pas partie des matériaux autorisés;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

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

03/02/2025 : dépôt de la demande;

20/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/05/2025 : réception des compléments;

24/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/06/2025 au 10/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation et Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme;
Vu l'avis Conforme de la Commission de concertation, libellé comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est fortement résidentiel et composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements, bâtis en mitoyenneté;
- La Vieille rue du Moulin, se compose de bâtisse d'une ancienne urbanisation avec des petites maisons ouvrières;
- La parcelle concernée par la demande est située à proximité de la rue du Ham;
- La maison a été bâtie, à l'alignement, dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-5443-1930 et le permis d'urbanisme n°16-28961-1982, a octroyé une rehausse d'un niveau à toiture plate, suite à la démolition de la toiture en pente existante, et a également mis en conformité des agrandissements réalisés au cours du temps, tels que l'annexe sur deux niveaux et ce avant l'entrée en vigueur du PPAS;
- Le permis d'urbanisme de 1982, a également porté sur l'aménagement de deux logements, un appartement une chambre au rez-de-chaussée et un duplex aux 1^{er} et 2^e étages, de deux chambres;
- L'immeuble mitoyen de droite, n°285, comporte plusieurs logements, ainsi qu'un gabarit, une hauteur et une profondeur supérieurs;
- La maison mitoyenne de gauche, n°289, comporte un gabarit R + 2 avec une toiture plate. Son corps de bâtisse est plus profond et elle comporte également des annexes;
- Le jardin peu profond est végétalisé et en pleine terre et est situé un demi-niveau plus haut que la chaussée;
- Ce dernier est accessible via deux volées d'escalier, l'un depuis le rez-de-chaussée pour l'appartement du bas et l'autre pour l'appartement du 1^{er} étage, initialement le duplex;

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

- La rénovation de l'ensemble de l'immeuble;
- La rehausse d'un niveau avec l'ajout d'une toiture mansardée et isolée, avec un recouvrement en ardoises de teinte noire;
- La modification des toitures de l'annexe sur deux niveau, et retrait de l'annexe du premier étage, avec l'aménagement de terrasses sur les toitures plates et nécessité de rehausse de la mitoyenneté de gauche;
- La rénovation de l'annexe arrière sur deux niveaux, avec isolation par l'extérieure et finition en bardage bois vernis de teinte noire, et l'ajout de nouvelles menuiseries en bois vernis de teinte claire;
- Le réaménagement de tous les niveaux, avec des modifications structurelles et de cloisonnements, afin de mettre en conformité les 3 logements de fait et proposer 3 appartements d'une chambre;
- La création d'une terrasse plus profonde en contrebas du niveau du jardin avec création d'un escalier et d'une butte plantée;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries de la façade avant, par de nouvelles en bois vernis et de teinte claire;

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

- La volumétrie actuelle du bâtiment est de droit, suite au permis de 1982, et abrite deux logements;
- En situation de fait, le duplex des 1^{er} et 2^e étages, a été scindé en 2 logements de 1 chambre, et qui s'ajoutent au logement du rez-de-chaussée également d'une seule chambre;
- Les preuves transmises d'une éventuelle modification en 3 logements avant le 1^{er} décembre 1993, ne font qu'indiquer la preuve de l'existence de 3 compteurs de gaz et d'électricité, de manière certaine, en 2002;
- Cependant, les modifications intérieures réalisées dans le cadre de l'aménagement du logement supplémentaire étaient soumises à permis d'urbanisme, ce qui ne peut justifier la dispense de permis pour justifier cette densité. Dès lors, l'application de la prescription 0.12 du PRAS s'applique et la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité, en plus des motifs en raison de dérogations au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
 - actuellement l'immeuble est délabré et vétuste;
 - en situation de fait, le 3^{ème} logement au 2^{ème} étage qui constituait initialement l'étage de nuit avec deux chambres, est un logement de type studio, présentant une surface totale d'environ 34,5m²;
 - le projet prévoit de maintenir les deux autres logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage dans leur division de fait et d'ajouter un étage afin d'améliorer la situation du studio et lui ajouter une chambre en mezzanine;
 - il est donc proposé 3 logements d'1 chambre et des espaces extérieurs pour chacun des logements;
 - les communs sont également modifiés afin d'offrir des espaces de caves privatives au sous-sol, un local poubelle et un local technique et un espace de stockage de 3 vélos au rez-de-chaussée;
 - les plans sont inversés, les chambres sont disposées à l'avant et les séjours à l'arrière;
 - le rez-de-chaussée, dispose d'un accès privatif au jardin;
 - une terrasse, pour l'appartement au 1^{er} étage est proposée via la démolition d'une partie de l'ancienne annexe, permettant de disposer d'un espace extérieur, intime et non impactant pour le voisinage, en arrière du plan de la façade arrière;
 - cette disposition de terrasse d'angle, non couverte, permet un apport en éclairage plus optimal avec des vitrages donnant plus profondément au sein de l'espace de séjour;
 - L'appartement en duplex au 2^{ème} étage et nouveaux combles, dispose au niveau bas des espaces de séjour d'une surface de 33m², l'accès à une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe et de l'espace de nuit à l'étage avec une salle-de-bain et une buanderie;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
 - le PPAS ne vise dans ses prescriptions que les façades visibles depuis l'espace public;
 - cependant, les teintes noires sont à proscrire au sein des intérieurs d'îlot afin de limiter leur réchauffement dans le contexte climatique actuel, alors que le projet prévoit un bardage en bois brûlé;
- en matière de dérogations à l'habitabilité - Titre II :

- la chambre déplacée vers l'avant au rez-de-chaussée, d'une surface de 14,1m², dispose d'une baie existante en façade avant comportant un déficit d'environ 20cm² et au 1^{er} étage, la baie de la chambre comporte un déficit de 46cm²;
- en matière de dérogations à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite - Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - le titre IV s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves et aux constructions existantes subissant une modification majeure, telles que les divisions, la modification de répartition des logements, les modifications structurelles, l'ajout d'un étage, etc.;
 - dès lors, les accès et au moins un logement au sein de l'immeuble de 3 logements, doit être accessible aux personnes à mobilité réduite;
 - cependant, le rez-de-chaussée étant situé 80cm plus haut que la chaussée et le hall commun ne pouvant être adapté aisément, aucun des logements ne peut être garanti comme accessibles aux personnes à mobilité réduite en chaise roulante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les terrasses aux 1^{er} et 2^e étages, sont conformes au Code civil en matière de servitudes de vues, celle du premier étage est comprise dans la profondeur du bâtiment mitoyen de gauche et celle au 2^{ème} étage, nécessite une légère rehausse à gauche et observe un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis l'aménagement d'une terrasse en béton, d'une profondeur de 2,10m et de son escalier, le solde est maintenu en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante et ni l'espace ni la disposition ni la façade avant, ne permettent de modifier cette situation;
 - des emplacements pour trois vélos sont prévus, au niveau de l'entrée, mais le nombre est insuffisant afin de répondre aux volontés actuelles en ce qui concerne la mobilité douce;
 - cependant l'immeuble est situé en zone d'accessibilité B, et dispose d'une ligne de tram, de la Gare de Saint-Job à environ 1km et d'une station de véhicules partagés Cambio à environ 240m;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du système de gestion des eaux pluviales mais ne fait pas mention d'une éventuelle citerne existante, cependant présente sur les plans de la situation au moment de la construction en 1930;
 - considérant la modification du nombre de logements, et la répartition des aménagements intérieurs et positions des décharges, ainsi que par rapport à la modification de la toiture, il serait avantageux et souhaitable de rénover cette citerne, si elle existe encore, et de l'adapter afin de limiter significativement le rejet des eaux pluviales à l'égout, en infiltrant le trop plein et en réutilisant pour les besoins ménagers, comme les buanderies, les WC et l'arrosage du jardin;
 - Le cas échéant, il serait judicieux de proposer un nouveau système de gestion, répondant aux exigences du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, en le situant sous la dalle en béton de la nouvelle terrasse à construire;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Bien que deux unités de logements soient supprimées au profit de trois unités, la surface habitable totale est augmentée d'environ 45m²;
 - Le programme initial d'un appartement au rez-de-chaussée avec une chambre et d'un duplex au 1^{er} et combles, avec 2 chambres, correspond davantage à la typologie du quartier et de la bâtisse;
 - Une amélioration de l'habitabilité pour les deux logements aurait pu être envisagée, afin de justifier l'augmentation de volumétrie, afin d'envisager l'aménagement de deux logements en duplex;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS :
 - L'ensemble des dérogations au PPAS sont induites pour les besoins d'une justification de la situation de fait en 3 logements;
 - L'analyse doit se baser autant sur l'habitabilité que sur le respect des volontés initiales qui ont menés au besoin d'étudier un PPAS sur le territoire et au sein de ce quartier fortement typologique;
 - En effet, ce Plan a été réalisé en coordination avec les PPAS n°55, 56 et 28, se base sur un concept général pensé pour l'ensemble du quartier de Saint-Job et du quartier Avijl;
 - Il s'est basé sur une typologie existante d'une urbanisation de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^{ème} siècle comportant des petites maisons unifamiliales et des petits immeubles à appartements de gabarits faibles pour la plupart des constructions, implantés en mitoyenneté et à l'alignement de voiries étroites, ainsi que des intérieurs d'îlots envahis d'annexes diverses, de jardins et de quelques maisons et des venelles piétonnes;
 - Ce PPAS vise essentiellement à sauvegarder ces caractéristiques urbanistiques tout en permettant l'adaptation des logements aux conditions de vie actuelle et en maintenant les activités économiques présentes dans le quartier et se traduisant :
 - par une volonté franche de réhabiliter les constructions à maintenir, moyennant des extensions en profondeur et respectant les intérieurs d'îlots, pour améliorer le confort habitable,
 - par des affectations étudiées en fonction des zones et des affectations déjà existantes, le maintien de la typologie des constructions sur les parcelles actuellement bâties, avec une harmonisation urbanistique et architecturale par rapport au bâti existant pour les constructions à ériger sur les parcelles actuellement non bâties,
 - par le maintien avec des possibilités d'extension et/ou de réhabilitation des petites entreprises existantes,
 - par le maintien des cheminements piétons qui traversent les îlots et facilitent les déplacements des piétons dans le quartier, en réduisant notamment la durée des trajets vers les arrêts des transports en commun;
 - Dès lors, l'ensemble des dérogations doit être analysée en fonction de ces dispositions, à savoir si l'article IV.3 concernant les travaux de transformations et ne permettant pas aux constructions existantes et dont les dimensions dépassent les mesures fixées par le PPAS au jour de son entrée en vigueur, de voir leur volume encore augmenté, puisse cependant être malgré tout augmenté, afin de justifier et améliorer une situation de fait de trois logements, alors que la situation de 2

logements de 1 et de 3 chambres, octroyé par le permis d'urbanisme de 1982, pouvait simplement être améliorée et ce, sans devoir toucher au volume et nécessiter autant de dérogations;

- Cette volonté de maintenir les trois logements en les améliorant, induit donc une rehausse via une toiture mansardée, dont la forme déroge à l'article IV.2.2.A.1.4, concernant les toitures, qui au plan devrait être uniquement à deux versants, et dont la hauteur déroge non seulement à l'article IV.2.2.A.1.3 concernant le nombre de niveaux mais également à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et tout en supprimant une héberge de plus de 4m d'un bâtiment existant antérieurement au PPAS pour en créer une nouvelle, plus intégrée suivant la prescription particulière de la zone 3.5 au niveau du bâtiment visé par le projet;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article n°IV.4.2.2 concernant les matériaux de toiture, est justifié dans la notice explicative, afin d'assurer une transition de teintes par rapport aux constructions situées rue du Ham. Considérant que les immeubles visés, ne font pas partie du PPAS et que la teinte noire prévue pour les ardoises, tranche avec la teinte rouge de la toiture mansardée de l'immeuble existant, ce qui rompt avec l'idée de base d'aligner les toitures;

En guise de conclusion :

Le projet tel que présenté, comporte des qualités indéniables par rapport à l'amélioration de la situation existante mais ne permet pas de justifier autant de dérogation afin de mettre en conformité une telle augmentation de la densité de logements;

Les qualités du projet, peuvent s'adapter à une rénovation de la situation existante, quitte à envisager une toiture Mansart, permettant éventuellement de constituer deux logements en duplex;

Les dérogations devant être exceptionnelles et justifiées pour des raisons techniques et/ou de bon aménagement des lieux, celles sollicitées, ne peuvent être acceptable considérant qu'elles sont uniquement justifiées pour la mise en conformité d'une division en 3 petits logements sans prise en compte de la typologie vernaculaire du quartier;

Le matériau de façade arrière en bois brûlé est à éviter afin de limiter l'impact du projet sur l'intérieur d'ilot d'une part, et de limiter les ilots de chaleur (cette façade étant orientée au Sud);

Les menuiseries extérieures de la façade principale devraient être réétudiées afin de davantage respecter leur typologie d'origine (période de construction de la maison – divisions, proportions des impostes, proportions de vitrage de la porte d'entrée, garde-corps en ferronnerie et non vitrés, ...);

Le Mansart en façade principale devrait être davantage ouvert sur son environnement afin d'observer un meilleur équilibre de pleins et de vides.

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

09/09/2025 : notification du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

24/12/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

26/01/2026 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

10/02/2026 : réception des compléments;

13/03/2026 : deuxième accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

07/04/2026 : réception des compléments;

18/05/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'accusé de réception de dossier complet et les mesures particulières de publicité, avec supplément de délai de 160 jours;

26/05/2026 au 09/06/2026 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

08/07/2026 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du Service de l'Environnement émis en date du 11/06/2026 :

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

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 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://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux> :

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichours.

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

Nichours moineaux

Le nichour 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 nichour légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.
- QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOURS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichours à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.

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

Nichours 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 NICHOURS : si vous installez plusieurs types de nichours pour différentes espèces, veillez à ce que les nichours soient espacés de 4 mètres au minimum.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales. La pose de six à huit nichours par hectare semble être suffisante.

Nichours étourneaux sansonnets :

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

De plus :

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage.

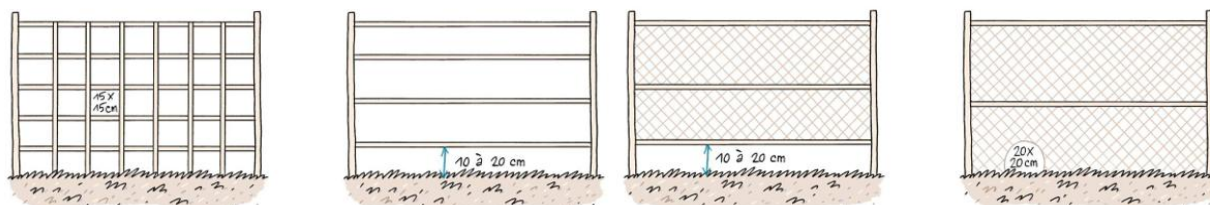
Important : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés;

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :

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

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

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



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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/06/2025 et émis le 09/12/2025 et joint à la demande; Considérant les modifications ne portent pas sur les espaces communs et d'évacuation ni sur le nombre de logements, un nouvel avis du SIAMU, n'est pas nécessaire;

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 fortement résidentiel et composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements, bâtis en mitoyenneté;
- La Vieille rue du Moulin, se compose de bâtisse d'une ancienne urbanisation avec des petites maisons ouvrières;
- La parcelle concernée par la demande est située à proximité de la rue du Ham;
- En ce qui concerne l'historique des constructions, permis d'urbanisme et occupations de l'immeuble :
 - La maison a été bâtie, à l'alignement, dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-5443-1930 et le permis d'urbanisme n°16-28961-1982, a octroyé une rehausse d'un niveau à toiture plate, suite à la démolition de la toiture en pente existante, et a également mis en conformité des agrandissements réalisés au cours du temps, tels que l'annexe sur deux niveaux et ce avant l'entrée en vigueur du PPAS;
 - Le permis d'urbanisme de 1982, a également porté sur l'aménagement de deux logements, un appartement une chambre au rez-de-chaussée et un duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages, de deux chambres;
 - En ce qui concerne les preuves fournies par rapport au nombre de logements au sein de l'immeuble :
 - Les preuves fournies par le demandeur afin de valider la présence de 3 logements depuis le 1^{er} décembre 1993, ne sont pas pertinentes;
 - En effet, l'historique de placement des compteurs de Sibelga, indique qu'au moins deux compteurs étaient déjà présents en 1990, l'un d'électricité et l'autre de gaz, et qu'ils ne sont plus en service. Les deux autres compteurs de gaz et deux compteurs d'électricité, ont été placés depuis 2006, et seuls les deux compteurs de gaz ont été placés en remplacement de deux autres, dont la date de placement n'a pu être retrouvée dans les archives de Sibelga;
 - Dès lors, cet historique des compteurs, confirme la présence d'uniquement deux compteurs depuis au moins 1990, jusqu'à présent;
 - Par ailleurs, la seule période où se regroupent 3 domiciliations distinctes, se situe entre février 1983 et décembre 1985;
 - L'immeuble ne comporte que deux domiciliations simultanées jusqu'en juillet 2000, où un troisième logement apparaît de manière non continue avec une interruption de plus d'une année et demi, jusqu'en décembre 2011, depuis l'immeuble ne comporte à nouveau que deux domiciliations simultanées;
 - Quant aux documents transmis dans le cadre des renseignements urbanistiques sur l'immeuble en question, la copie des enregistrements cadastraux, datant de 2023, comporte dans sa base de données, les éléments pertinents suivant :
 - Nombre de salles-de-bains : 2,
 - Nombre de logements : 2,
 - Nombre de pièces habitables : 8,
 - Date de début situation adresse : 1982-01-01;
 - Par ailleurs, les Renseignements Urbanistiques établis par l'administration sur base de la demande du Notaire, dans le cadre de la vente, indiquent clairement qu'en raison des modifications structurelles, qui auraient du faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, la situation de droit, n'est en aucun cas, celle de trois logements au sein de cet immeuble;
 - Par rapport à la modification de la répartition de logements et les impacts sur l'habitabilité et/ou la structure :
 - La cour couverte au premier étage, indiquée au niveau du permis d'urbanisme de 1982, a été fermée au cours du temps, pour les besoins de la division, afin de constituer une plus grande surface habitable pour un appartement en simplex. Ce qui constitue autant une augmentation de la surface plancher mais également du volume;
 - Le niveau bas du duplex, étant devenu un appartement en simplex, le séjour traversant a été scindé au profit d'une chambre, dont l'éclairage est insuffisant, tant par rapport au Règlement de la Bâtisse de 1975, qu'à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - L'ensemble des éléments transmis dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme en plus des éléments de preuves apportés par l'administration, tendent à déterminer de manière certaine que l'immeuble ne comporte que deux logements en situation

de droit, que l'aménagement du troisième logement a nécessité des travaux structurels ainsi que des modifications au niveau de l'aménagement, induisant des dérogations à l'habitabilité par rapport au Règlement de la bâtisse de 1975, et ce en plus de la non continuité dans le temps, des trois logements;

- Dès lors, il est considéré que la situation existante de fait, comporte 3 logements uniquement depuis juillet 2000, et seulement deux logements entre 1986 et la loi soumettant la modification de la répartition de logement à permis d'urbanisme, même s'il est considéré que cette date soit février 1996, suivant le Conseil du demandeur;
- La division aurait donc, dû être soumise à permis d'urbanisme, et ce en plus des modifications structurelles et de l'aménagement, induisant des dérogations à l'habitabilité, et telle qu'elle l'est, dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme par l'application de la prescription 0.12 du PRAS;
- L'immeuble mitoyen de droite, n°285, comporte plusieurs logements, ainsi qu'un gabarit, une hauteur et une profondeur supérieurs;
- La maison mitoyenne de gauche, n°289, comporte un gabarit R + 2 avec une toiture plate. Son corps de bâtisse est plus profond et elle comporte également des annexes;
- Le jardin peu profond est végétalisé et en pleine terre et est situé un demi-niveau plus haut que la chaussée;
- Ce dernier est accessible via deux volées d'escalier, l'un depuis le rez-de-chaussée pour l'appartement du bas et l'autre pour l'appartement du 1^{er} étage, initialement le duplex;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :

- La rénovation de l'ensemble de l'immeuble;
- La rehausse d'un niveau avec l'ajout d'une toiture mansardée et isolée, avec un recouvrement en ardoises de teinte noire;
- La modification des toitures de l'annexe sur deux niveaux, et retrait de l'annexe du premier étage, avec l'aménagement de terrasses sur les toitures plates et nécessité de rehausse de la mitoyenneté de gauche;
- La rénovation de l'annexe arrière sur deux niveaux, avec isolation par l'extérieure et finition en bardage bois vernis de teinte noire, et l'ajout de nouvelles menuiseries en bois vernis de teinte claire;
- Le réaménagement de tous les niveaux, avec des modifications structurelles et de cloisonnements, afin de mettre en conformité les 3 logements de fait et proposer 3 appartements d'une chambre;
- La création d'une terrasse plus profonde en contrebas du niveau du jardin avec création d'un escalier et d'une butte plantée;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries de la façade avant, par de nouvelles en bois vernis et de teinte claire;

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

- La volumétrie actuelle du bâtiment est de droit, suite au permis de 1982, et abrite deux logements;
- En situation de fait, le duplex des 1^{er} et 2^e étages, a été scindé en 2 logements de 1 chambre, et qui s'ajoutent au logement du rez-de-chaussée également d'une seule chambre;
- Les preuves transmises d'une éventuelle modification en 3 logements avant le 1^{er} décembre 1993, ne font qu'indiquer la preuve de l'existence de 3 compteurs de gaz et d'électricité, de manière certaine, en 2002;
- Cependant, les modifications intérieures réalisées dans le cadre de l'aménagement du logement supplémentaire étaient soumises à permis d'urbanisme, ce qui ne peut justifier la dispense de permis pour justifier cette densité. Dès lors, l'application de la prescription 0.12 du PRAS s'applique et la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité, en plus des motifs en raison de dérogations au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
 - actuellement l'immeuble est délabré et vétuste;
 - en situation de fait, le 3^{ème} logement au 2^{ème} étage qui constituait initialement l'étage de nuit avec deux chambres, est un logement de type studio, présentant une surface totale d'environ 34,5m²;
 - le projet prévoit de maintenir les deux autres logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage dans leur division de fait et d'ajouter un étage afin d'améliorer la situation du studio et lui ajouter une chambre en mezzanine;
 - il est donc proposé 3 logements d'1 chambre et des espaces extérieurs pour chacun des logements;

- les communs sont également modifiés afin d'offrir des espaces de caves privatives au sous-sol, un local poubelle et un local technique et un espace de stockage de 3 vélos au rez-de-chaussée;
- les plans sont inversés, les chambres sont disposées à l'avant et les séjours à l'arrière;
- le rez-de-chaussée, dispose d'un accès privatif au jardin;
- une terrasse, pour l'appartement au 1^{er} étage est proposée via la démolition d'une partie de l'ancienne annexe, permettant de disposer d'un espace extérieur, intime et non impactant pour le voisinage, en arrière du plan de la façade arrière;
- cette disposition de terrasse d'angle, non couverte, permet un apport en éclairage plus optimal avec des vitrages donnant plus profondément au sein de l'espace de séjour;
- l'appartement en duplex au 2^{ème} étage et nouveaux combles, dispose au niveau bas des espaces de séjour d'une surface de 33m², l'accès à une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe et de l'espace de nuit à l'étage avec une salle-de-bain et une buanderie;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
 - le PPAS ne vise dans ses prescriptions que les façades visibles depuis l'espace public;
 - cependant, les teintes noires sont à proscrire au sein des intérieurs d'ilot afin de limiter leur réchauffement dans le contexte climatique actuel, alors que le projet prévoit un bardage en bois brûlé;
- en matière de dérogations à l'habitabilité - Titre II :
 - la chambre déplacée vers l'avant au rez-de-chaussée, d'une surface de 14,1m², dispose d'une baie existante en façade avant comportant un déficit d'environ 20cm² et au 1^{er} étage, la baie de la chambre comporte un déficit de 46cm²;
- en matière de dérogations à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite - Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - le titre IV s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves et aux constructions existantes subissant une modification majeure, telles que les divisions, la modification de répartition des logements, les modifications structurelles, l'ajout d'un étage, etc.;
 - dès lors, les accès et au moins un logement au sein de l'immeuble de 3 logements, doit être accessible aux personnes à mobilité réduite;
 - cependant, le rez-de-chaussée étant situé 80cm plus haut que la chaussée et le hall commun ne pouvant être adapté aisément, aucun des logements ne peut être garanti comme accessibles aux personnes à mobilité réduite en chaise roulante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages, sont conformes au Code civil en matière de servitudes de vues, celle du premier étage est comprise dans la profondeur du bâtiment mitoyen de gauche et celle au 2^{ème} étage, nécessite une légère rehausse à gauche et observe un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis l'aménagement d'une terrasse en béton, d'une profondeur de 2,10m et de son escalier, le solde est maintenu en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante et ni l'espace ni la disposition ni la façade avant, ne permettent de modifier cette situation;
 - des emplacements pour trois vélos sont prévus, au niveau de l'entrée, mais le nombre est insuffisant afin de répondre aux volontés actuelles en ce qui concerne la mobilité douce;
 - cependant l'immeuble est situé en zone d'accessibilité B, et dispose d'une ligne de tram, de la Gare de Saint-Job à environ 1km et d'une station de véhicules partagés Cambio à environ 240m;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du système de gestion des eaux pluviales mais ne fait pas mention d'une éventuelle citerne existante, cependant présente sur les plans de la situation au moment de la construction en 1930;
 - considérant la modification du nombre de logements, et la répartition des aménagements intérieurs et positions des décharges, ainsi que par rapport à la modification de la toiture, il serait avantageux et souhaitable de rénover cette citerne, si elle existe encore, et de l'adapter afin de limiter significativement le rejet des eaux pluviales à l'égout, en infiltrant le trop plein et en réutilisant pour les besoins ménagers, comme les buanderies, les WC et l'arrosage du jardin;

- le cas échéant, il serait judicieux de proposer un nouveau système de gestion, répondant aux exigences du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, en le situant sous la dalle en béton de la nouvelle terrasse à construire;

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

- 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) :
 - Bien que deux unités de logements soient supprimées au profit de trois unités, la surface habitable totale est augmentée d'environ 45m²;
 - Le programme initial d'un appartement au rez-de-chaussée avec une chambre et d'un duplex au 1^{er} et combles, avec 2 chambres, correspond davantage à la typologie du quartier et de la bâtisse;
 - Une amélioration de l'habitabilité pour les deux logements aurait pu être envisagée, afin de justifier l'augmentation de volumétrie, afin d'envisager l'aménagement de deux logements en duplex;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS :
 - L'ensemble des dérogations au PPAS sont induites pour les besoins d'une justification de la situation de fait en 3 logements;
 - L'analyse doit se baser autant sur l'habitabilité que sur le respect des volontés initiales qui ont menés au besoin d'étudier un PPAS sur le territoire et au sein de ce quartier fortement typologique;
 - En effet, ce Plan a été réalisé en coordination avec les PPAS n°55, 56 et 28, se base sur un concept général pensé pour l'ensemble du quartier de Saint-Job et du quartier Avijl;
 - Il s'est basé sur une typologie existante d'une urbanisation de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle comportant des petites maisons unifamiliales et des petits immeubles à appartements de gabarits faibles pour la plupart des constructions, implantés en mitoyenneté et à l'alignement de voiries étroites, ainsi que des intérieurs d'îlots envahis d'annexes diverses, de jardins et de quelques maisons et des venelles piétonnes;
 - Ce PPAS vise essentiellement à sauvegarder ces caractéristiques urbanistiques tout en permettant l'adaptation des logements aux conditions de vie actuelle et en maintenant les activités économiques présentes dans le quartier et se traduisant :
 - par une volonté franche de réhabiliter les constructions à maintenir, moyennant des extensions en profondeur et respectant les intérieurs d'îlots, pour améliorer le confort habitable;
 - par des affectations étudiées en fonction des zones et des affectations déjà existantes, le maintien de la typologie des constructions sur les parcelles actuellement bâties, avec une harmonisation urbanistique et architecturale par rapport au bâti existant pour les constructions à ériger sur les parcelles actuellement non bâties;
 - par le maintien avec des possibilités d'extension et/ou de réhabilitation des petites entreprises existantes;
 - par le maintien des cheminements piétons qui traversent les îlots et facilitent les déplacements des piétons dans le quartier, en réduisant notamment la durée des trajets vers les arrêts des transports en commun;
 - Dès lors, l'ensemble des dérogations doit être analysée en fonction de ces dispositions, à savoir si l'article IV.3 concernant les travaux de transformations et ne permettant pas aux constructions existantes et dont les dimensions dépassent les mesures fixées par le PPAS au jour de son entrée en vigueur, de voir leur volume encore augmenté, puisse cependant être malgré tout augmenté, afin de justifier et améliorer une situation de fait de trois logements, alors que la situation de 2 logements de 1 et de 3 chambres, octroyé par le permis d'urbanisme de 1982, pouvait simplement être améliorée et ce, sans devoir toucher au volume et nécessiter autant de dérogations;
 - Cette volonté de maintenir les trois logements en les améliorant, induit donc une rehausse via une toiture mansardée, dont la forme déroge à l'article IV.2.2.A.1.4, concernant les toitures, qui au plan devrait être uniquement à deux versants, et dont la hauteur déroge non seulement à l'article IV.2.2.A.1.3 concernant le nombre de niveaux mais également à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et tout en supprimant une héberge de plus de 4m d'un bâtiment existant antérieurement au PPAS pour en créer une nouvelle, plus intégrée suivant la prescription particulière de la zone 3.5 au niveau du bâtiment visé par le projet;
 - En ce qui concerne la dérogation à l'article n°IV.4.2.2 concernant les matériaux de toiture, est justifié dans la notice explicative, afin d'assurer une transition de teintes par rapport aux constructions situées rue du Ham. Considérant que les immeubles visés, ne font pas partie du PPAS et que la teinte

noire prévue pour les ardoises, tranche avec la teinte rouge de la toiture mansardée de l'immeuble existant, ce qui rompt avec l'idée de base d'aligner les toitures;

En guise de conclusion en ce qui concerne la demande initiale et ayant motivé l'avis défavorable :

Le projet tel que présenté, comporte des qualités indéniables par rapport à l'amélioration de la situation existante mais ne permet pas de justifier autant de dérogation afin de mettre en conformité une telle augmentation de la densité de logements;

Les qualités du projet, peuvent s'adapter à une rénovation de la situation existante, quitte à envisager une toiture Mansart, permettant éventuellement de constituer deux logements en duplex;

Les dérogations devant être exceptionnelles et justifiées pour des raisons techniques et/ou de bon aménagement des lieux, celles sollicitées, ne peuvent être acceptable considérant qu'elles sont uniquement justifiées pour la mise en conformité d'une division en 3 petits logements sans prise en compte de la typologie vernaculaire du quartier;

Le matériau de façade arrière en bois brûlé est à éviter afin de limiter l'impact du projet sur l'intérieur d'ilot d'une part, et de limiter les ilots de chaleur (cette façade étant orientée au Sud);

Les menuiseries extérieures de la façade principale devraient être réétudiées afin de davantage respecter leur typologie d'origine (période de construction de la maison - divisions, proportions des impostes, proportions de vitrage de la porte d'entrée, garde-corps en ferronnerie et non vitrés,...);

Le Mansart en façade principale devrait être davantage ouvert sur son environnement afin d'observer un meilleur équilibre de pleins et de vides;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (documents non indicés et datés du 12/12/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés et complets en date du 07/04/2026 :

- En ce qui concerne le programme :
 - Le projet modifié renonce à l'extension en hauteur avec la création d'un nouvel étage et de la toiture mansardée mais propose le démontage de la toiture et la reconstruction d'une nouvelle toiture similaire à la toiture existante;
 - Considérant la démolition et reconstruction de cette dernière, la forme de la toiture doit répondre à la réglementation actuelle et la forme, telle que proposée, induit une dérogation au PPAS;
 - Les trois logements existants en infraction sont maintenus mais avec des modifications similaires telle que prévues au niveau de la demande initiale, qu'elles soient structurelles ou de cloisonnement;
 - Au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1^{er} étage, les locaux sanitaires, sont réunis en pièce centrale, en face de l'entrée, afin de permettre l'aménagement, au 1^{er} étage, de la seule chambre sur la totalité de la surface de la pièce et de garantir un plan plus facilement aménageable pour les séjours des deux logements;
 - Le 3^{ème} logement, au 2^{ème} étage, est de type studio et comporte toujours une terrasse aménagée sur une partie de la toiture plate du 1^{er} étage;
- En ce qui concerne le traitement des façades :
 - Le traitement au niveau du recouvrement des façades, a été revu au niveau de la façade arrière, et le bois brûlé est remplacé par un enduit de type crépi de teinte claire, ce qui correspond davantage aux volontés climatiques actuelles de limiter le réchauffement des intérieurs d'ilot;
 - Cependant, les corniches telles que prévues en fibrociment de teinte noire, doivent rester également de teinte blanche, non seulement pour la cohérence de typologie entre bâtisses et au sein même de la façade et pour le maintien d'une plus grande visibilité de la lecture de la corniche, marquant les proportions existantes;
- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme non soumises aux mesures particulières de publicité :
 - L'accessibilité des personnes à mobilité réduite, visée par le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La division de l'immeuble en 3 logements, avait suscité des remarques par rapport à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite mais les dérogations pouvaient être accordées, considérant que l'accès même au rez-de-chaussée, était impossible en raison de sa hauteur à plus de 80cm et uniquement accessible via un escalier depuis le niveau de la chaussée, et ce en situation existante de droit;
 - Considérant que les modifications telles que proposées, ne portent pas sur cette situation existante et de droit, l'octroi de ces dérogations restent acceptables;

- en matière de dérogations à l'habitabilité - Titre II :
 - Le déplacement des espaces sanitaires, en pièces centrale, permettant de libérer une surface de chambre de 19,8m² et qui correspond à la situation de droit, et le déficit existant de d'un peu moins de 60cm², est compensé par une surface davantage qualitative;
 - La surface d'éclairage reste déficitaire au niveau de la chambre du rez-de-chaussée mais considérant qu'il serait regrettable de modifier le dimensionnement des baies au niveau de la façade avant, cette seule dérogation au niveau de l'habitabilité, et comportant un déficit en éclairage inférieur à 50cm², celle-ci peut être acceptée;
- En matière de gestion des eaux pluviales:
 - Il n'est proposé aucun nouveau système de gestion des eaux pluviales, malgré la suggestion de la Commission de Concertation et du service de l'Environnement suite à l'augmentation significative du nombre de logements, au sein d'une ancienne habitation unifamiliale;
 - Considérant que pour une augmentation à deux logements, cette disposition peut être considérée de manière moins prioritaire;
- En ce qui concerne le gabarit:
 - Le projet modifié prévoit toujours le démontage de la toiture existante mais propose de restituer, avec une hauteur supérieure, le même type de toiture à très faible double pente, induisant à nouveau une dérogation à l'article IV.2.2.A.1.4, par rapport à la forme;
 - Cependant, le maintien d'une hauteur sensiblement identique à la situation existante, permet de supprimer la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le dépassement en hauteur mais également à l'article IV.2.2.A.1.3 en ce qui concerne le nombre de niveaux fixé par le PPAS;
- En ce qui concerne les motifs des mesures particulières de publicité :
 - L'application de la prescription 0.12 du PRAS :
 - Le choix de renoncer à la construction de l'étage supplémentaire dans une toiture mansardée est cohérent par rapport à l'article IV.3 concernant les travaux de transformations;
 - Cependant, le maintien des trois logements ne peut être que d'autant remis en question, sur base du gabarit tel qu'existant, considérant que cette demande modifiée ne propose pas d'autre alternative afin d'améliorer le programme des logements ainsi que leur cohérence dans le contexte de programmes visés par ce PPAS;
 - Bien que ces trois logements ne comportent que des dérogations à l'habitabilité de faible impact, ceux-ci n'offrent aucune diversité de programme, avec des chambres situées au niveau de la voirie, à proximité de la rue du Ham, de son important trafic automobile et du passage du tram;
 - Par ailleurs, la multiplication des terrasses pour trois logements, donnant sur l'intérieur d'îlot, dont la quiétude doit être préservée, n'est pas souhaitable ni par ailleurs, l'impact sur le parking déjà en surcharge;
 - Tel que proposé, sur la demande initiale, la réunion des logements du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage, permettrait de proposer un logement de trois chambres, avec l'accès à au moins l'une des terrasses;
 - Dérogation aux articles n° IV.2.2.A.1.4 (Toitures) et n°IV.4.2.2 (matériaux des toitures) :
 - Bien que cette toiture soit remplacée dans son intégralité, il peut être considéré que la restitution d'une forme de toiture similaire à la situation existante de droit, octroyée dans les années 1980, est acceptable;
 - D'autant plus que ce gabarit n'impact aucun des biens qui lui sont mitoyens ou situés à proximité;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase des mesures particulières de publicité;

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

- Réduire le nombre de logements à deux, et proposer une diversité au niveau du programme par rapport au nombre de chambres;
- Maintenir les corniches en ton blanc;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la programme d'une division est maintenue;

- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de la répartition des logements, et de teintes extérieures,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts de l'augmentation de la densité doivent rester limités;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n° IV.2.2.A.1.4 (Toitures) et n°IV.4.2.2 (matériaux des toitures) 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 08/07/2026
Objet n°02

Dossier 16-48705-2026 - Enquête n°115/26

Situation : Avenue Brugmann 549

Objet : aménager un appartement en duplex (R+0 & R+1) et créer une trémie d'escalier entre les deux étages

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48705-2026 introduite en date du 16/04/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un appartement en duplex (R+0 & R+1) et créer une trémie d'escalier entre les deux étages sur le bien sis avenue Brugmann 549;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/04/2026 : dépôt de la demande;

01/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

11/06/2026 au 25/06/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/06/2026 et émis le 20/06/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement, commerce, équipement;
- L'avenue Brugmann est fortement passante et desservie par 2 lignes de tram (4 et 97);
- Le bien concerné par la demande, présente une typologie de maison unifamiliale de type bourgeoise, bâtie au début du XX^{ème} siècle au sein d'un ensemble d'immeubles de facture similaire;
- Cet immeuble a été divisé en 5 logements mais la date de la transformation n'est pas connue;
- Un acte de base de division a été réalisé le 18/02/2021 et précise qu'il y a 5 logements dans ce bien, soit un par niveau. Il apparait dans le registre de la Population qu'il y a 5 logements de puis 1975;

- Cependant, l'appartement situé au Rez-de-jardin ne présente qu'une hauteur sous plafond de 2.37 sous plafond et n'aurait pas dû être reconnu comme logement; Il en va de même pour l'appartement studio sous combles qui ne fait pas l'objet de la demande;
- Le solde de la parcelle est occupé par un jardin de ville végétalisé;

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

- La demande ne porte pas sur la mise en conformité de l'ensemble de l'immeuble mais sur la création d'un duplex implanté au rez-de-jardin et 1^{er} étage en contact avec le jardin;

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

- La division de la maison en plusieurs logements est antérieure au 1^{er} décembre 1993;
- Cependant, leurs aménagements devaient ne pas déroger aux règles en vigueur à l'époque où ils ont été créés, ce qui n'est pas le cas en l'espèce pour l'appartement du bas et le studio du haut (hauteur sous plafond non conforme au Règlement Bâtisse de 1975;
- Trois logements pourraient donc être légalement reconnus urbanistiquement parlant;
- Cependant, en date du 1^{er} Janvier 2026, au cadastre, il y a 5 unités de logements avec des propriétaires différents (la propriétaire du 1er étage possède 1/100ème de l'appartement du rez) : l'administration se retrouve donc devant un fait accompli qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- **Il y aurait donc lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité de l'ensemble du bien et que cette demande propose des améliorations afin de tenter de transformer l'espace sous toit en logement de qualité ;**

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore la situation infractionnelle en proposant de supprimer le logement du bas dont les hauteurs sous plafonds ne permettent pas l'aménagement de locaux habitables conformes aux normes d'habitabilité (tant actuelles que celles de 1975) en un grand duplex confortable pouvant accueillir une famille;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - aucune modification en terme de gabarit/volume n'est demandé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de fait :
 - considérant qu'il n'est pas envisageable de modifier la façade avant ni le rez-de-chaussée;
 - considérant que ce déficit est compensé par la proximité d'arrêts de tram et de bus qui relie le Sud de Bruxelles au Nord aisément;
 - le manque d'emplacement de stationnement peut être accepté ;
 - cependant, le manque de locaux communs et en particulier le manque de local vélo facilement accessible depuis le hall d'entrée de l'immeuble est vraiment regrettable, mais difficilement aménageable vu l'historique malheureux de la division de la maison ; Le logement concerné par la demande possède lui un espace de rangement/buanderie, ce qui est à souligner ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - étant donné qu'il n'y a pas de travaux visibles depuis l'espace public, le RCUZ n'est pas d'application;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de 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) et en ce qui concerne la dérogation aux normes d'habitabilité (RRU titre II article X) :

- Le projet supprime un logement en infraction et améliore donc la situation;
- Le logement proposé est de qualité en ce qu'il prévoit les pièces de vie dans les espaces présentant de belles hauteurs sous plafonds au sein des espaces les plus prestigieux de l'immeuble et prévoit les chambres à l'étage inférieur;
- cependant, la hauteur sous plafond en niveau des espaces de nuit est toujours dérogatoire aux hauteurs réglementaires fixées au titre II du RRU : il y a dès lors lieu de descendre le niveau de la chambre arrière et de la pièce centrale de manière à offrir une hauteur sous plafond de 2,50m ;
- les appartements situés aux autres étages ne font pas partie de la présente demande mais devraient faire l'objet d'une mise en conformité et d'une ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- La cheminée dans la pièce centrale doit être supprimée pour la mise en place de l'escalier intérieur du duplex : il a été expliqué en séance que c'est la seule cheminée qui existe encore dans la partie centrale de la maison (elles ont été supprimées aux étages supérieures) et ne peut dès lors plus être utilisée. Afin d'améliorer la situation, cette démolition peut s'envisager même si il aurait été judicieux de la replacer ailleurs ou d'implanter l'escalier autrement ;
- Le projet conserve la cheminée dans la pièce avant, qui est, elle encore utilisable, ce qui est qualitatif;
- Il y a lieu de conserver au maximum les éléments de décors encore existants (moulures, portes intérieures etc) ;
- Les châssis en façade avant ont conservés leur élégance et aucune modification n'est demandée;
- La façade est à conserver en état à l'avenir,

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

- Augmenter la hauteur sous plafond à 2,50m pour la chambre arrière et la pièce centrale au niveau de l'étage inférieur de l'appartement concerné par la demande ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la programme d'une division est maintenue;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de la hauteur sous plafond de 2 locaux,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande sera davantage conforme aux règlements en vigueur;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/07/2026
Objet n°03

Dossier 16-48665-2026 - Enquête n°120/26

Situation : Rue Joseph Bens 76b

Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-46755-2022 tendant à construire un immeuble à trois façades de bureaux (282m² et 2 emplacements de stationnement) après démolition de 4 garages, et abattre un arbre, en application de l'article 102/1 du CoBAT : déplacer l'entrée de l'immeuble par le jardin et le soubassement, augmenter la profondeur du bâtiment engendrant notamment un accroissement de la superficie dédiée aux bureaux (352m²), supprimer un des deux garages, et modifier les matériaux de façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48665-2026 introduite en date du 27/03/2026;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-46755-2022 notifié en date du 07/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-46755-2022 tendant à construire un immeuble à trois façades de bureaux (282m² et 2 emplacements de stationnement) après démolition de 4 garages, et abattre un arbre, en application de l'article 102/1 du CoBAT : déplacer l'entrée de l'immeuble par le jardin et le soubassement, augmenter la profondeur du bâtiment engendrant notamment un accroissement de la superficie dédiée aux bureaux (352m²), supprimer un des deux garages, et modifier les matériaux de façades sur le bien sis rue Joseph Bens 76b;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de création de plus de 250m² de bureau en zone d'habitation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

27/03/2026 : dépôt de la demande;

07/05/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/05/2026 : réception des compléments;

22/06/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

11/06/2026 au 25/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 02/06/2026, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 02/06/2026, et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/06/2026 et émis le 03/07/2026 et joint à la demande :

5. Conclusion finale.

Aucune conclusion ne peut être rendue pour les raisons mentionnées ci-après (voir section "Motivation" du présent rapport)

6. Motivation.

Les quadruplexes ne sont pas autorisés. Le projet tel que présenté ne répond pas à la réglementation en vigueur.

Seule la Commission de Dérogation de la Sécurité Civile (SPF Intérieur) est habilitée à octroyer une ou des dérogations à

la réglementation en vigueur. SPF Intérieur Commission de dérogation Rue de Louvain, 1 1000 Bruxelles

<https://www.civieleveiligheid.be/fr/derogations-aux-normes-de-base>.

Une demande de dérogation est en cours (F2230);

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que le cadre réglementaire de l'application de l'article 102/1 du CoBAT fait apparaître ce qui suit :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46755-2022 et portant sur le bien a été délivré en date du 25/07/2023 et a été notifié le 07/08/2023;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 07/08/2026, et que sa mise en œuvre n'a pas encore été entamée;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur vise à construire un immeuble à trois façades de bureaux (282m² et 2 emplacements de stationnement) après démolition de 4 garages, et abattre un arbre;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-48665-2026 en date du 27/03/2026;
- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à déplacer l'entrée de l'immeuble par le jardin et le soubassement, augmenter la profondeur du bâtiment engendrant notamment un accroissement de la superficie dédiée aux bureaux (352m²), supprimer un des deux garages, et modifier les matériaux de façades;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 - 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
 - 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46774-2022 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 - 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial;

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

- La parcelle se situe rue Joseph Bens, 76, à Uccle. Elle est cadastrée 232H3, section A, 6e division;
- Le bien est affecté, au PRAS, en zone d'habitation et n'est pas concerné par un PPAS, un règlement d'urbanisme zoné, un permis de lotir ou d'autres prescriptions d'urbanisme spécifiquement applicables;
- Il ne fait pas non plus l'objet de mesure de protection patrimoniale et ne se trouve pas dans le périmètre de protection d'un bien protégé;
- Le bien faisant l'objet de la demande est situé le long de la rue Joseph Bens, dans le tronçon compris entre la rue Alphonse Asselbergs à l'Ouest et la rue Beeckman à l'Est;
- La parcelle à rue est aujourd'hui bâtie au rez de chaussée seulement, d'un bâtiment abritant 4 garages fermés en façade. Elle est grevée d'une servitude de passage donnant accès à la parcelle voisine sise en intérieur d'îlot, et qui appartient aux mêmes propriétaires que la parcelle à front de rue;
- Le terrain compte plusieurs beaux arbres;
- Les immeubles voisins de gauche et de droite sont bâtis le long des mitoyens aveugles de respectivement 4 et 3 niveaux;
- La façade rue est orientée au Nord / Nord-Ouest, qui peut être qualifiée de Nord et le jardin au Sud. Cette orientation laisse la part belle à l'ensoleillement depuis le jardin et à des vues apaisées depuis le projet vers l'espace public;
- Les immeubles de l'autre côté de la rue se situent à bonne distance de la parcelle et au nord. Les seules ombres projetées sont donc celles du matin, sur la rue;
- Le terrain dispose d'une superficie de 3a63 (363 m²) et d'une forme rectangulaire, parallèle à la rue, dont une réduction en profondeur, au droit de la servitude de passage qui garantit l'accès à la maison en intérieur d'îlot;

- La création de cette parcelle a été établie par un géomètre expert en 2014 et est depuis intégrée au cadastre;
- Le périmètre de la demande de permis accueille actuellement 4 garages, ainsi que le chemin pavé donnant accès à la maison en intérieur d'îlot (la servitude) et le portail en fer forgé qui ferme ce chemin;
- Une rangée d'arbustes située derrière les garages forme un écran végétal de l'espace public vers l'intérieur de l'îlot. Leur présence offre une touche de végétation et un appel du regard du passant vers l'intérieur d'îlot arboré;
- Le mitoyen de gauche, le n°74, est enduit et équipé d'une structure permettant aux plantes grimpantes de se développer. En revanche, le mur mitoyen en attente, à droite, au n°78, est dépourvu de revêtement et est inesthétique;
- L'alignement des quatre garages est également peu qualitatif dans les perspectives de la rue;
- La qualité principale de la situation existante est d'offrir des vues vers l'intérieur d'îlot végétal;
- Le chemin pavé d'accès à la maison en intérieur d'îlot monte en pente douce. Le talus entre le chemin et le terrain situé à l'arrière des garages articule les pentes qui suivent celle de la rue;
- La vue de la parcelle depuis l'espace public laisse un double sentiment : La tristesse provenant du caractère inachevé du mur mitoyen de droite (n°78) en attente, et le sentiment positif et agréable de la vue de la végétation vers l'intérieur d'îlot;
- Cette partie de la rue Joseph Bens, est notamment caractérisée par l'abondance de la végétation. Les arbres, arbustes et haies s'épanouissent sur tant les zones de recul, que dans les percées vers l'intérieur d'îlot;
- Les percements du front bâti résultent des accès vers les immeubles en intérieur d'îlot. Ces ouvertures offrent beaucoup de légèreté à l'espace public grâce aux vues offertes vers la végétation et leurs respirations. Ces aérations arborées et végétalisées distinguent cette partie de la rue et l'îlot;
- La combinaison des immeubles en reculs et des vues vers l'intérieur d'îlot et la végétation caractérisent cette partie de la rue et lui confère son identité, tout à fait charmante, voire bucolique;
- En ce qui concerne l'analyse du front bâti de la rue, il semble utile et opportun de considérer ses 2 côtés. Les maisons des numéros n°59 à 67 faisant face au projet présentent principalement une architecture du début du XX^{ème} siècle. Des maisons relativement hautes et étroites, jouissant de belles hauteurs entre étages. Les hauteurs sous corniches des maisons oscillent entre 11,13 m et 15,08 m, pour présenter une moyenne de 12,52 m de haut. Les façades des maisons des numéros n°70 à 74 présentent un gabarit R+3 et toiture en retrait et volume de toiture mansardées. Leur hauteur moyenne est de 13,87 m. Les maisons n°78 à 78C sont les moins qualitatives : construites entre 1930 et 1940, elles présentent une architecture de brique assez banale, type « bel étage » R+1,5+T. La hauteur moyenne est de 9,87 m. On peut relever un écart de hauteur moyenne de 4 m entre les maisons n°70 à 74, à gauche du terrain, et celles des n°78 à 78C, à droite. Il faut également noter que l'immeuble 74 était, jusqu'il y a peu, un volume de garage avec un étage. Un permis récent (2014) a autorisé la rehausse de 2 niveaux de ce volume, pour créer une habitation. Il en a résulté la création d'un mur mitoyen aveugle de 12 mètres de haut. La demanderesse du présent permis a abondamment planté pour dissimuler ce mitoyen derrière de la végétation;
- Les immeubles de l'autre côté de la rue présentent une suite de constructions verticales, dans une diversité propre à l'architecture début du XX^e siècle. La façade enduite (brique enduite) du 55 rue Joseph Bens s'intègre à l'ensemble par sa verticalité et ses proportions. Le front bâti des numéros pairs présente une architecture plus hétéroclite. D'une part, les immeubles 70 à 74 rue Joseph Bens ont une volumétrie plus conséquente de R+3, composée de hauts niveaux. Les immeubles 70 et 72 se lisent comme un ensemble de 3 maisons de 3 hauts niveaux sur bel-étage. Ils forment un ensemble haut et volumineux, d'une hauteur sous corniche engagée dans la toiture de $\pm 14,50$ m. La rangée des 4 maisons 78 à 78 C, en contact direct avec le projet, présente une architecture fonctionnelle de la première moitié du 20^e siècle, dont la particularité du bel-étage, qui reprend la différence de niveau entre la rue et les jardins;

Considérant l'historique de la parcelle :

- Permis d'urbanisme n° 16-15028-1950 visant la construction des 4 garages;
- Permis d'urbanisme n° 16-43380-2017 visant à démolir un ensemble de 4 garages privatifs et reconstruire un immeuble de 6 logements avec 11 parkings, ainsi qu'abattre 4 arbres - dossier mis sans suite par le demandeur suite à l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 38/06/2017;

Considérant que la demande 16-46774-2022 se caractérisait comme suit :

- La démolition de l'ensemble des 4 garages;

- La construction d'un immeuble abritant des bureaux et 2 emplacements de stationnement, le long de la mitoyenneté de droite. L'immeuble présente une typologie à trois façades et un gabarit R+3 et couvert par une toiture plate;
- L'abattage d'un arbre à haute tige;
- Le réaménagement paysager de la parcelle;

Considérant que la demande 16-46774-2022 a suscité les considérations générales suivantes :

- Parti urbanistique et architectural :
 - Le projet reprend et renforce les caractéristiques urbanistiques majeures du site et de ses environs;
 - L'immeuble s'adosse au mur mitoyen en attente. Sa forme et son expression concluent la rangée des 4 maisons et soulignent l'ouverture vers l'intérieur d'îlot;
 - La façade fine et élancée laisse la part belle à la non-construction du terrain, au rez-de-jardin;
 - Le terrain offre une largeur de 18,12 m. L'immeuble en projet propose une largeur de 6,70 m, laissant donc 63% non bâti, au-dessus du soubassement;
 - Laisser, au-dessus du niveau du rez à rue, la largeur du terrain libre de construction sur 11,50 m et proposer une 3^{ème} façade travaillée garantit le maintien de cette respiration verte vers l'intérieur d'îlot et sa participation au charme de la rue;
 - L'arrondi de la façade des étages lance également le regard vers la végétation et adoucit le traitement de l'angle. La partie pleine de la façade sera perçue comme un élément sculptural et flottant, car elle est encadrée de verre;
 - Le projet travaille le niveau du rez à rue avec une articulation de béton, de verre et de bois. L'entrée de l'immeuble est vitrée et laisse apparaître le rez-de-jardin, réinterprétant le bel-étage des maisons voisines;
 - Le verre en retrait allège le soubassement et dialogue avec le nouveau portail d'accès à la maison en intérieur d'îlot. Le portail en lattes de bois verticales rappelle le bardage ajouré qui articule le raccord à la maison mitoyenne et allège la façade de l'immeuble;
 - Le même bois est également utilisé pour former les portes et l'habillage des deux nouveaux garages qui séparent le portail d'accès à l'intérieur d'îlot et l'entrée vitrée du nouvel immeuble à front de rue. Cette expression lisse, encadrée d'éléments massifs, détache les 2 étages en béton qui surplombent le soubassement et exprime la respiration vers l'intérieur d'îlot;
 - Le plan du verre, en retrait du plan de la 3^{ème} façade, au niveau du rez-de-jardin, souligne la vue vers le jardin, et participe à la légèreté du volume des étages. Les vitrages en retrait se lisent dans une continuité le long des façades;

Considérant que la demande 16-46774-2022 a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - Le projet porte sur la construction d'un petit immeuble de bureau, complété d'un double garage pour 2 voitures et 4 vélos. L'aménagement intègre également un nouveau portail d'accès à la propriété en intérieur d'îlot;
 - Le rez à rue (qui est le niveau 0 dans le formulaire de demande de permis) comprend l'entrée de l'immeuble, le double garage et le portail d'accès à l'intérieur de l'îlot;
 - La porte d'entrée, vitrée, dessert un hall qui distribue un escalier « à mi niveau », dans l'esprit des maisons bel-étage voisines. L'entresol et le bel-étage (qui forment les niveaux 0 et +1 dans le formulaire de demande de permis) accueillent les fonctions plus publiques : accueil, salle d'attente, salles de réunion et sanitaires. Aux 1^{er} et 2^{ème} étages (niveaux +2 et +3 dans le formulaire) se trouvent les bureaux ou espaces de travail partagés;
 - Le garage permet le stationnement de 2 voitures et 4 vélos;
 - L'immeuble de bureau est destiné à recevoir une équipe restreinte et peu de public. La fonction peut être considérée comme une activité d'indépendant;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet s'implante en mitoyenneté de l'immeuble n° 78, organisé en 3 façades et présentant un gabarit R+2 et couvert par une toiture plate;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Il est à noter que les grands arbres existants sur le site projettent déjà une ombre vers les maisons n°55 à 65. Le marronnier, de ± 16 m de haut et 8 m de diamètre, et le hêtre, de ± 10 m de haut et ± 8 m de diamètre, projettent des ombres plus conséquentes que la maison n°78 existante. Ces ombres ne touchent pas les maisons n° 55 à 65;

- Le terrain est arboré. Seul le frêne (2x25 cm de Ø du tronc et 10 m de haut) sera supprimé. Le beau marronnier (75 cm de Ø du tronc et 16 m de haut) et les autres arbres (hêtre, chêne, érable, robinier) seront préservés;
- L'espace de bureau inférieur est prolongé vers l'extérieur sous forme d'une terrasse à gradins, et y intégrant des surfaces drainantes;
- Le rez-de-jardin, situé plus haut que celui de la rue, sera prolongé latéralement par une terrasse aménagée sur l'ensemble de la toiture verte couvrant le garage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit l'aménagement d'un garage pour 2 voitures sur le côté gauche de l'immeuble, et permettant également le stationnement de 4 vélos, de sorte à favoriser les modes de déplacement actifs;
 - Malgré son caractère vert et apaisant, le site se situe à proximité de transport en commun :
 - L'arrêt du tram 51, se trouve à l'angle de la rue Joseph Bens et de la chaussée d'Alseberg, à 350 m du site, soit $\pm$ 4 minutes à pied;
 - L'arrêt de bus Gatti de Gamond de la ligne 48 se trouve à 450 m du projet;
 - L'arrêt Peyo, de l'avenue Coghen, des lignes de bus 37 et 70, se situe à 650 m, soit $\pm$ 7 minutes à pied;
 - Ces 3 arrêts de bus et tram permettent de joindre la station de métro Albert, via un trajet de $\pm$ 15 minutes;
 - Le site se trouve donc à distance raisonnable et confortable du réseau de transport en commun régional.
 - Par ailleurs, le chemin 75 de la maille cycliste régionale passe en haut de la rue, offrant un accès apaisé à l'ensemble de cette maille de transport doux;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. A ce titre, le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 2.500 litres et un bassin d'orage de 4.600 litres;
- en matière d'expression architecturale :
 - L'expression volumétrique du projet, le traitement des façades et les matériaux utilisés sont intimement liés;
 - Le projet propose une architecture élancée et aérienne;
 - Le rez à rue présente les 3 matériaux qui constituent le projet : le béton, le bois et le verre;
 - Le béton massif insère le projet dans le site, en encadrant les accès, eux-mêmes articulés par des lattes de bois ajourées;
 - Les lattes verticales ajourées, d'une part, connectent le projet à la maison mitoyenne (n° 78), ainsi qu'à sa bande vitrée et à l'entrée des bureaux. D'autre part, elles forment le portail d'accès à la maison en intérieur d'ilot pour ensuite se resserrer et former le bardage derrière lequel se trouve le garage;
 - Le verre s'exprime en rupture des masses. Le vitrage détache le volume en béton, qui accueille les 2 derniers étages, tant vis-à-vis du mitoyen que du rez à rue et du rez-de-jardin, conférant au volume en béton une expression aérienne. La position du verre en retrait du plan du béton augmente cette impression de suspension de la masse;
 - Le volume en béton des étages s'exprime en courbes et propose des percements mesurés, marquant d'avantage l'aspect de feuille de béton, aérienne. Les encadrements des baies sont également soulignés de bois;
 - Les arbres présents sur le site créent la partie la plus importante de l'ombrage du projet;
 - L'ensemble des larges surfaces vitrées du rez à rue et rez-de-jardin offrent beaucoup de vues et de lumière, ainsi que des vues obliques qui traversent le bâtiment de la rue vers le jardin;
 - L'oriel, ou le bow-window, présente une largeur de 4,96 m et dépasse de 40 cm le front de bâtisse. Considéré sur la largeur de la parcelle, de 18,12 m, l'oriel représente 27% de la largeur totale. Cette saillie répond aux prescriptions du RRU, Titre 1, article 10 « *Eléments en saillis sur la façade à rue* », 2e paragraphe : « *La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade.* », dès lors que la façade du double garage doit également être prise en compte dans ce calcul;
- en matière d'ensoleillement et effet sur les constructions existantes

- La prise en compte de ces éléments naturels permet d'exclure tout impact d'ombrage sur les bâtiments voisins. Leur étude favorise aussi les apports lumineux positifs au projet, et la minimisation des risques de surchauffe. Un soin particulier a donc été apporté à l'étude d'ensoleillement;
- Une étude d'ensoleillement a été réalisée pour pouvoir mesurer l'impact du nouveau projet sur le site, à 4 dates (21 mars, 21 juin, 21 septembre et 21 décembre) et 3 moments représentatifs de la journée (9h, 12h et 16h);
- En comparant la situation existante et la situation projetée, on peut remarquer le faible effet du projet sur le site et environs : seule la rue subit un ombrage en hiver;
- Les feuillages des arbres existants (et maintenu, à une exception près, comme expliqué plus haut) génèrent d'avantage d'ombre que le projet, leur couronne culminant, pour les deux plus grands, à 18 et 20 m;
- En hiver, la largeur de la rue limite au rez-de-chaussée l'ombre portée par le projet sur les maisons lui faisant face;
- Bien que très ponctuel, le seul effet réel du projet est l'ombrage créé sur le terrain-même du projet, sur sa propre terrasse au-dessus du garage;
- en matière de développement durable et techniques spéciales:
 - Le bâtiment s'inscrit dans une démarche de recherche d'utilisation rationnelle des énergies et est conçu de façon à répondre aux exigences de PEB en vigueur, notamment en matière d'isolation et d'étanchéité à l'air. Ceci est assuré par une attention particulière portée aux aspects suivants :
 - Confort thermique : la compacité de l'immeuble réduit les surfaces de déperdition. Le niveau d'isolation sera maximal, tant au niveau des parois que des vitrages;
 - La préservation des arbres au sud de l'immeuble protégera de la surchauffe le rez de jardin largement vitré. Notons que les façades largement vitrées sont principalement (75%) situées à l'est et au nord. Ces baies seront protégées par des stores extérieurs;
 - En outre, des plantes grimpantes (lierre et vigne vierge) viendront compléter l'arsenal de protection solaire végétale;
 - Des baies aux dimensions limitées aux étages réduisent le risque de surchauffe;
 - Aucun conditionnement d'air n'est prévu afin de favoriser le caractère écologique de l'immeuble;
 - Air frais : ventilation mécanique contrôlée, double flux;
 - Des panneaux photovoltaïques seront placés en toiture;
 - Gestion des eaux pluviales : comme indiqué dans la note dédiée, les eaux pluviales de la toiture alimenteront une citerne d'eau pluviale de minimum 2.500 litre (75,5 m² de toiture x 33 l/m²). Le trop-plein de la citerne sera ensuite conduit vers un bassin d'orage (de minimum 5.000 litres) qui recueillera également les eaux de surfaces de toiture enterrée et terrasse au-dessus du garage. Il n'est pas possible d'infiltrer les eaux pluviales sous le bâtiment et les racines des arbres du reste de la parcelle ne permettent pas d'y installer un faux puits dans le jardin;
 - Le choix final des matériaux se fera en optimisant les matériaux bio-sourcés:
 - Le béton d'argile;
 - Le bambou pour le parement de façade et les parquets;
 - L'isolation en fibre de bois;
 - Le marronnier préservé, notamment, fera l'objet d'une préparation au stress du chantier et également à la limite de ses racines par rapport au projet. Ses racines horizontales ont été préparées à la limite de la zone d'excavation nécessaire à la construction du projet, pour que les arbres soient préparés à cette modification et puissent développer d'autres racines qui leur permettront de préserver leur assise et leur survie;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit, suscite les considérations générales suivantes :

- La présente demande de permis modificatif vise à solliciter l'autorisation d'apporter au projet autorisé les modifications suivantes :
 1. L'entrée de l'immeuble, par le jardin, et le soubassement;
 2. L'élargissement de 1 m du projet depuis le mitoyen et la légère augmentation de la profondeur du bâti de 10 cm, pour passer à 12,10 m, côté rue des 2 étages supérieurs, par le débordement à 50 cm en bow-window;
 3. La suppression de l'un des deux garages;
 4. La modification des matériaux :

- a) Volume des étages supérieurs en brique rouge foncé;
- b) Châssis et bardage de lattes ajourées en aluminium thermolaqué, rouge foncé ou anodisé (rouge foncé / brun).
- L'entrée de l'immeuble et le soubassement :
 - Déplacer l'entrée de l'immeuble, au travers de la grilles en latte ajourée, en passant par un escalier extérieur améliore certains éléments du projet :
 - L'accès initial à rue, à mi-niveau, entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée surbaissé, réduisait fortement l'espace intérieur disponible, limitait la zone d'accueil et réduisait l'intimité des espaces intérieurs de l'immeuble vis-à-vis de l'espace public. Cet accès augmentait également la présence des escaliers, réduisant la qualité d'usage des pièces connexes;
 - L'entrée modifiée permet d'accéder au bâtiment par le jardin, créant une transition douce, naturelle et végétale entre l'espace public et l'immeuble. Ce parcours déconnecte l'usager du domaine public, en passant par la transition végétale des vues vers le jardin et les arbres. En outre, le passage par le jardin renforce et valorise le caractère paysager de la rue et du quartier, laissant la part belle du développé non bâti aux vues vers les arbres et l'intérieur d'ilot;
 - La vue apaisante de l'espace public est accrue par la continuité du bardage de lattes verticales ajourées du « soubassement »;
 - Au travers des lattes, on lira les différentes fonctions abritées par l'immeuble qui sont, de gauche à droite, depuis la rue : d'abord le portail d'accès à la maison en intérieur d'ilot, qui laisse percevoir le charmant chemin pavé d'accès à la maison, ainsi que la végétation et les arbres. Après une petite section « opaque », le portail piéton d'accès au projet de bureaux. Puis la partie opaque de la porte de garage, tout à fait intégrée aux lattes ajourées, la rendant presque invisible. Pour terminer par la baie de la pièce de l'entresol;
- L'élargissement du projet :
 - L'élargissement du projet est motivé par la flexibilité d'aménagement des espaces intérieurs. Le mètre supplémentaire aux 2 étages supérieurs de bureaux, offre une plus grande flexibilité d'utilisation des espaces et permet de créer des bureaux cloisonnés plus généreux et plus qualitatifs;
 - L'élargissement du projet a très peu d'effet sur l'environnement bâti, tout comme son inscription urbanistique. L'impact du rez-de-jardin est peu significatif car totalement vitré, bien qu'élargit d'un mètre. Le seul impact volumétrique est l'élargissement d'un mètre du volume des 2 étages supérieurs et de 10 cm en profondeur, sur le bow-window côté rue;
 - En termes d'ombrage, l'impact du volume est insignifiant, car il reste inscrit sous les arbres. L'ombrage des arbres préservés reste majeur sur celui créé par le volume du projet;
 - De plus, réduire la distance avec le n° 74 d'un mètre en élargissant la nouvelle construction ne change rien ni pour cet immeuble voisin, ni pour la perception, depuis la rue, du chemin d'accès au n° 76 et de l'intérieur d'ilot végétalisé, et la largeur de la rue implique que cela ne change pas non plus notablement la perception que l'on aura du projet depuis les immeubles d'en face;
 - L'immeuble passe de 334 m² à 358 m² de superficie de plancher de bureau, soit une augmentation de 24 m², ou 8%, ce qui est une modification accessoire à l'échelle du projet déjà autorisé. Cette très légère augmentation - qui n'est pas de nature à entraîner une augmentation du nombre de travailleurs et/ou de visiteurs des bureaux - n'est donc pas susceptible de remettre en cause l'appréciation donnée, dans le permis déjà délivré, du respect des conditions prévues par la prescription 2.2, al. 3, du PRAS pour permettre le dépassement du plafond de principe de 250 m² de bureaux autorisables en zone d'habitation. Le projet modifié est encore très loin du plafond supérieur prévu par cette prescription (fixé à 500 m²), l'entreprise appelée à s'installer dans les futurs bureaux est inchangée (les raisons sociales et économiques évoquées dans le permis délivré restent donc identiques) et, en cas de reconversion de l'immeuble en maison unifamiliale, le confort de cette dernière s'en trouvera encore

amélioré (l'absence d'atteinte à la fonction principale de la zone est donc encore plus manifeste);

- La suppression de l'un des deux garages :
 - La création de l'entrée par le jardin, dans les limites de la parcelle réduit le rez-de-chaussée et plus particulièrement la partie dévolue au garage limitant à un emplacement de stationnement intérieur. Les 4 emplacements de vélos sont maintenus;
 - Ce passage de deux emplacements à un seul ne pose pas de problème au niveau réglementaire puisque, tant pour la destination « bureaux » projetée, il n'existe pas de règle (titre VIII du RRU) imposant de prévoir un nombre minimum d'emplacements de stationnement. En outre, l'emplacement de stationnement prévu, couplé aux 4 emplacements pour vélos maintenus, permet de répondre aux besoins des bureaux projetés;
- La modification des matériaux :
 - La modification du matériau de parement des 2 étages supérieurs vise à davantage d'intégration du volume dans son environnement. Le projet autorisé en 2023 proposait un béton pisé. La modification vers une brique rouge orange foncé propose une continuité avec les maisons voisines. Cette continuité tend à moins démarquer le volume précédemment proposé et donc le fonde davantage à l'environnement bâti. Cette discrétion atténuera la perception du volume;
 - Les menuiseries sont aussi assorties à la brique, en aluminium anodisé couleur bronze. Cette expression donnera davantage de cohérence au projet modifié et améliorera son inscription dans son environnement bâti;
 - Le bardage en lattes ajourées sera réalisé dans les mêmes matériau et teinte que les châssis, ce qui renforcera l'homogénéité des façades et adoucira le projet;
- Développement durable et techniques spéciales :
 - Peu de changement sont apportés au projet initial, étant donné la volonté de réaliser un bâtiment durable et respectueux de l'environnement;
 - A noter que l'augmentation des surfaces de toiture porte à augmenter les équipements de gestion des eaux pluviales. Le volume de la citerne sera porté à 3.000 litres. Le trop-plein de la citerne sera ensuite conduit vers un bassin d'orage de 5.000 litres qui recueillera également les eaux de surfaces de toiture enterrée et terrasse au-dessus du garage, conformément à la note de gestion des eaux;
 - L'élargissement permet d'augmenter le nombre de panneaux photovoltaïques;
 - Le marronnier préservé fait l'objet d'une préparation au stress du chantier et également à la limite de leurs racines par rapport au projet. Ses racines horizontales ont été préparées à la limite de la zone d'excavation nécessaire à la construction du projet, pour que les arbres soient préparés à cette modification et puissent développer d'autres racines qui leur permettront de préserver leur assise et leur survie;
 - L'étage inférieur dispose, en façade arrière de baies sur allèges ce qui réduit le dénivellement et donc le stress potentiel sur les arbres préservés, en permettant le maintien de davantage de racines « de surfaces »;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 2.2 du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) :
 - Le terrain se situe en « zone d'habitation » au PRAS;
 - Le projet répond aux conditions du PRAS pour étendre la surface de bureau au-delà de 250 m²;
 - Le dépassement est faible, car l'immeuble présente une superficie de plancher de bureaux de 352 m² (comparé à 334m² tel qu'autorisé), total qui comprend les 34 m² occupés par le garage à voiture et vélos qui ne seraient pas comptabilisés s'ils se trouvaient en sous-sol. La superficie de plancher effectivement occupée par les bureaux n'est donc que de 318 m²;
 - Le dépassement du plafond de principe de 250 m² se justifie par le fait que l'activité destinée à occuper les lieux s'exerce actuellement, dans le petit bâtiment implanté en intérieur d'îlot, contre la limite mitoyenne de la propriété située au n° 80 de la rue. Ce bâtiment qui accueille une profession libérale étant devenu légèrement trop petit pour l'équipe, le projet offre la possibilité de créer

l'espace nécessaire à proximité immédiate, et d'ainsi conserver sur place l'activité économique existante. Et cela en améliorant l'esthétique de la rue à cet endroit, puisque le projet prend la place de quatre garages et masque un mur mitoyen disgracieux;

- L'expression générale du projet préserve le caractère de logements de la rue et de l'îlot et ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, dès lors que le logement y est la fonction quasi exclusive et que le projet ne prend pas la place d'un logement mais seulement de quatre garages;
- Le projet est d'autant plus compatible avec la fonction résidentielle qu'il a été pensé pour pouvoir, le cas échéant (et moyennant bien sûr l'obtention d'un permis d'urbanisme pour changement de destination), être aisément converti en maison unifamiliale;
- La typologie de l'immeuble et son expression architecturale se prêtent en effet tout autant à une maison unifamiliale. Les pièces de séjour pouvant se trouver à l'entresol et au bel étage et les 4 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages;
- Cependant, le traitement des registres inférieurs, et notamment de par le déplacement de l'accès aux bureaux, par une uniformisation d'un dispositif de lames métalliques verticales, tend à altérer la perception visuelle et la perméabilité vers l'intérieur de l'îlot depuis le niveau du trottoir. Il s'indique de compléter la demande en proposant des plans, coupes, élévations et détails techniques à plus grande échelle, ainsi que des illustrations permettant de garantir une perméabilité efficace depuis l'espace public, et en prévoyant un espacement plus important des lames le long de la zone d'accès vers l'intérieur de l'îlot ;

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

- compléter la demande en ce qui concerne le dispositif de clôture à rue, en proposant des plans, coupes, élévations et détails techniques à plus grande échelle, ainsi que des illustrations permettant de garantir une perméabilité visuelle efficace depuis l'espace public, et en prévoyant un espacement plus important des lames le long de la zone d'accès vers l'intérieur de l'îlot ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/07/2026
Objet n°04

Dossier 16-48736-2026 - Enquête n°105/26 - Article 177

Situation : Rue François Vervloet 132 - Chaussée de Drogenbos 123

Objet : transformer lourdement un immeuble à usage commercial en vue d'y implanter une maison de soins psychiatriques de 60 lits

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48736-2026 introduite en date du 14/01/2026 auprès d'URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement un immeuble à usage commercial en vue d'y implanter une maison de soins psychiatriques de 60 lits sur le bien sis rue François Vervloet 132 - chaussée de Drogenbos 123;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Prescription générale 0.7 - Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone;
 - Prescription particulière aux zones d'espace vert et zones agricoles : zone verte;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Titre I du RRU :
 - Art 6 - Toiture d'une construction mitoyenne;
 - Art 16 - Stockage des eaux pluviales (citerne);
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
 - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes ou à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/05/2026 au 22/06/2026 inclus, enquête pendant laquelle 1 réaction a été émise;

Considérant la teneur de la réclamation à savoir :

- *Soutien au projet.*
- *Quid de l'accessibilité des patios ?*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/01/2026 : dépôt de la demande auprès d'URBAN-DU;

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

13/04/2026 : réception des compléments;

04/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Bruxelles-Environnement;

22/05/2026 au 22/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DES SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'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 émis le 09/06/2026 :

Considérant le projet à savoir transformer lourdement un immeuble à usage commercial en vue d'y implanter une maison de soins psychiatriques de 60 lits;

Considérant qu'il est prévu :

- 372,32 m² de toiture verte;
- 4 pompes à chaleur dont les niveaux sonores ne respectent pas les normes du quartier et qu'il est donc prévu de pourvoir de :
 - Ecrans acoustiques autour des équipements techniques à ciel ouvert;
 - Silencieux au droit des équipements techniques ainsi qu'au droit des prises et rejets d'air en façades et toiture;
 - Dalles (ou socles) flottantes sous les équipements techniques lourds en toiture;
 - Appuis antivibratoires sous chacun des équipements techniques prévus dans le projet;
 - Parois des locaux techniques fermés en structure lourde (maçonnerie);

Aucune modélisation acoustique n'a toutefois été réalisée pour confirmer que ces mesures permettront de respecter les normes de bruit. L'impact sur le voisinage n'a pas non plus été analysé;

- Un permis d'environnement (PE) de classe 2 compte tenu de la présence de pompes à chaleur (4x 132B) et d'un parking de 16 places. Cette demande de PE sera ultérieure à la demande de PU;
- Pour être conforme au RCU, une citerne de 73 m³ devrait être mise en place. Le risque de consommation de l'eau des WC par les résidents est présent. Une dérogation est dès lors demandée pour ne réutiliser l'eau de pluie que pour l'arrosage des abords;
- Une CEP de 10m³ avec utilisation pour l'arrosage;
- D'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales au sein de la parcelle, pour une pluie centennale (c'est-à-dire une pluie de 60 mm correspondant à une pluie avec un temps de retour (TR) de 100 ans pendant 4h). Infiltration via des massifs infiltrants (454m² de surface infiltrante et un volume de 110m³) :
 - Massif arrière (rue François Vervloet) : Surface : 247 m² - Profondeur : 70 cm - Volume tampon 60 m³;
 - Massif avant (chaussée de Drogenbos) : Surface d'infiltration : 207 m² - Profondeur : 70 cm - Volume tampon : 50 m³.

Avis favorable à condition :

- D'assurer le respect des normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- De faire la demande de PE;

De plus :

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. **Important** : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :
https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.
Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**;

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

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 13/06/2026 (réf : CP.1989.1068/12);

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 11/06/2026 libellé comme suit :

EAU

- *Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans;*
- *Considérant que la nappe phréatique au sein du site est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement;*
- *Considérant que des mesures piézométriques ont été réalisées sur le site, révélant la présence de la nappe phréatique à une profondeur comprise entre 1,31 m-nls et 1,65 mns;*
- *Considérant que la contrainte de la nappe affleurante a été prise en compte dans le projet, notamment en conservant la dalle de sol existante et en installant un trop-plein des massifs drainants d'infiltration vers le réseau d'égouttage. Par ailleurs, comme préconisé par le facilitateur eau, le fonctionnement d'un massif drainant reste compatible avec des fluctuations de nappe : l'eau peut y transiter sans problème lorsque la nappe monte ou descend;*
- *Considérant qu'il est prévu une récupération et une réutilisation des eaux pluviales;*
- *Considérant que le projet répond à l'objectif régional suscité via la mise en œuvre de massifs drainants permettant la gestion d'une pluie de temps de retour 100 ans à la parcelle;*
- *Considérant que la Commune d'Uccle a le projet de reconnecter le Linkebeek au Geleytsbeek, et que dès lors ce projet aura abouti, il pourrait être envisageable qu'à terme les trop-pleins des deux massifs infiltrants puissent être raccordés au ruisseau du Linkebeek plutôt qu'au réseau d'égouttage. En effet, la proximité immédiate du site avec ce maillage bleu reconstitué offrira une opportunité concrète de connecter les exutoires du projet à ce réseau naturel.*

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- *Considérant que le projet implique :*
 - o *Une réduction très significative du taux d'emprise du bâti sur la parcelle (de 62 à 46 %) y compris en termes d'imperméabilisation;*
 - o *L'abattage de deux arbres (saules), le maintien de la haie existante et de nouvelles plantations dans les patios créés;*
 - o *La végétalisation de 372 m2 de toiture, sans précision sur le type de végétalisation;*
- *Considérant que la partie non construite en sitex est partiellement reprise en zone verte au PRAS, alors que l'espace vert adjacent, accessible au public, est une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;*
- *Considérant que la pollution lumineuse est défavorable au développement de la biodiversité : elle perturbe le cycle biologique de la faune (et de l'humain) et crée des barrières au maillage écologique;*

BRUITS

- *Considérant l'étude acoustique qui se focalise uniquement sur le bruit des installations classées et le bruit de voisinage;*
- *Considérant qu'un établissement de santé est une fonction sensible au bruit;*
- *Considérant le niveau sonore de 60 à 65 dB(A) de l'indicateur LDEN provenant de la chaussée de Drogenbos à hauteur du projet;*

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION

- *Gérer les eaux de pluie du projet in situ, à l'aide d'aménagements de gestion intégrée (tels que les massifs drainants), tel que décrit dans le rapport d'incidence, et ce pour une pluie d'occurrence centennale;*
- *Végétaliser les nouvelles toitures de manière au moins semi-intensive (> 10 cm de substrat) voire intensive (> 25 cm de substrat)1;*
- *Pour l'éventuel éclairage extérieur : Utiliser des lampes LED blanc chaud, 3000 K maximum (idéalement inférieures à 2200 K), sans UV. Orienter la projection lumineuse vers le bas. Privilégier un éclairage le plus proche du sol possible (armatures basses) et doté d'une planification horaire;*
- *Adapter les nouvelles plantations (patios) au contexte local (ombragé par des murs, sol remis au jour...) et en choisissant au moins 80% d'espèces indigènes (voir listes de Bruxelles Environnement2);*
- *Respecter les exigences pour les établissements de soins de santé de la norme prNBN S 01-400-3:2026 « Critères acoustiques pour les immeubles non résidentiels » disponible sur <https://www.normadoc.com/products/prnbn-s-01-400-3-2026-nbn3497153-608508>.*

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser ou modifier son avis lors de la commission de concertation. »;

Vu l'avis AccessAndGo du 02/07/2026;

Vu l'avis favorable de la Commission de sécurité ASTRID du 12/05/2026 (réf : 2026050013) n'imposant pas de couverture radioélectrique indoor;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Considérant que le site se trouve dans un îlot délimité par :

- La rue François Vervloet au nord;
- La rue du Melkriek à l'est;

- La chaussée de Drogenbos au sud;
- La rue des Trois Rois à l'ouest;

Le site s'inscrit dans un environnement urbain hétérogène, caractérisé par :

- la proximité immédiate de la cité-jardin du Melkriek;
- la présence d'un dépôt de bus exploité par la société De Lijn;
- l'existence d'équipements scolaires à proximité;
- l'implantation le long de la chaussée de Drogenbos, axe structurant reliant Bruxelles à la Région flamande;

Au niveau cadastral, le site est composé d'une unique parcelle : 308E (section cadastrale 21616G);

Le site est actuellement occupé par un showroom de meubles, composé d'un grand hall et d'une mezzanine accueillant les bureaux de l'activité (gabarit R+1);

Le hall présente une longueur d'environ 88 m et une largeur de 32 m, sous une charpente voûtée. L'entrée principale, située sur la chaussée de Drogenbos, est composée d'une façade-rideau en verre. Il s'agit de l'accès au dépôt du showroom;

A droite, un large portail donne accès à une aire de chargement et de déchargement. Cette aire est accessible via une légère rampe dans la zone de recul du bâtiment;

Une seconde entrée au site est localisée du côté de la rue François Vervloet. Cette entrée, sécurisée par un portail en fer, donne accès à un parking non couvert;

Le bâtiment se présente sous la forme d'un vaste hall industriel conçu en 1960 par l'architecte liégeois G. De Giovanni pour le compte de la S.A. Elimo, puis prolongé en 1969. Il présente les caractéristiques suivantes:

- implantation entre deux murs mitoyens;
- présence de deux façades :
 - o une façade principale sur la chaussée de Drogenbos;
 - o une façade arrière donnant sur une zone de stationnement reliée à la rue François Vervloet;
- couverture de type cintrée, portée par une série d'arcs en bois lamellé-collé s'étendant de mitoyen à mitoyen;
- apport de lumière naturelle assuré par les façades ainsi que par des verrières en toiture;
- organisation spatiale en deux niveaux :
 - o un rez-de-chaussée partiellement enterré côté voirie mais accessible de plainpied côté arrière;
 - o un niveau supérieur constitué d'une dalle en béton portée par une structure composée de poutrelles métalliques et de colonnes en béton;

L'intérieur du bâtiment est caractérisé par :

- une grande portée libre d'environ 32 mètres;
- une succession régulière de fermes en bois lamellé-collé, espacées d'environ 4,60 mètres;
- une articulation au faite assurée par un système métallique;
- un appui des structures sur des socles en béton;

Une mezzanine a été ajoutée ultérieurement, reposant sur une structure en béton supportée par de hautes poutrelles en acier;

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

Considérant que le projet prévoit la reconstruction de l'ancien showroom de gabarit R+1 en une Maison de Soins Psychiatriques (MSP) (équipement d'intérêt collectif ou de service public) d'un gabarit R+1 également, accueillant 63 chambres (pour 60 résidents attendus) et des espaces dédiés au projet thérapeutique;

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

Considérant qu'en termes de démolitions, le projet initial visait à conserver au maximum le bâti existant;

Lors de l'analyse plus approfondie du bâti existant, le maintien de la structure existante a néanmoins été confronté à certaines contraintes.

Le choix a été fait de maintenir la dalle de sol existante pour plusieurs raisons :

- Présence de la nappe phréatique, rendant une démolition complexe et risquée;
- Volonté de limiter les terrassements lourds et les interventions en milieu humide;
- Facilitation du chantier (éviter un chantier en sous-œuvre dans des conditions instables);
- L'inventaire Pré-démolition et Réemploi réalisé par BatiTerre a montré en effet que la dalle de sol représente environ 30 % du poids total du bâtiment;

La réalisation des patios représente néanmoins l'impossibilité technique de conserver la totalité de la dalle existante. Des percements au droit des patios sont dès lors prévus;

La conservation du plancher du R+1 n'a pas été possible, malgré les études réalisées;

Le projet supprime donc la dalle du premier étage ainsi que les poutrelles métalliques;

Afin de faire écho à l'immeuble existant, il est néanmoins prévu de :

- Reconstituer la toiture cintrée;
- Réinsérer une partie des portiques historiques au niveau de la cafétaria, afin de répondre aux demandes de la Direction du Patrimoine Culturel de préserver une trace du passé du bâtiment ancien au sein du nouveau projet;
- Réemployer le bois de charpente pour l'habillage en façade des volumes techniques;
- Réemployer une poutre existante, présentant les caractéristiques de stabilité structurelle et au feu suffisantes;

L'inventaire « pré-démolition et réemploi » réalisé par BatiTerre précise que 48% des matériaux existants sont conservés dans le projet et que 44% peuvent être recyclés;

La démolition-reconstruction partielle de l'immeuble existant constitue dès lors une solution cohérente au regard de l'ensemble des contraintes identifiées et explicitées dans le dossier, notamment par un rapport d'ingénieur en stabilité, tout en conservant un rappel architectural du bâtiment d'origine;

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

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

- 63 chambres dont 3 PMR, pour un total de 1.001,32 m², réparties sur le R+0 et le R+1;
- Des espaces communs pour les résidents : salle à manger, salons, WC, salle de bain commune, etc.;
- Des espaces « bien-être » au R+0 : salle de yoga, salle d'activité créative, sauna, salle multisensorielle, salle d'aromathérapie/musicothérapie, etc.;
- Des espaces réservés aux travailleurs au R+0 : pharmacie, salle de soins, salle de réunion, etc.;
- Des espaces liés à la logistique au R+0 : cuisine, laverie, etc.;
- Des locaux techniques, principalement au R+1;
- 2 abris vélos pour un total de 25 emplacements;
- 16 emplacements de parking non couverts;
- Un local poubelles de 22,08 m² au R+0;
- Une zone de livraison au sein des limites du site;
- La diminution du taux d'imperméabilisation de 42 % grâce à la création de 6 patios de pleine terre résultant des découpes successives du volume bâti, des jardins et des cheminements perméables au niveau des abords;

Le projet prévoit 60 chambres simples et 3 chambres adaptées aux PMR réparties sur les deux niveaux (R+0 et R+1) :

- R+0 : 28 chambres dont 2 PMR;
- R+1 : 35 chambres dont 1 PMR.

La taille des chambres varie entre 13,48 m² et 15,66 m² pour les chambres 'simples' et entre 26,75 m² et 30,29 m² pour les chambres PMR;

La demande précise que le projet répond à l'Arrêté du 6 juin 2024 relatif aux normes d'agrément pour les maisons de soins psychiatriques (MSP) à Bruxelles-Capitale (entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2025);

Une Maison de Soins Psychiatriques est un établissement d'hébergement s'inscrivant dans le continuum des soins en santé mentale. Elle accueille des résidents stabilisés, ne présentant pas de danger pour eux-mêmes ou pour autrui, mais dont le niveau d'autonomie ne permet pas encore une vie totalement indépendante. Les résidents disposent d'une liberté de circulation et sont encouragés à s'insérer dans la vie sociale du quartier, à travers des activités extérieures, des formations, du bénévolat ou des sorties culturelles;

Le projet vise à conférer à la MSP (affectation d'équipement) une atmosphère la plus résidentielle possible, en rupture avec l'image institutionnelle fréquemment associée aux établissements de soins de grande taille. Cette intention se traduit notamment par :

- L'organisation du bâtiment autour d'un axe central structurant assimilable à une « rue intérieure »;
- La création d'un espace central conçu comme une « place du village » accueillant les fonctions communes, dont le restaurant et le point de contact avec l'équipe encadrante;
- La répartition des chambres en unités de taille limitée (maximum dix chambres), favorisant une échelle de vie plus restreinte et plus propice au bien-être des résidents;

Considérant qu'en termes d'implantation, l'emprise de la construction est réduite grâce à la création de patios de pleine terre résultant de découpes successives du volume bâti, formant une configuration en « H » répétée. Le taux d'emprise diminue de 15,8 % (62,4 % en situation existante et 46,6 % en situation projetée). Les superficies plancher passent de 4.692,08 m² à 3.526,87 m² sur 2 niveaux;

Le maintien de l'implantation du bâtiment existant permet de préserver les relations spatiales actuelles entre le bâti et l'espace public, notamment les zones de recul présentes tant du côté de la chaussée de

Drogenbos que du côté de la rue François Vervloet. Ces espaces participent à la structuration du paysage urbain local et assurent une transition qualitative entre le domaine public et le volume construit;

Considérant qu'en termes de volumétrie, la volumétrie du projet s'inspire en grande partie de celle du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne la toiture cintrée caractéristique, en ossature bois. Le choix d'une ossature bois pour la toiture cintrée reconstituée s'inscrit en cohérence avec l'identité constructive du bâtiment d'origine, dont la structure porteuse était précisément constituée de portiques en lamellé-collé. En reproduisant cette logique matérielle tout en l'adaptant aux exigences actuelles, le projet établit un dialogue entre le passé industriel du site et sa nouvelle vocation résidentielle et thérapeutique. L'ouverture de patios au sein du volume existant permet notamment de fragmenter la masse bâtie et de réduire la perception d'un volume monolithique;

Ces patios contribuent également à améliorer les conditions d'éclairement naturel des espaces intérieurs et à créer des séquences paysagères visibles depuis les espaces de circulation et les pièces de vie. Cette organisation spatiale participe à la création d'une ambiance plus domestique et à l'introduction d'une échelle plus humaine dans l'architecture du bâtiment, en cohérence avec la vocation 'résidentielle' de la future maison de soins;

Par ailleurs, la subdivision du volume bâti en plusieurs sections correspondant aux différentes unités fonctionnelles permet de limiter l'effet de linéarité et de renforcer la lisibilité du projet. Cette fragmentation volumétrique contribue à une meilleure intégration dans le tissu urbain environnant;

La grande toiture cintrée existante sert de base conceptuelle pour la future volumétrie. Elle est sectionnée par l'ouverture des patios, ce qui allège la perception d'ensemble. Les volumes secondaires ont des toitures plates avec une finition de toiture verte semi-intensive (20 cm de substrat);

Considérant qu'en termes d'organisation intérieure, le principe de base est de créer une rue centrale qui vient s'ancrer sur la « Place du village » côté chaussée de Drogenbos pour aboutir dans le jardin commun côté rue François Vervloet;

Cet axe est rythmé par 3 double patios évidés dans le volume de base;

La volumétrie de base est ainsi recoupée en huit sections qui permettent d'organiser les services dans le respect d'une échelle humaine propice au rétablissement des résidents;

Une séquence de services ou espaces de support fait face, au rez-de-chaussée, à 3 sections résidentielles où les chambres sont groupées par 10 unités maximum;

Une même logique est adoptée à l'étage;

Les patios rythment la déambulation, apportent la lumière naturelle nécessaire et offrent à toutes les pièces de vie une vue vers un espace paysager qualitatif;

Les fonctions de services sont réparties entre celles qui requièrent plus de charroi de livraison ou enlèvement (cuisine, linge, déchets,...) localisées vers la chaussée de Drogenbos et celles destinées au service et à la maintenance du lieu, situées côté rue François Vervloet;

Des studios de relaxation, yoga, pilates seront accessibles aux résidents, de même qu'une section à vocation hydrothérapeutique (bains, massage, douches,...);

Considérant qu'en termes de matérialité, les matériaux retenus pour les façades s'inscrivent dans une logique de durabilité et de sobriété architecturale. Le projet privilégie l'usage de maçonneries de parement de teinte claire combinées à des menuiseries en aluminium;

Considérant qu'en termes d'accès, le site dispose de deux accès :

- L'entrée pour les résidents et le personnel permanent est située du côté de la rue François Vervloet. Un parking de 10 emplacements dont 1 PMR est mis à la disposition du personnel. Un abri vélo de 21 emplacements dont 2 cargos est également prévu;

- L'entrée pour les visiteurs, dont les médecins, est localisée au droit de la chaussée de Drogenbos. Ils disposent d'un parking de 6 emplacements dont 1 PMR et d'un parking vélo de 4 emplacements;

C'est via cet accès que s'effectuent également les livraisons;

Considérant qu'en termes de mobilité, les résidents ne possèdent pas de voiture et n'ont donc pas d'influence sur la mobilité dans le quartier, tant en termes de circulation que de stationnement;

Au niveau du personnel soignant, environ 28 équivalents temps plein (ETP) sont attendus;

En termes de visiteurs, le projet prévoit :

- 2 visites de médecins par jour, pour l'ensemble des résidents;

- 2 à 4 visites des familles par jour au maximum pour l'ensemble de la MSP;

Le projet répond à ces données par la création de deux parkings vélos couverts de 25 emplacements au total et deux parkings voitures de 16 emplacements au total;

A noter que les emplacements de parking à l'air libre sont de droit et que le projet redéfinit leurs emplacements de manière plus respectueuse de la zone verte, notamment;

Le projet prévoit un total de 25 emplacements vélos dont 2 cargos, répartis dans deux abris vélos couverts non fermés :

- Accès travailleurs et résidents - rue François Vervloet : 21 vélos dont 2 cargos;
- Accès visiteurs - chaussée de Drogenbos : 4 vélos;

L'abri vélo 'travailleurs + résidents' présente une superficie de 38,45 m² soit 1,83 m²/vélo. L'espace entre chaque dispositif d'attache (arceaux en forme de « U » inversés) est de 1 m et chaque emplacement dispose d'une longueur de 2 m. La zone de recul est de 1,80 m pour les vélos normaux. En ce qui concerne les vélos cargos, ils sont situés à l'entrée du local, ce qui permet une manœuvre aisée de ces derniers sans prévoir de zone de recul spécifique;

En ce qui concerne l'abri 'visiteurs', une surface de 5,81 m² est prévue, soit 1,3 m²/vélo;

Bien que les superficies par vélo sont inférieures aux 2m²/vélo recommandés par BE, les zones de recul prévues et la distance entre chaque arceau respectent les recommandations de Bruxelles Environnement (1,80 m de zone de recul pour les vélos normaux et 1 m de distance entre chaque arceaux). Les abris sont couverts mais non fermés ce qui permet aux vélos cargos de rentrer et sortir du local facilement;

L'offre en stationnement vélos et voitures semble suffisante par rapport aux besoins de l'institution, calculés par le rapport d'incidences. Le projet prévoit également 3 bornes de recharge électriques;

Les livraisons nécessaires au fonctionnement de l'institution (cuisine, linge, maintenance) sont organisées depuis la chaussée de Drogenbos, de manière à limiter l'impact sur la rue François Vervloet;

Considérant qu'en termes de fonctionnement, la MSP fonctionne 7j/7 et 24h/24. Les horaires de visite sont néanmoins limités (en dehors de toute activité organisée) et les déplacements des résidents régulés par les horaires de fonctionnement de la MSP;

La journée est en effet structurée autour d'horaires fixes (lever, repas) et d'activités organisées par la MSP; Le petit déjeuner et les repas du midi et du soir sont servis respectivement à 8h45, 12h et 18h. Les résidents peuvent dormir à l'extérieur de l'institution jusqu'à 4 fois par mois (souvent le samedi chez leurs proches); Chaque sortie est organisée avec le référent;

Le soir, les résidents doivent être rentrés pour 20h45;

Une présence est assurée pendant la nuit par 2 ou 3 travailleurs;

Considérant qu'en termes acoustiques, le dossier démontre que toutes les précautions sont prises afin de garantir le respect des critères acoustiques imposés par la réglementation environnementale (IBGE);

Les interventions acoustiques suivantes sont prévues :

- Ecrans acoustiques autour des équipements techniques à ciel ouvert présentant une hauteur dépassant de 150 cm le point haut des installations techniques;
- Silencieux au droit des équipements techniques ainsi qu'au droit des prises et rejets d'air en façades et toiture, en amont et en aval de chaque groupe de ventilation, au droit de chaque extracteur,...;
- Dalles (ou socles) flottantes sous les équipements techniques lourds en toiture;
- Appuis antivibratoires sous chacun des équipements techniques prévus dans le projet;
- Parois des locaux techniques fermés en structure lourde (maçonnerie);
- Equipements techniques (Xtra) Low-Noise (niveaux de bruit maximums imposés au cahier des charges);

L'étude acoustique réalisée par le bureau ATS précise également que des mesures acoustiques seront réalisées en fin de chantier après la mise en fonctionnement des installations techniques. En cas de dépassement des critères acoustiques imposés par la Réglementation environnementale, des dispositifs complémentaires (capotages,...) seront envisagés autour des équipements les plus bruyants, si nécessaire;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet prévoit :

- Une zone de cours et jardins de 2.250,3 m² dont 1.334 m² de pleine terre et 757,1 m² de revêtements perméables;
- Deux parkings vélos couverts d'une superficie totale de 44,3 m² (25 emplacements au total);
- Deux parkings voitures de 196,5 m² au total, dont le revêtement est perméable (16 emplacements au total);
- Une terrasse de 60 m²;
- Un fumoir de 7 m²;
- Une zone de pelouse/détente de 150 m²;

Les aménagements extérieurs prévoient l'utilisation de revêtements perméables pour les zones de circulation et de stationnement et la création de terrasses et d'espaces de séjour extérieurs. Ces dispositifs contribuent à améliorer la gestion des eaux pluviales et à renforcer la qualité paysagère des abords;

Les nouveaux aménagements paysagers répondent au programme de la maison de soins psychiatriques et assurent une diversité d'objectifs :

- Aménagement d'un cadre de vie resourçant, générateur de bien-être;

- Participation à la lutte contre les îlots de chaleur par la mise en place d'une strate arborée et arbustive variée, et une forte déminéralisation de la parcelle qui passe de 9,5% de surface végétalisée en pleine terre (situation actuelle) à près de 27%;
- Gestion intégrée des eaux de ruissellement à la parcelle par l'usage exclusif de matériaux drainants et infiltrants d'une part, et par une forte déminéralisation de la parcelle d'autre part;
- Accueil de la biodiversité, développement d'un programme de plantations herbacées, arbustives et arborées à dominance indigène, assurant un relai mellifère et producteur de baies, source de gagnage pour les oiseaux et les insectes butineurs.

Jardin Nord (Rue François Vervloet) :

Cet espace reçoit l'accès secondaire, réservé principalement aux membres du personnel et aux résidents. Il accueille une cour face à l'entrée de l'immeuble et du local vélos, ainsi qu'un espace de stationnement pour 9 voitures, dont un réservé aux PMR;

Cet espace minéralisé est revêtu de pavés béton à joints infiltrants, les places de stationnement sont revêtus de pavés béton à joints engazonnés;

Un tilleul est implanté au centre de l'espace, au sein d'une large jardinière végétalisée. Il forme le cœur du lieu, autour duquel s'articulent les flux de circulation;

Le réaménagement de cet espace de stationnement et de la cour d'accueil nécessite l'abattage de deux saules arrivés à maturité (voir plus loin);

Sur la pointe Ouest de l'espace, un jardin est aménagé pour les résidents. Ce jardin entièrement végétalisé accueille en son centre un anneau de pelouse ceinturé par une banquette en béton qui permet de tenir des activités collectives en extérieur, ou de se détendre dans un écrin de végétation. Un petit gazebo est également réservé aux fumeurs, à distance des lieux de vie;

Jardin Sud (Chaussée de Drogenbos) :

Cet espace reçoit l'accès principal à la maison de soins, l'accès livraisons, une aire de stationnement pour 6 véhicules (dont 1 PMR) et la terrasse du restaurant;

Cette dernière est ceinturée par un muret-banquette;

L'ensemble des surfaces minéralisées sont revêtues de pavés béton à joints infiltrants, les places de stationnement sont revêtues de pavés à joints engazonnés;

Le cœur du jardin est entièrement végétalisé et accueille un programme varié d'arbres hautes-tiges, d'arbrisseaux, d'arbustes et de vivaces. Cet espace végétalisé crée la distance nécessaire entre le lieu de vie extérieur (terrasse du restaurant) et la chaussée, garantissant à la fois l'intimité des résidents et un cadre végétal apaisant;

Les patios :

Le projet prévoit la création de 6 patios en pleine terre qui animent les espaces de vie de la maison de soin. Ces patios jouent un rôle principalement ornemental, en générant un écrin de verdure qui crée le filtre visuel nécessaire entre les unités de logement. Un travail sur le relief permet également d'accentuer la présence et de mettre en scène la végétation;

Quelques dalles en pierre sont disposées le long du couloir central afin de permettre un accès occasionnel à l'extérieur. Le patio central, qui jouxte la salle d'activités physiques, est en partie aménagé en terrasse afin de permettre aux activités de prendre place à l'extérieur;

Les patios participent à l'amélioration de la qualité environnementale du site, notamment par l'introduction d'espaces végétalisés visibles depuis les espaces intérieurs et par l'augmentation de la perméabilité biologique de la parcelle;

La palette végétale choisie respecte la liste ALTERIAS en matière de plantes invasives en Belgique, elle répond aux objectifs raisonnables et équilibrés développés avec APIES BRUOCSELLA : qualité et étalement maximal du calendrier de floraison pour améliorer les périodes critiques de début et de fin d'hiver de nourrissage des abeilles, insectes et oiseaux. Les plantes indigènes sont favorisées et représentent 2/3 de la sélection. La palette végétale s'étoffe également de quelques plantes horticoles, plus adaptées aux contraintes spécifiques de croissance, afin d'atteindre l'ensemble des objectifs esthétiques, sociaux et environnementaux du projet;

Considérant qu'en termes d'abattage d'arbres, le projet prévoit l'abattage de deux saules blancs hautes-tiges situés dans le parking existant, côté rue François Vervloet, au Nord de la parcelle;

Arbre n° 1 :

- Salix alba / saule blanc,
- 3 troncs de circonférences comprises entre 180 et 190cm,
- Âge estimé 75 ans,
- Hauteur 12-15 m;

Arbre n° 2 :

- Salix alba / saule blanc,
- Circonférence du tronc 240cm, fourche à 2m,
- Âge estimé 75 ans,
- Hauteur 12-15 m;

Le réaménagement de cet espace de stationnement et de la cour d'accueil nécessite l'abattage de deux saules arrivés à maturité. A l'étude des photos aériennes historiques de la région(<https://bruciel.brussels>), ces arbres semblent issus d'un ancien alignement datant d'avant la construction du bâtiment. Ils apparaissent en effet déjà clairement sur la photo aérienne de 1953, on peut donc estimer leur âge à 75 ans, or la durée de vie moyenne d'un saule blanc en milieu urbain est plutôt de l'ordre de 60 ans;

La demande est principalement motivée par des raisons sanitaires;

En effet, ces arbres pionniers dont l'âge est estimé à 75 ans, sont arrivés à maturité. Leurs formes irrégulières en cépée (arbre 1) ou en fourche (arbre 2) sont génératrices de risques en termes de stabilité et sont propices au développement de pourriture et autres maladies cryptogamiques;

Ces arbres ont visiblement subi par le passé un élagage sévère, résultant au développement de multiples rejets;

Cet élagage sévère condamne ces arbres à des tailles en têtard réguliers (tous les 3 à 5 ans), à pratiquer à grande hauteur (6m);

- Arbre n° 1 :

- o Fourche (3 troncs) dès la base,
- o Branches maîtresses ont été élaguées dans le passé, développement déséquilibré du houppier,
- o Plaie non cicatrisée à la base du tronc;

- Arbre n° 2 :

- o Fourche (2 troncs) à 2 mètres, présence d'un calice propice au développement de maladies cryptogamiques,
- o Branches maîtresses ont été élaguées dans le passé, développement déséquilibré du houppier;

La demande est également motivée par des raisons d'aménagement;

En effet, ces arbres sont situés dans une zone à réaménager, avec un objectif de rationalisation de l'espace dévolu à la voiture, afin de dégager un maximum d'espace libre pour l'aménagement d'un jardin végétalisé. En toute logique, l'aire de stationnement est aménagée au plus près de la rue François Vervloet, et ces deux arbres gênent considérablement la composition rationnelle de l'espace de stationnement. Aussi, l'implantation de l'arbre n°1 rétrécit le passage libre vers l'entrée du bâtiment, et ne permet pas l'accès aux véhicules de secours;

L'abattage de ces deux arbres arrivés à maturité sera largement compensé par la plantation de 5 arbres hautes tiges indigènes, dont deux dans le jardin nord (Tilia platyphyllos et Sorbus aucuparia) et trois dans le jardin sud (Acer campestre, Carpinus betulus, Quercus petraea);

A ces plantations hautes-tiges s'ajoutent environ 18 arbrisseaux spécimens et un programme mixte de plantes arbustives et herbacées (dont au moins 2/3 indigènes) sur une surface de près de 1.200 m²;

Considérant qu'en termes de pollution des sols, la parcelle est reprise en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol. Les activités à risque qui ont eu lieu sur le site sont :

- Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (Rubrique 138);
- Dépôts de liquides inflammables (Rubrique 88);

Une reconnaissance de l'état du sol (RES), référencée SOL/00161/2020, a été réalisée en avril 2020. L'étude a mis en évidence les zones à risque de la parcelle;

La zone délimitant l'implantation du bâtiment n'a pas pu être analysée;

Les résultats indiquent qu'au sud-est de la parcelle, du benzo(a)pyrène a été identifié, à hauteur de 0,39 mg/kg de MS, soit en-dessous des normes d'intervention;

Aucune mesure de sécurité, de suivi ou de restriction d'usage n'a été émise au terme de cette étude. Compte tenu des actes et travaux en contact avec les sols prévus par le projet sur plus de 20 m² sur une parcelle en catégorie 0, celle-ci doit faire l'objet d'une nouvelle reconnaissance d'état du sol dans le cadre de la procédure de demande de permis d'urbanisme;

Cette étude a été réalisée courant du mois de février 2026, par l'expert sol Emelia. Sept forages ont été réalisés au droit de l'implantation de l'immeuble existant, dont 4 équipés en piézomètres. Les résultats de la RES indiquent la présence de plomb à hauteur de 550 mg/kg de MS dans un des forages, soit au-dessus des normes d'assainissement (NA) mais en-dessous des normes d'intervention. Au sein du même forage, une concentration en huiles minérales C10-C40 située entre les NA et les NI est également observée. Aucun traitement ou autres normes de sécurité ne sont dès lors requis;

La reconnaissance de l'état du sol doit être validée par BE avant le début des travaux;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet prévoit d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales au sein de la parcelle, pour une pluie centennale, c'est-à-dire une pluie de 60 mm correspondant à une pluie avec un temps de retour (TR) de 100 ans pendant 4h;

L'ensemble des abords est constitué de pavés drainants ou de pleine terre. Les toitures plates sont végétalisées;

Concernant la réutilisation des eaux de pluie au sein du complexe, le projet s'inscrit dans un contexte particulier puisqu'il s'agit d'un milieu psychiatrique. Le risque de consommation de l'eau des WC par les résidents est présent. Une dérogation est dès lors demandée pour ne réutiliser l'eau de pluie que pour l'arrosage des abords (voir plus loin). Le projet prévoit donc de mettre en place une citerne de 10 m³ pour l'arrosage des zones de pleine terre, ce qui est largement suffisant pour couvrir les besoins en arrosage. Le trop-plein de la citerne est connecté au massif infiltrant avant, côté chaussée de Drogenbos;

La temporisation des eaux de pluie se réalise via 2 massifs infiltrants (en façade avant et en façade arrière) avec une bouche d'injection avec décantation;

Les caractéristiques des massifs sont les suivantes :

▪ Massif arrière (rue François Vervloet) :

- o Surface : 247 m²;
- o Profondeur : 70 cm;
- o Volume tampon : 60 m³;

▪ Massif avant (chaussée de Drogenbos) :

- o Surface d'infiltration : 207 m²;
- o Profondeur : 70 cm;
- o Volume tampon : 50 m³;

Au centre du bâtiment, les eaux provenant de la toiture courbe (41,42 m²) s'écoulent directement vers les deux patios de pleine terre. La pente naturelle de cette toiture oriente en effet le ruissellement vers cet espace;

Le trop-plein de chacun des massifs est connecté à l'égout public, tel qu'imposé par le RCU.;

La parcelle étant située dans une zone d'inondation due aux eaux souterraines et proche d'une zone d'aléa moyen d'inondation pluviale, la nappe phréatique étant très haute, la connexion du trop-plein à l'égout public permet qu'en cas de saturation du sol en eau, les abords du projet ne soient pas inondés;

Avec une surface de 454 m² de surface infiltrante et un volume de 110 m³ au total, les dispositifs prévus (2 massifs infiltrants de 60 et 50 m³) sont conformes pour gérer une pluie centennale (équivalente à une pluie de 60 mm pendant 4h);

Dans le cadre du projet communal de reconnexion du Linkebeek au Geleytsbeek, il est envisageable qu'à terme les trop-pleins des deux massifs infiltrants puissent être raccordés au ruisseau du Linkebeek plutôt qu'au réseau d'égouttage. En effet, la proximité immédiate du site avec ce maillage bleu reconstitué offrira une opportunité concrète de connecter les exutoires du projet à ce réseau naturel. Cette possibilité a fait d'ailleurs l'objet de plusieurs échanges lors de la phase de conception du projet. Cependant, le projet communal n'a pas encore abouti à ce jour²³ pour que cette connexion puisse être réellement envisagée. Cette évolution, cohérente avec les objectifs régionaux de gestion intégrée des eaux pluviales, permettrait de réduire la charge sur le réseau unitaire existant tout en renforçant l'alimentation en eau du ruisseau reconstitué;

Considérant qu'en termes de gestion des déchets, le projet prévoit un local poubelles de 22 m², correspondant aux besoins évalués;

Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, l'avis d'AccessAndGo reçu le 02/07/2026 précise que, suite à l'analyse des plans, le projet est conforme aux exigences du RRU, à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier des charges lors de l'exécution;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 13/06/2026 est défavorable;

Que cet avis met en exergue le fait que certaines chambres ne disposent pas de deux voies d'évacuation et que la longueur des chemins en cul-de-sac dans les sections de chambre ne peuvent dépasser 15m;

Considérant qu'il est impératif de répondre aux conditions émises dans cet avis et de modifier les plans en conséquence;

Qu'un permis d'urbanisme ne peut être délivré sans un avis favorable du SIAMU;

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

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes ou à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol;

Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15;

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.7 du PRAS - Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, à savoir la zone d'habitation; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation;

Les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée, à savoir le logement, ce qui est le cas ici et être compatibles avec les caractéristiques du cadre urbain environnant, ce qui est le cas ici;

Le maintien de l'implantation du bâtiment existant permet de préserver les relations spatiales actuelles entre le bâti et l'espace public, notamment les zones de recul présentes tant du côté de la chaussée de Drogenbos que du côté de la rue François Vervloet. Ces espaces participent à la structuration du paysage urbain local et assurent une transition qualitative entre le domaine public et le volume construit;

La volumétrie du projet s'inspire en grande partie de celle du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne la toiture cintrée caractéristique, en ossature bois. Le choix d'une ossature bois pour la toiture cintrée reconstituée s'inscrit en cohérence avec l'identité constructive du bâtiment d'origine, dont la structure porteuse était précisément constituée de portiques en lamellé-collé. En reproduisant cette logique matérielle tout en l'adaptant aux exigences actuelles, le projet établit un dialogue entre le passé industriel du site et sa nouvelle vocation résidentielle et thérapeutique;

L'ouverture de patios au sein du volume existant permet notamment de fragmenter la masse bâtie et de réduire la perception d'un volume monolithique. Ces patios contribuent également à améliorer les conditions d'éclairement naturel des espaces intérieurs et à créer des séquences paysagères visibles depuis les espaces de circulation et les pièces de vie. Cette organisation spatiale participe à la création d'une ambiance plus domestique et à l'introduction d'une échelle plus humaine dans l'architecture du bâtiment, en cohérence avec la vocation 'résidentielle' de la future maison de soins;

Par ailleurs, la subdivision du volume bâti en plusieurs sections correspondant aux différentes unités fonctionnelles permet de limiter l'effet de linéarité et de renforcer la lisibilité du projet;

Cette fragmentation volumétrique contribue à une meilleure intégration dans le tissu urbain environnant;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière aux zones d'espace vert et zones agricoles : zone verte;

Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel. La partie de parcelle concernée par la zone verte se situe côté rue François Vervloet, au niveau de l'entrée sur le site. Un parking pour voitures y a déjà été autorisé et le nouveau projet désimperméabilise la zone pour en faire des places perméables. Un nouvel aménagement paysager de qualité y est également prévu afin de remplir les objectifs de cette prescription;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU - Toiture d'une construction mitoyenne en ce que le projet propose la rehausse partielle des mitoyens :

- Rehausse située au nord-est de la parcelle :

La rehausse est limitée à 1 m et est liée à l'isolation thermique et la rehausse d'étanchéité nécessaire pour permettre le recul du local technique;

Son orientation limite fortement les incidences en matière d'ensoleillement et d'ombre portée. En outre, la présence de deux arbres à haute-tige implantés en fond de parcelle voisine constitue déjà un écran visuel significatif limitant les vues directes vers le mur mitoyen concerné;

L'étude d'ensoleillement détermine le moment de l'année et de la journée où l'impact de cette rehausse est le plus significatif. Il s'agit des jours d'équinoxe, à 15h. L'étude d'ensoleillement montre que l'ombre portée par le projet n'a néanmoins pas d'impact sur le bâtiment voisin (n°101 de la chaussée de Drogenbos), mais seulement sur une partie de son jardin, ce qui est raisonnable et acceptable;

- Rehausse située au sud-ouest :

Le long du mitoyen avec l'entrepôt De Lijn. Cette rehausse est continue jusqu'au fond du jardin de la maison voisine (n°131 chaussée de Drogenbos). L'étude d'ensoleillement montre que l'impact du projet est visible aux équinoxes à 9h. Cet impact est néanmoins peu significatif et porte sur une légère augmentation de l'ombre au fond du jardin du n°131 de la chaussée de Drogenbos, ce qui est raisonnable et acceptable;

Les deux rehausses demandées sont justifiées par les contraintes techniques du nouveau bâtiment et les hauteurs intérieures nécessaires à la bonne utilisation des lieux et n'enclavent pas les propriétés voisines.

Leur impact est raisonnable en termes d'ensoleillement;

Considérant dès lors que cette dérogation peut être acceptable;

Considérant que la demande déroge à l'article 16 - Stockage des eaux pluviales (citerne) ainsi qu'au RCU Eaux pluviales en ce que le projet ne prévoit pas une citerne d'une capacité permettant de stocker 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale, soit une citerne de 66 m³;

En effet, le projet prévoit une citerne de 10 m³, destiné à l'arrosage des abords végétalisés et non pour une réutilisation en interne, pour les WC par exemple. Le projet s'inscrit dans un contexte particulier puisqu'il s'agit d'un milieu psychiatrique. Le risque de consommation de l'eau des WC par les résidents est présent.

Il ne peut donc s'agir d'eau de récupération mais impérativement d'eau de distribution;

Considérant cet aspect très particulier du projet à cet égard, cette dérogation peut être acceptable;

Conclusion :

Le projet présente de grandes qualités et s'intègre parfaitement dans le quartier, tant en termes urbanistiques que sociaux. Il propose un équipement de santé mentale répondant à un besoin régional identifié, et un réaménagement qualitatif d'une parcelle aujourd'hui largement minéralisée - le tout dans le respect du cadre résidentiel et de la tranquillité des riverains. La désimperméabilisation massive du site et la création de jardins au sein de la parcelle contribuent à la qualité globale du projet;

Le point bloquant, à ce stade, est l'avis défavorable des pompiers qui empêche la délivrance d'un permis;

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

- Répondre aux conditions du SIAMU afin d'obtenir un avis favorable de leur part, nécessaire à la délivrance d'un permis d'urbanisme;
- Gérer les eaux de pluie du projet in situ, à l'aide d'aménagements de gestion intégrée (tels que les massifs drainants), tel que décrit dans le rapport d'incidence, et ce pour une pluie d'occurrence centennale;
- Préciser sur les plans que les toitures vertes sont semi-intensives (20 cm de substrat);
- Adapter les nouvelles plantations (patios) au contexte local (ombragé par des murs, sol remis au jour...) et en choisissant au moins 80% d'espèces indigènes (voir listes de Bruxelles Environnement);

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/07/2026
Objet n°05

Dossier 16-48534-2026 - Enquête n°118/26

Situation : Avenue Albert Lancaster 10

Objet : construire une piscine extérieure et mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse couverte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48534-2026 introduite en date du 08/01/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine extérieure et mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse couverte sur le bien sis avenue Albert Lancaster 10;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - PPAS n° 50 en matière d'article n°12.1 construction en zone de jardin (pour les habitations en ordre ouvert) > couverture de la terrasse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

08/01/2026 : dépôt de la demande;

20/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/04/2026 : réception des compléments;

01/06/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

02/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/06/2026 au 25/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 02/06/2026, et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, proche du site de l'Observatoire, est principalement résidentiel;
- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande est implantée en mitoyenneté avec la maison voisine de droite n° 12, et à proximité du carrefour formé avec l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
- Le bien a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme :
 - 16-16734-1953 : villa;

- 16-41879-2014 : modification de la toiture d'une habitation avec transformation du niveau sous combles;
- 16-45631-2020 : transformer et étendre la maison en aménageant une extension arrière et latérale limitée au volume du rez-de-chaussée;
- La parcelle est ascendante vers le site de l'Observatoire. Le jardin paysager est orienté au Nord;
- Le jardin compte plusieurs arbres à haute tige en périphérie;
- L'ilot compte une piscine non couverte au n° 130 A avenue Circulaire (permis d'urbanisme 16-33561-1997) et au n° 118 (permis d'urbanisme 16-33355-1997), comprises dans le même PPAS, mais sur un parcellaire plus vaste;

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

- Mettre en conformité la couverture d'une terrasse à l'arrière de la maison, et à proximité de la limite séparative de droite avec le n° 12;
- L'aménagement d'une piscine non couverte, prévue dans la zone de bâtisse du PPAS, en réservant un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives de parcelles;

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

- Le projet propose des aménagements paysagers qualitatifs complémentaires à l'usage du jardin privatif;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la piscine est implantée à bonne distance des arbres à haute tige de sorte à ne pas porter atteinte à leur système racinaire;
 - la construction s'inscrit dans le respect du relief du sol;
 - la piscine est de dimensions réduites au regard des proportions du jardin, et elle sera uniquement entourée de margelles de 40cm. La piscine profitera de la petite terrasse proche;
 - les équipements techniques liés au fonctionnement de la piscine seront implantés dans la cave de la maison, de sorte à limiter les nuisances visuelles ou de bruit pour la voisine;
 - la pompe à chaleur sera par contre située discrètement à 3 mètres de la limite parcellaire, et pourra, le cas échéant, être complétée par un caisson acoustique ;
 - la terrasse a été couverte par une structure légère support de plantes grimpantes ce qui réduit l'impact de cette construction tant envers le jardin et la maison, qu'envers la parcelle voisine. Il est important de noter que la végétation transitoire entre les parcelles a été maintenue;
- en matière de gestion des eaux de pluie :
 - le projet intègre la gestion des eaux de pluie liées à la terrasse par un système de drainage intégré dans les zones plantées adjacentes;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n° 50 en matière d'article n°12.1 construction en zone de jardin (pour les habitations en ordre ouvert) > couverture de la terrasse :
- La nouvelle terrasse est réalisée en briques posées sur lit de sable avec des joints ouverts, ce qui garantit sa perméabilité à l'eau de pluie;
- Cette terrasse a été construite en contrepartie de l'aménagement initialement autorisé plus proche de la maison et non réalisé;
- La pergola quant à elle est une structure autoportante entièrement démontable. Elle est ouverte sur les quatre côtés ainsi qu'en partie supérieure;
- Des vignes sont plantées au pied de la pergola afin d'assurer l'ombrage de la terrasse;
- Les eaux de pluie des toitures existantes sont gérées sur la parcelle via des drains au niveau de la terrasse longitudinale à l'arrière de la maison ;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article n°12.1 - 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 08/07/2026
Objet n°06

Dossier 16-48730-2026 - Enquête n°122/26
Situation : Rue Xavier De Bue 49
Objet : créer une terrasse sur une toiture plate

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48730-2026 introduite en date du 28/04/2026;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une terrasse sur une toiture plate sur le bien sis rue Xavier De Bue 49;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liserés de noyau commercial, zones d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.", en ce que la terrasse et ses garde-corps (et palissades éventuelles) dépasse le profil des 2 voisins (et déroge au Code civil);
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit « 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës. 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. » en ce que la terrasse et ses garde-corps (et palissade éventuelle) dépasse la hauteur des profils des voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 et jusqu'au 25/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/04/2026 : dépôt de la demande;

04/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/06/2026 et jusqu'au 25/06/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier, proche du centre d'Uccle, se caractérise par un habitat ancien en ordre continu et au parcellaire étroit;
- La rue Xavier De Bue participe à la fois à l'aspect patrimonial de la commune par son ensemble de maisons anciennes et son caractère commercial du centre de la Commune;
- La parcelle de la demande, située entre la chaussée et le Parvis Saint-Pierre, se prolonge jusqu'à la rue des Fidèles, à l'instar nombreuses parcelles de la rue;
- Le bâtiment existant rue Xavier De Bue présente un gabarit de R+2 et a une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et logement à l'étage (1 logement pas étage) et la parcelle n'est pas bâtie du côté de la rue des Fidèles;

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

- La création d'une terrasse en façade arrière sur la toiture plate du commerce qui s'étend plus en profondeur que les étages;

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

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

- L'aménagement d'un espace extérieur en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité d'un appartement est une bonne idée mais ne peut se faire au détriment du cadre bâti environnant;
- De plus, l'aménagement tel que proposé ne se conforme pas au code civil en matière de servitude de vue en ce qui concerne la mitoyenneté de droite;
- Pour y remédier, le placement de pare-vues en mitoyenneté n'est pas une solution envisageable : ce ne sont pas des éléments qualitatif/pérenne, et de plus ces éléments s'inscrivent comme des murs en profondeur en intérieur d'îlot entraînant des désagréments en terme d'ensoleillement sur les propriétés mitoyennes;
- Les dérogations ne sont pas octroyées ;

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

- Modifier le projet de manière à se conformer au code civil en matière de servitude de vue (sans placer de pare-vues) :
 - Soit prévoir des retraits non accessibles de 1.90m de large entre les limites mitoyennes et la terrasse ;
 - Soit fournir l'accord des voisins mitoyens sur les vues directes que l'aménagement proposé génère (et soumettre cet accord devant notaire)
- Verdurer le solde de la plateforme non utilisée par la terrasse ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la programme d'une terrasse est envisageable mais dans des proportions différentes;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de la transformation d'un espace extérieur,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande sera davantage conforme au code civil;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/07/2026
Objet n°07

Dossier 16-48503-2025 - Enquête n°116/26

Situation : Rue Victor Allard 183

Objet : mettre en conformité la construction d'une extension arrière, la modification des combles en espaces habitables, la modification du sous-sol en partie en espace habitable, le réaménagement intérieur, la modification de la typologie architecturale d'une maison unifamiliale et la modification de la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48503-2025 introduite en date du 17/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une extension arrière, la modification des combles en espaces habitables, la modification du sous-sol en partie en espace habitable, le réaménagement intérieur, la modification de la typologie architecturale d'une maison unifamiliale et la modification de la zone de recul sur le bien sis rue Victor Allard 183;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre III du Règlement Général sur les bâtisses de 1948, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°25 qui prescrit "Zones de recul", en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II : art.n°4 « Hauteur sous-plafond »;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/12/2025 : dépôt de la demande;

02/04/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/04/2026 : réception des compléments;

01/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/06/2026 au 25/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Victor Allard est une voirie locale;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison unifamiliale et d'un jardin;
- La zone de recul est entièrement imperméabilisée sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme;
- La maison n°183 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1 avec toiture à versants. Elle se compose de 2 annexes

au rez-de-chaussée, l'une accueillant une cuisine et l'autre accueillant une salle à manger. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton brun, de menuiseries en PVC de ton blanc, de ceintrages en pierre bleue, d'un soubassement en pierre bleue, d'une toiture en tuiles de ton rouge et d'une lucarne avec châssis en bois de ton blanc;

- La maison présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n°16-806-1924) :
 - Le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC de ton blanc;
 - Le remplacement de la cour arrière par une extension accueillant une salle à manger;
 - L'aménagement d'une des caves du sous-sol en espace habitable (salle de jeux);
 - L'aménagement du premier niveau des combles en espace habitable (une chambre supplémentaire);
 - La création d'une mezzanine dans le niveau sous-toiture, formant un deuxième niveau sous-toiture;
 - L'imperméabilisation complète de la zone de recul en vue de l'aménagement d'un espace de stationnement, réalisée à partir de 1996, selon les orthophotoplans;
- La maison de droite (n°181) constitue la maison jumelle de la maison visée par la demande. Elle présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale. Toutefois, elle s'en distingue par la présence d'un garage, d'une rampe d'accès en zone de recul et de menuiseries en bois respectant le ceintreage des baies;
- La maison de gauche (n°185) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'encadrement de baies simples, de châssis de ton blanc, d'un parement en briques de ton rouge aux étages et d'un parement en pierre au rez-de-chaussée;

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

- La mise en conformité de :
 - La construction de l'extension arrière;
 - La modification des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC de ton blanc;
 - La modification de la destination de la cave en espace habitable;
 - L'aménagement d'une partie du premier niveau des combles en une chambre supplémentaire;
 - La construction d'une mezzanine dans le volume sous-toiture;
 - L'imperméabilisation de la zone de recul et l'aménagement d'un emplacement de stationnement;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par l'aménagement d'une salle de jeu, d'une chambre supplémentaire, d'une salle de bain supplémentaire et la suppression d'un bureau;
- Le gabarit de la maison est inchangé;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement des menuiseries en bois par du PVC;
- La zone de recul est modifiée par le remplacement du jardinet par une zone imperméable en gravier

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

- Considérant que la construction d'une extension au rez-de-chaussée n'a pas généré de dérogation au RRU et qu'elle a permis d'augmenter le confort du séjour;
- Considérant que l'extension du rez-de-chaussée ne portent pas atteinte aux dimensions du jardin;
- Considérant que l'extension est dès lors acceptable;
- Considérant que la transformation de la cave située en façade avant en espace de jeux a entraîné une dérogation aux normes minimales d'habitabilité en matière de hauteur sous-plafond;
- Considérant que cette salle de jeux n'est pas qualitative en ce qu'elle ne bénéficie pas d'ouvertures vers l'extérieur suffisantes et présente une hauteur sous-plafond insuffisante;
- Considérant que la salle de jeux en sous-sol n'est pas acceptable;
- Considérant que la typologie architecturale singulière de cette bâtisse datant de 1924 est altérée par la mise en œuvre de menuiseries en PVC qui ne respectent pas le ceintreage des baies;
- Considérant que les menuiseries en PVC ne sont pas acceptables;
- Considérant que l'aménagement d'une chambre supplémentaire sous-toiture respecte les normes minimales d'habitabilité et augmente le confort de l'habitation;
- Considérant qu'en situation de droit, le niveau sous-combles accueillait déjà une chambre;
- Considérant que l'aménagement de cette seconde chambre est acceptable;

- Considérant que la construction de la mezzanine n'a pas porté préjudice à la hauteur sous-plafond des chambres situées au 1^{er} niveau sous-combles,
- Considérant que cette mezzanine accueille une salle de bain qui ne bénéficie pas d'une hauteur sous-plafond suffisante (inférieure à 2,30 m sur moins de la moitié de la superficie de la pièce);
- Considérant que la salle de bain aménagée sur la mezzanine n'est pas acceptable;
- Considérant que la maison ne bénéficie pas d'un garage et, que dès lors, l'imperméabilisation de la surface de la zone de recul ne se justifie pas;
- Considérant que la suppression du jardinet semble remonter à 1996 et qu'elle a généré une perte de qualité des perspectives depuis l'avenue ainsi que de la perception de la maison;
- Considérant, de plus, que cet aménagement permet la création d'un emplacement de stationnement non conforme au Règlement Générale de la bâtisse et au RRU, ce qui n'est pas acceptable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre III du Règlement Général sur les bâtisses de 1948, article n°25 qui prescrit "Zones de recul" :
 - Le jardinet existant en situation de droit a été remplacé par une surface imperméabilisée destinée au stationnement;
 - La suppression du jardinet ne se justifie pas compte tenu de l'absence de garage au sein de l'habitation;
 - De plus, cet aménagement qui semble avoir été réalisé après 1996, a entraîné une perte de qualité paysagère des perspectives depuis l'avenue et sur la maison;
 - La dérogation n'est dès lors pas acceptable;

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

- Aménager un jardinet planté et de pleine terre dans la zone de recul, hors chemin d'accès vers l'entrée de la maison;
- Renoncer à la salle de jeux du sous-sol et prévoir un espace non-habitable;
- Renoncer à la salle de bain sur la mezzanine;
- Prévoir, en façade avant, des menuiseries en bois de ton blanc tout en respectant le ceintage des baies conformément à la situation de droit;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension, la mezzanine et la chambre de l'étage sous-combles;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent le sous-sol, les menuiseries, la zone de recul et la salle de bain de la mezzanine;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul et la hauteur sous-plafond de la salle de jeu et de la salle de bain sur la mezzanine ne sont pas acceptables;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis **en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement général de bâtisse, article n°25 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 08/07/2026
Objet n°08

Dossier 16-47984-2025 - Enquête n°119/26 - Article 191§5 CoBAT

Situation : Rue Copernic 22

Objet : réhabiliter un terrain en friche en un jardin nourricier, alléger la végétation (abattage de 9 arbres), installer un carport avec une partie fermée et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster - projet modifié en application de l'article 191 du CoBAT : réhabiliter un terrain en friche en un jardin nourricier, alléger la végétation (abattage de 7 arbres), et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47984-2025 introduite en date du 06/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réhabiliter un terrain en friche en un jardin nourricier, alléger la végétation (abattage de 9 arbres), installer un carport avec une partie fermée et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster/rue Copernic 22;

Vu que la demande initiale a été modifiée en application de l'article 191§5 du CoBAT en date du 25/02/2026;

Vu que la demande telle que modifiée vise à réhabiliter un terrain en friche en un jardin nourricier, alléger la végétation (abattage de 7 arbres), et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVE A LA DEMANDE INITIALE

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article 2.1 (destination);
 - article 2.3 (implantation);
 - article 2.4 (gabarit);
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PPAS n° 50 - art. 13.0 du PPAS 50 (Quartier Hamoir-Observatoire): modification de limite d'une zone de protection d'arbres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2025 au 07/07/2025 inclus;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La voisine de l'avenue Albert Lancaster 82, dont la maison est à l'angle des rues Lancaster/Copernic (située à gauche de la parcelle du n°22, mais une partie de son terrain à l'arrière est proche de cette parcelle), fait les observations suivantes :*
 - *Sa parcelle jouit d'une partie ombragée qu'elle apprécie particulièrement et qui lui permet de profiter de son jardin en été. Les 9 grands arbres qu'il est question d'abattre, pour les remplacer par de petits arbres fruitiers, sont les arbres qui justement participent à un environnement vert et apaisé dans le quartier. Ils apportent de la fraîcheur dans les étés devenant de plus en plus chauds dans cet endroit de Bruxelles qui appartenait autrefois à la forêt de Soignes;*
 - *par ailleurs, elle a remarqué un projet de poulailler dont la surface apparaît assez grande et elle s'interroge sur les nuisances sonores et olfactives possibles pouvant en résulter dans un quartier hautement résidentiel.*
- *La voisine de l'avenue Albert Lancaster 84, fait les observations suivantes :*
 - *arbres : le projet s'apparente effectivement à un nettoyage du terrain en éliminant les résineux en faisant de ce terrain un jardin potager. Il y a beaucoup d'arbres. Et le décompte proposé montre que l'on passe de 35 arbres à 38 arbres. Le projet ne peut accepter en l'état vu le manque d'informations la représentation sur les plans de l'ampleur des arbres ne permet pas de visualiser leur canopée: Ainsi, les plans n'indiquent aucun diamètre des arbres, aucune*

surface de canopée de ceux-ci et accessoirement de l'ampleur des surfaces racinaires des arbres existants et projetés. Les plans n'indiquent pas l'essence des arbres existants, ni des arbres nouveaux. La demande ne peut pas être acceptée en l'état.

- Le poulailler Le projet indique la présence d'un poulailler : C'est-à-dire deux petits volumes et une clôture sans accès. Le bâtiment prévu est-il fermé? ouvert? les poules seront-elles en liberté?? combien de poules exactement? La notice explicative n'indique pas sa présence et ne précise pas l'ampleur de celui-ci. Les plans ne délivrent aucune information. Pour mémoire, il est nécessaire de demander un permis d'environnement au-delà de 29 poules. Quel est l'évaluation du bruit généré par les poules? Le poulailler respecte-t-il la distance prévue par rapport aux voisins selon les règlements? Il ne faut pas autoriser la présence d'un poulailler au vu de l'absence d'indications claires de cet aménagement;
- Implantation du carport Dans les caractéristiques du projet : On constate que la superficie de plancher est de 65m² (13m x 5). Le volume total de la construction est de 227,5 m³. On déduit de ces informations que le volume carport a une hauteur de 3,5 m. Mais sans coupe transversale montrant : Le volume à construire, les plantations et clôtures mitoyennes, les constructions voisines. On ne se rend pas compte de l'impact de ce carport par rapport aux constructions sur le terrain voisin et on ne peut pas juger de sa bonne implantation. Il ne faut pas autoriser l'implantation du carport au vu de l'absence d'informations renseignées dans les documents de la demande de permis;
- Accès par l'avenue Albert LANCASTER Rien n'est indiqué sur les travaux modifiant le dénivelé entre la rue et le terrain, ni le type de barrière (couleur, design, sens d'ouverture). La barrière semble être en léger retrait. D'autre part, rien n'est indiqué sur l'accès proprement d'une camionnette de 6 mètres de long à partir de la voirie compte tenu de la faible exigüité de la parcelle. Il ne faut pas autoriser l'accès par l'avenue Albert LANCASTER en l'absence d'informations vu de l'absence d'indications claires de cet aménagement;
- Accès minéral au carport Le carport semble abriter une camionnette de 6 m de long. Le rayon de braquage d'une telle camionnette est de 6,5 à 7 m. La localisation et la profondeur de la zone de recul ne sont pas correctes. En effet, il est impossible à la camionnette de reculer pour revenir en marche avant vers l'avenue Albert Lancaster. Le projet doit revoir l'ampleur des zones minéralisées pour permettre les manœuvres de la camionnette sur le terrain;
- Le voisin de l'avenue Hamoir 30, fait les observations suivantes :
 - Le projet apparaît comme de nature à ne pas respecter la zone de protection d'arbres du PPAS 50 Sud. La zone est en zone non aedificandi. Le Garage souhaité respecte-t-il les dimensions, notamment de hauteur, prescrites par la zone selon le PPAS. Selon les dires d'un voisin, la parcelle n'est pas lotissable, ce qui est conditionné par l'octroi des permis des maisons de l'avenue Lancaster;
- Le syndic des 6 maisons qui forment la copropriété" Lancaster 88-90, fait les observations suivantes :
 - Concernant abattage des arbres : En achetant les maisons dans les années 80, ils bénéficiaient, à l'arrière, d'une luminosité naturelle. Depuis, après une dizaine d'années, les arbres plantés ont fortement grandi et leur ont enlevé la luminosité naturelle et, en plus, ils leur posent un danger permanent. Ainsi que les plantations de bambous sauvages envahissent et abîment leurs jardins. Ils sont donc, favorable à l'abattage des arbres mentionnés dans le dossier, ainsi que des bambous;
 - Concernant le carport et la voie carrossable : Le terrain dont il est question est un terrain NON CONSTRUCTIBLE dans sa totalité, et, ce, sur base du permis de lotir mentionné dans l'annexe. Il ne peut donc, accueillir, ni voie carrossable, ni carport, ni zone de stockage construits en dur. La création d'un "jardin écologique" ne nécessite aucunement une construction en dur de 65 m².
 - Le permis de lotir 268 est un permis qui permettait 4 logements à front de rue et 2 logements arrière. Le lotissement en 2 lots n'a pas été fait, et contrairement au permis de lotir, 6 maisons (et non 4) ont été construites à front de rue, autorisées, UNIQUEMENT car les lots 1 et 2 faisaient 1 seule parcelle. Le lot 1, seul, selon ce permis ne permet que 4 maisons.
 - La parcelle arrière a été séparée APRÈS construction des 6 logements, créant un lot 2 qui, de facto, est INCONSTRUCTIBLE car les 6 logements ont été déjà construits. Le permis, même s'il est non périmable, n'accorde, dès lors, plus aucune surface constructible au terrain de ce dossier;
 - cette parcelle reprise dans ce dossier sous "terrain en friche" ne peut, dès lors, en aucun cas comporter de voie carrossable, de carport ou toute autre construction. L'ajout d'un accès carrossable par l'avenue Albert Lancaster est dès lors totalement illégal;
 - La densification de garages est un point qui est en général refusé à l'urbanisme - la logique d'autoriser soudain sur une parcelle non constructible, un nouveau garage est dès lors également illogique;

Le Comité de Quartier Uccle-Observatoire, fait les observations suivantes :

- Refus de tout nouvel abattage tant qu'une expertise phytosanitaire indépendante n'a pas été produite et que les replantations exigées par les permis 2013 & 2021 n'ont pas été contrôlées sur site;
- Respect de la « zone de protection d'arbres » à l'intérieur de la parcelle, ainsi que de celle située sur la voirie, dans le respect de l'article 13 du PPAS 50 Hamoir Sud;
- Suspension de la décision et exigence d'une étude d'incidences cumulative intégrant toutes les coupes et ouvrages réalisés ou projetés depuis 2013;
- Obligation pour le demandeur de fournir :
 - un titre de propriété ou servitude authentique pour l'accès Lancaster;
 - un tableau P/S et les reculs cotés;
 - un plan de replantation (essences indigènes Ø ≥ 20/25 cm, suivi 5 ans);
 - une étude d'infiltration du chemin;
 - la mention explicite de l'arbre d'alignement à abattre, avec justification paysagère et solution alternative (déplacement de la sortie ou conservation de l'arbre).
- À défaut, limiter le projet à un simple accès de service ponctuel, sans portail motorisé, et imposer la reconstitution intégrale de l'écran végétal.
- Le non-respect de la « zone de protection d'arbres » dans cette parcelle, l'omission de l'abattage d'un arbre d'alignement sur la voirie avenue Lancaster – pourtant indispensable pour permettre l'accès à ce nouveau passage

vers le carport –, l'omission de mention dans l'annexe A et la « note explicative » des dérogations, les mentions « vagues » pour essayer de justifier l'abattage des 9 arbres sont quelques éléments qui illustrent un manque de transparence d'un dossier qui, depuis 2013, conduit à la disparition progressive de la canopée locale et à la minéralisation d'un jardin-clé du quartier. Le dossier est incomplet, et dans l'intérêt du patrimoine arboré et du paysage urbain ucclois, et doit être refusé;

- Le Conseil du propriétaire du bien sis au n° 30 rue Copernic, fait les observations suivantes :
 - Les dérogations sont nombreuses. Il faut en particulier faire attention à l'importance des dérogations. Il convient de ne pas dénaturer la règle (la vider de sa substance), ne pas mettre en péril les objectifs du texte. Il échet d'énoncer les raisons pour lesquelles la règle n'a pas pu être appliquée et celles pour lesquelles le bon aménagement des lieux commande de déroger à la règle;
 - Les droits civils des tiers ne sont pas respectés;
 - La parcelle, dans son état actuel, est fortement boisée, ce qui participe des bonnes conditions de vie du quartier et est grandement appréciée par les riverains. Il faut rappeler l'importance conférée aux arbres (notamment à hautes tiges), en particulier dans le périmètre, comme en atteste le PPAS (la parcelle concernée par le projet se situe en partie en « zone de protection d'arbres » et en partie en « zone d'habitat en ordre ouvert (secondaire) »);
 - Le demandeur envisage de modifier la zone de protection en prévoyant sur celle-ci ainsi qu'à proximité immédiate l'abattage de plusieurs arbres à hautes tiges. Cela, alors même que cela n'est pas lié à un projet d'aménagement d'un chemin d'accès vers la maison du demandeur;
 - Les sujets que le demandeur propose de planter sont des arbres fruitiers de petite taille;
 - Bien que la parcelle se situe en zone d'habitat en ordre ouvert « secondaire » et non « accessoire » et qu'une étude phytosanitaire ne soit pas nécessaire selon le PPAS (le projet se situe dans l'îlot 8 et non dans l'îlot 4 ou 9), une telle étude permettrait d'objectiver l'état de santé d'un arbre ainsi que son degré de dangerosité pour les habitants et riverains. Le demandeur ne fait qu'évoquer l'état phytosanitaire faible des sujets qu'il souhaite abattre, ainsi que le prétendu danger qu'ils représentent, sans toutefois apporter aucun élément concret permettant de confirmer de telles affirmations. Vu le nombre de sujets à abattre, une étude réalisée par un professionnel (expert forestier) est d'autant plus importante; elle est essentielle;
 - Il est important de rappeler l'importance de la prescription générale n° 0.6 du PRAS (à laquelle il n'est pas permis de déroger). Or, le projet du demandeur poursuit un objectif contraire : réduire les qualités végétales (et paysagères) de l'îlot...
 - Le car-port constitue en une dérogation à l'affectation du PPAS qui prévoit la construction de logement ou d'abri de jardin, ce qui ne peut se concevoir;
 - Le projet déroge également, de manière importante, et sans que cela soit justifié, aux exigences prévues dans le PPAS tant en termes d'implantation (prescription n° 2.3) que de gabarit (prescription n° 2.4);
 - Le terrain du demandeur est déjà accessible par l'avenue Copernic et dispose de plusieurs emplacements de stationnement, ce qui ne justifie donc pas la création de nouveaux accès ni du car-port;
 - Nuisances olfactives et sonores du poulailler;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVE A LA DEMANDE MODIFIÉE

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 que modifiée pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PPAS n° 50 - art. 13.0 du PPAS 50 (Quartier Hamoir-Observatoire): modification de limite d'une zone de protection d'arbres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 inclus;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Premièrement, le projet prévoit encore l'abattage de plusieurs arbres à haute tige, dont plusieurs sont décrits comme sains dans les pièces du dossier. Or, le PPAS 50 impose la conservation des plantations existantes, en particulier lorsqu'elles assurent l'isolement visuel des aménagements depuis les propriétés voisines et les espaces publics. La substitution par de jeunes plantations ne peut être considérée comme équivalente à la conservation d'arbres existants, matures et structurants pour le paysage.
- Deuxièmement, le projet porte atteinte à la zone de protection d'arbres qui traverse cette parcelle. Cette zone a précisément pour fonction de sauvegarder les plantations, de limiter visuellement les intérieurs d'îlots et de maintenir une séparation paysagère entre les parcelles. L'aménagement d'une dalle de gazon servant de zone de manœuvre, partiellement implantée dans cette zone, ainsi que l'abattage d'un arbre situé dans son périmètre, sont contraires à l'esprit et aux prescriptions du PPAS. La zone de protection d'arbres doit demeurer non aedificandi, sauf situation réellement exceptionnelle, ce qui n'est pas démontré ici.
- Troisièmement, le projet ne respecte pas les conditions imposées par la commission de concertation du 27 août 2025. Celle-ci avait demandé la suppression du carport au profit d'aménagements paysagers qualitatifs permettant l'accès et les manœuvres de véhicules d'entretien. Or, le projet modificatif remplace en partie le carport par un abri de jardin de 20 m² et agrandit la zone de manœuvre, sans démontrer que ces aménagements répondent réellement à l'objectif paysager imposé. L'abri de jardin demeure implanté à proximité des fonds de parcelle et soulève à nouveau des questions de conformité avec les articles du PPAS relatifs à la destination, à l'implantation et au respect des jardins.
- Quatrièmement, plusieurs éléments nouveaux ou insuffisamment documentés rendent le dossier incomplet : création d'une mare naturelle sans indication précise de superficie ni de mesures contre les nuisances; présence ambiguë d'un rucher, mentionné sur certains plans mais absent de la note explicative; dimensions incomplètes de la serre, dont la

profondeur n'est pas clairement indiquée. Ces lacunes empêchent les riverains et l'autorité de mesurer correctement les incidences du projet sur les vues, la tranquillité, la biodiversité et les risques de nuisances.

- Cinquièmement, l'implantation du poulailler, de la mare et d'un éventuel rucher à proximité de parcelles voisines est susceptible de générer des troubles de voisinage : nuisances sonores, odeurs, attraction de nuisibles, moustiques ou risques liés à l'essaimage. Ces éléments sont incompatibles avec le caractère résidentiel, verdoyant et faiblement dense du quartier Hamoir-Observatoire.

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis défavorable du Service Vert sollicité en date du 13/06/2025 et émis le 13/08/2025 (demande initiale) :

Considérant que :

- Le projet dans sa dernière version comprend l'abattage de 7 arbres de haute-tige identifiés comme des épicéas, un pin et un tilleul implantés dans la parcelle.
- Le site a déjà fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme pour abattages d'arbres (SV-160-2021 pour 2 épicéas, deux tilleuls et 1 saule et SV-144-2013 pour 1 platane, 3 pins et 1 noyer). Bien que de nouveaux arbres aient été replantés la végétation actuelle est encore loin de compenser l'abattage de ces nombreux sujets.
- Le projet nécessite vraisemblablement aussi l'abattage de l'arbre d'alignement communal implanté avenue Lancaster (amélanchier arborescent) pour la création de l'accès carrossable, celui-ci n'étant cependant pas référencé dans les documents graphiques du projet.
- Le projet ne comprend pas d'étude phytosanitaire malgré les nombreux abattages prévus.
- Les photos présentées sont imprécises quant à l'identification des arbres demandés à l'abattage et sont sujettes à confusion.
- Trois des arbres se trouvent en zone de protection d'arbres au PPAS n°50 Sud ou à proximité directe, à savoir les deux épicéas implantés au nord et celui en concurrence avec le chêne. Le nouvel accès carrossable proposé dans le projet passant également dans cette zone il est certain que les travaux de déblais endommageront les racines traçantes du cerisier proche (également implanté en zone de protection). Il est également à noter que l'article 13.0 du dit PPAS reprend les arbres d'alignement comme faisant partie de la zone de protection : « Font également partie de la zone de protection d'arbres, les rangées d'arbres le long des avenues qui parcourent le quartier et qui contribuent ainsi au caractère paysager de l'ensemble du quartier Hamoir-Observatoire. »
- Le projet prévoit la conservation de nombreux arbres et la replantation de 11 sujets en compensation. Toutefois les cornouillers mâles proposés (*Cornus mas*) ne sont pas considérés comme des arbres de haute-tige et sont à remplacer par des sujets adaptés (voir conditions ci-après).
- Compte tenu des mesures particulières de protection et du caractère arboré de l'intérieur d'îlot la conservation des arbres est un élément primordial du projet d'aménagement. Aussi est-il essentiel de réduire au maximum les abattages ou éventuelles tailles radicales des sujets existants et de fournir une note technique détaillant l'ensemble des mesures de protection qui seront mises en œuvre pour la conservation des sujets conservés.
 - Fournir une étude phytosanitaire complète de l'ensemble des sujets de la parcelle faisant l'objet de la demande;
 - N'abattre aucun arbre en zone de protection d'arbres au PPAS n°50 Sud et de manière générale conserver le maximum d'arbres possible;
 - Intégrer l'arbre d'alignement dans le projet et proposer un aménagement en compensation (déplacement de la fosse, replantation);
 - Remplacer les essences arbustives proposées (*Cornus mas*) par des essences de haute-tige en suivant les recommandations du Service Vert;
 - Prévoir une note technique des mesures de protection à prévoir pour les arbres à conserver;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 13/06/2025 et émis le 30/07/2025 (demande initiale) :

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

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

En dehors de la reconstruction du trottoir et de sa mise en conformité avec le Règlement Communal relatif aux Trottoirs, le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

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 :

Les plans omettent la représentation du domaine public, alors qu'un arbre est implanté au droit de l'accès à créer et peut potentiellement être gênant.

Il est demandé de dessiner le trottoir et la chaussée sur les plans, en ce compris la fosse d'arbre et l'hydrant.

Le plan de composition comportera en outre le dessin de l'accès carrossable à créer, où le pavage en klinkers sera posé parallèlement à la bordure et la bordure remplacée par des éléments à grand chanfrein ou abaissée.

Implantation planimétrique

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Quant à la présente demande :

Le car-port doit être coté par rapport aux limites.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout). L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé. Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Le niveau d'implantation du car-port doit être référencé par rapport à un point fixe pérenne accessible à proximité (seuil ou borne de limite).

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;

Quant à la demande :

Il peut être déduit du relief général du quartier que l'accès carrossable à créer sera affecté d'une pente importante ramenant les eaux pluviales vers l'avenue Lancaster, avec le risque de gêner le passage des piétons sur le trottoir.

Les plans doivent être complétés de minimum trois points de niveau (haut, milieu et bas de l'accès) afin de pouvoir évaluer le risque de coulées d'eau et/ou de boue sur le domaine public malgré l'usage de pavés perforés pour l'accès carrossable.

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 :

- 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);
- 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;
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quant à 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.

Quant à la présente demande :

La proposition (construction de plus de 30 m²) doit se conformer au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Hors, rien n'est indiqué quant à la destination des eaux pluviales en provenance de la toiture du carport.

Il est demandé d'indiquer sur les plans un schéma de gestion des eaux pluviales où celles-ci seront infiltrées dans la propriété objet de la demande, de préférence en surface ou à faible profondeur, à une distance de 3 m de toute construction et limite de parcelle, et à 4 m des arbres.

Contacts utiles :

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

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 13/06/2025, et non rendu en cours de procédure;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 06/02/2025 : dépôt de la demande;
- 24/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 07/05/2025 : réception des compléments;
- 23/06/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
- 13/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

AVIS CONFORME DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que la Commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme en date du 27/08/2025, motivé comme suit :

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti par des maisons d'habitation implantées en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement;*
- *L'îlot concerné par la demande est situé au cœur de la rue Copernic à l'Ouest, l'avenue du Vert-Chasseur au Nord, l'avenue Hamoir à l'Est et l'avenue Albert Lancaster au Sud. L'îlot présente une pente descendante du Nord vers le Sud;*
- *La parcelle concernée par la demande est un ancien lot du permis de lotir n° 268 périmé pour cette partie, non bâti. Le terrain est fortement boisé et est couvert par une zone de protection d'arbres du PPAS n°50;*
- *Le site jouxte la parcelle du demandeur sise au n° 22 de la rue Copernic. Il est connecté à cette parcelle voisine par un espace vert traversant;*

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

- *La demande de permis s'inscrit dans un projet de réhabilitation d'un terrain en friche en un jardin nourricier. Cela se traduit par l'aménagement d'une zone potagère, la plantation d'arbres fruitiers et de petits fruits, l'installation future de ruchers ou encore la favorisation d'essence et plantes indigènes.*
- *Dans le cadre de ce projet, il est proposé d'alléger la végétation actuelle (abattage de 9 arbres à haute tige) et favoriser les essences à plus grand intérêt au niveau de la biodiversité.*
- *Le projet propose d'installer un car port avec une partie fermée et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster;*
- *Le projet vise également l'aménagement d'un poulailler et de serres horticoles. Il y a cependant lieu de préciser qu'un permis d'environnement est requis lorsque la contenance du poulailler est supérieure à 30 spécimens;*

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

- *Le projet propose l'aménagement d'un espace vert permettant de conserver la transition paysagère intra-îlot;*
- *Le projet propose néanmoins l'abattage de nombreux arbres à haute tige et la construction d'un car port situé à proximité des fonds de parcelle des habitations situées avenue Albert Lancaster;*
- *La demande est peu explicite en de nombreux points quant à la justification du projet et quant à la précision des aménagements proposés;*

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

- *En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 Dérogation au PPAS n°50 :*
 - *article 2.1 (destination) :*
 - *la construction destinée au car-port ne rencontre pas le prescrit de la zone d'habitation réservée exclusivement à la construction d'immeubles affectés au logement, ni de la zone de jardin qui permet des petites constructions directement liées à l'usage de cette zone;*
 - *il y a lieu de préciser que l'exécution du permis de lotir n° 268, et la vente de la parcelle arrière a rendu la parcelle concernée par la demande inconstructible;*
 - *article 2.3 (implantation) et article 2.4 (gabarit) :*
 - *la construction du car-port de 65 m² est implantée à proximité directe des fonds de parcelle, ce qui ne permet pas de favoriser une transition harmonieuse entre les jardins;*
 - *de plus, les aires de manœuvre nécessaires au déplacement du véhicule empièteront sur les plantations;*
- *En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 13.0 du PPAS 50 (Quartier Hamoir-Observatoire): modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS :*
 - *Le projet ne justifie en aucune manière les raisons de la modification du périmètre de la zone et ne propose aucune compensation efficace en matière de replantation d'arbres à haute tige;*
- *En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :*
 - *Vu ce qui précède, le projet peut s'inscrire dans les objectifs de cette prescription, la demande tendant à améliorer pas de manière significative les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, mais propose également la densification non adéquate du bâti;*

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

- Présenter un projet modificatif, étudié en collaboration avec le Service de l'Environnement de la Commune D'Uccle et le Service Vert de la Commune D'Uccle, incluant les aspects suivants :
 - Compléter la demande en y précisant tous les aménagements paysagers prévus à l'échelle 1/50 (abattages, replantations, mouvements de terrain, aménagement de la voie d'accès, ...) et présenter les études phytosanitaires des arbres concernés par les abattages;
 - Supprimer le car-port au profit d'aménagements paysagers qualitatifs permettant l'accès et les manœuvres de véhicules d'entretien du jardin;
 - Localiser le poulailler à proximité de la limite séparative avec la parcelle du n° 22 de la rue Copernic, et en préciser la contenance;
 - Intégrer la gestion des eaux de pluie aux aménagements paysagers;
 - Inscrire la demande dans les objectifs de la prescription 13.0 du PPAS n° 50, et justifier les interventions dans la zone de protection d'arbres;

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 le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager, tout en veillant à mieux respecter les caractéristiques de cet intérieur d'îlot;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le prescrit du PPAS sera mieux respecté en ce qui concerne l'aménagement paysager des zones non bâties;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application, et que la demande modifiée devra être à nouveau soumise aux Mesures Particulières de Publicité en raison de l'application de l'article 13.0 du PPAS;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

16/09/2025 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins - et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

19/09/2025 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

25/02/2026 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 191, §5 du CoBAT;

01/08/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation de Mesures Particulières de Publicité - avec supplément de délai de 160 jours;

11/06/2026 et jusqu'au 25/06/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que la demande initiale devait se conformer aux conditions suivantes en vue de répondre au bon aménagement des lieux :

- Présenter un projet modificatif, étudié en collaboration avec le Service de l'Environnement de la Commune D'Uccle et le Service Vert de la Commune D'Uccle, incluant les aspects suivants :
 - Compléter la demande en y précisant tous les aménagements paysagers prévus à l'échelle 1/50 (abattages, replantations, mouvements de terrain, aménagement de la voie d'accès,...) et présenter les études phytosanitaires des arbres concernés par les abattages;
 - Supprimer le car-port au profit d'aménagements paysagers qualitatifs permettant l'accès et les manœuvres de véhicules d'entretien du jardin;
 - Localiser le poulailler à proximité de la limite séparative avec la parcelle du n° 22 de la rue Copernic, et en préciser la contenance;
 - Intégrer la gestion des eaux de pluie aux aménagements paysagers;
 - Inscrire la demande dans les objectifs de la prescription 13.0 du PPAS n° 50, et justifier les interventions dans la zone de protection d'arbres;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 25/02/2026 :

- La demande de permis s'inscrit dans un projet global de réhabilitation de la parcelle 55G9 située avenue Albert Lancaster. L'objectif de ce projet est de créer un jardin dédié à la biodiversité tout en préservant son paysage boisé;
- Dans ce cadre, le projet intègre le principe d'un jardin reprenant un espace potager, une serre, des chemins de balades engazonnés dans des pré-fleuris, des buttes de plantations potagères ainsi que de nombreux arbustes et arbres fruitiers. En plus de ces éléments, il est prévu l'installation d'un poulailler qui accueillera 3 poules. Le poulailler sera de grande taille pour favoriser le bien-être des poules. Celles-ci favoriseront le principe de compostage et d'autoproduction pour la famille. Un abri de jardin de 20m² sera également installé dans le fond de la parcelle. Enfin, l'accès carrossable à cette parcelle par l'Avenue Lancaster sera réhabilité;
- En accord avec les conclusions du rapport de l'étude phytosanitaire réalisée par un expert forestier, le projet opte pour alléger la végétation actuelle pour favoriser les essences locales à plus grand intérêt écologique, et préserver la zone de protection d'arbres du site en intégrant de nouvelles plantations;
- Finalité du projet :
 - Le projet de réhabilitation de la parcelle 55G9 vise à conserver cet espace arboré tout en intégrant un jardin nourricier écologique;
 - Pour ce faire, le jardin est pensé dans le cadre d'une gestion durable du site. De par ses cheminements engazonnés, son potager, sa faune et sa flore, le jardin veut renforcer sa biodiversité. Premièrement, l'installation d'un espace potager (bacs en bois) et d'une serre profèrent un bénéfice tant pour la famille que pour les pollinisateurs;
 - Le broyage des déchets d'abattage des différents arbres servira de revêtement de sol autour des bacs. Ensuite, dans le cadre de l'installation d'une serre, une « retenue de terre » sera réalisée en pierres sèches pour créer une zone plane dans ce jardin en pente. L'avantage des murets en pierres sèches est considérable auprès des petits invertébrés et vertébrés. Ces édifices offrent un véritable refuge écologique;
 - Le poulailler, accueillant 3 poules, sera clôturé à l'aide de treillis souple de façon à maintenir les poules en sécurité dans l'enclos. De cette manière, le projet favorise la consommation directe ainsi que la bonne gestion des déchets (feuilles, gazon,...). Le treillis sera enterré à une profondeur d'au moins 50cm. Son emplacement a été choisi pour son ombrage et son relief;
 - Toujours dans l'idée de renforcer la biodiversité, le projet a intégré une mare naturelle qui apportera un point d'eau et de fraîcheur pour la faune présente;
 - Un abri de jardin en bois avec une toiture à deux versants, sera installé au fond de la parcelle. Son impact paysager sera limité grâce à une bande de bambous d'1 mètre à 1,5 mètres le long de la parcelle voisine, de manière à masquer au maximum le vis-à-vis. Le projet prévoit deux barrières anti-rhizomes pour contenir cette bande de bambous et éviter sa propagation. Cependant, vu le contexte paysager et les études jointes, il s'indique de renoncer aux bambous;
 - Les eaux de pluies seront utilisées sur le site pour l'arrosage du jardin, du potager et des plantations de la serre. Elles seront récupérées par une citerne dont le trop plein ira dans la mare naturelle. Il n'y aura aucun rejet d'eau de pluie dans les égouts. De plus, les dalles en gazon joueront un rôle important dans le drainage de l'eau. Un plan de gestions des eaux de pluie récupérées (plan impétrant) est joint au projet;
 - Pour les aspects techniques, le projet envisage d'installer un portail noir ajouré au niveau du trottoir de l'Avenue Lancaster similaire à celui en front de rue du Rue Copernic 22 (attention, ce portail a fait l'objet d'un avis conditionnel lors de la Commission de Concertation du 01/07/2026). Cette installation nécessitant une zone plane, des retenues de terre en bois seront utilisées, toujours dans l'optique de durabilité et d'intégration dans le paysage végétal;
 - Pour réhabiliter l'accès carrossable à l'Avenue Lancaster, le projet opte pour retravailler les pentes existantes et installer des dalles gazon (plastique). Cet accès carrossable nécessite de déplacer l'arbre d'alignement sur le trottoir Avenue Lancaster. Celui-ci sera remplacé par un nouvel arbre sain et une fosse sera recréée. Cet aspect s'inscrit dans le respect des perspectives de l'avenue;
- 13 nouvelles plantations :
 - La parcelle se situant sur une zone de protection d'arbres, le projet propose de conserver l'aménagement paysager du site avec la plantation de 14 nouveaux arbres indigènes pour

agrandir cette zone de protection : 13 arbres sur la parcelle et 1 arbre sur le trottoir (Amelanchier);

- Un charme (*Carpinus betulus*) : dans l'aménagement paysager, le charme joue un rôle important contre l'érosion des sols et dans la filtration des eaux. Son feuillage marcescent offre une protection visuelle et une barrière naturelle en hiver, et sa tolérance à la pollution en fait un excellent choix pour la végétalisation urbaine. C'est un arbre essentiel pour la biodiversité car il joue un rôle clé dans l'équilibre écologique. Son feuillage dense offre un refuge à de nombreux insectes, oiseaux et petits mammifères. Ses fleurs attirent les pollinisateurs, et ses fruits nourrissent diverses espèces animales. De plus, la décomposition de ses feuilles enrichit le sol en humus, favorisant ainsi le développement d'un écosystème forestier riche. Les vieux charmes creux deviennent des habitats pour les chauves-souris et les insectes xylophages, contribuant à la biodiversité forestière;
- Un érable champêtre (*Acer campestre*) : cet arbre favorise la coexistence de diverses espèces grâce à ses feuilles, ses fleurs et ses fruits, qui attirent de nombreux pollinisateurs. Ses fleurs attirent un large éventail d'insectes pollinisateurs, son feuillage dense offre un abri idéal pour les oiseaux. Quant à ses fruits, ils sont consommés par diverses espèces, notamment les oiseaux;
- Deux sorbiers (*Sorbus aucuparia*) : les baies du sorbier sont connues pour leur couleur chatoyante et leur appétence parmi les oiseaux, particulièrement les grives et les merles. Ces baies, produites en abondance, jouent un rôle nutritif crucial pendant l'hiver, époque où les ressources alimentaires sont limitées. Attirer des oiseaux contribue à l'équilibre écologique d'un jardin car les oiseaux aident à contrôler les populations d'insectes nuisibles, favorisent la pollinisation des plantes au printemps, et leurs excréments enrichissent le sol de manière naturelle;
- Trois chênes verts (*Quercus ilex*) : extrêmement résistant, cet arbre peut s'adapter à une variété de conditions climatiques et de types de sols. Le chêne vert est également un excellent absorbeur de CO₂, contribuant ainsi à la réduction de l'empreinte carbone, ce qui fait de lui un allié précieux dans la lutte contre le changement climatique. Hôte pour une multitude d'espèces animales et végétales, ses branches fournissent un abri et un habitat à de nombreux oiseaux, insectes et petits mammifères, tandis que ses glands sont une source de nourriture pour de nombreuses espèces. De plus, sa croissance lente et son feuillage dense créent un microclimat favorable à la croissance d'autres plantes;
- Six arbres fruitiers (*pyrus, malus sylvestris...*) : Les arbres fruitiers jouent un rôle fondamental dans l'amélioration de l'environnement. Ils sont de grands alliés dans la lutte contre le changement climatique, car ils absorbent CO₂, produisent de l'oxygène et aident à réguler le microclimat local. Dans les zones urbaines leur présence contribue à réduire les températures dans les espaces verts et à améliorer la qualité de l'air. De plus, leurs fruits et fleurs favorisent la présence et le maintien de pollinisateurs et petits mammifères;
- Concernant les permis d'abattage sur le site au 22 rue Copernic, jouxtant la parcelle 55G9, indiqués dans l'avis de la Commission de concertation :
 - SV-160-2021: des arbres ont bien été replantés sur la parcelle (un liquidambar, un acer campestre, un tilleul, des aubépines). De plus, vont y être également plantés, dans l'année, un charme, un merisier et un sorbier;
 - SV-144-2013: propriétaires différents que les demanderesses;
- Abattage de 7 arbres :
 - Pour créer ce jardin plus durable mais aussi pour apporter plus de lumière à cette parcelle, le projet supprime 7 sujets (6 sur la parcelle et l'arbre d'alignement sur le trottoir avenue Lancaster). Ces sept arbres sont repris dans le rapport de l'étude phytosanitaire effectué en janvier 2026 par Mr Thierry Van Roey, expert forestier, et la plupart ont été identifiés comme des sujets exotiques;
 - Ces différents arbres sélectionnés n'ont en effet plus leur place dans ce projet. En plus d'affaiblir le sol avec leurs systèmes racinaires (acidification des sols, assèchement des sols, etc.), ils concurrencent les autres sujets maintenus et ceux nouvellement plantés;
 - Les arbres en question sont repris dans un plan en annexe, et ci-dessous:

- *Picea abies* (N°8 - Duo d'Epicea) : Cet arbre est arrivé à taille adulte. Il nuit à l'épanouissement d'une faune et d'une flore plus locales tant par sa demande en ressources minérales qu'hydrologiques. Cela crée des stress hydriques aux arbres environnants lors des saisons de sécheresse. Le projet propose de l'abattre pour pouvoir planter en conséquence des arbustes et des fruitiers. L'avantage écologique sera d'autant plus notable que cette espèce d'arbre est considéré comme exotique. Cela permettrait à la biodiversité du site de jouir d'une meilleure lumière et donc de pouvoir s'épanouir;
- *Picea abies* (N°12 - Duo d'Epicea) : Penchant vers la gauche, cet arbre risque de tomber et d'abimer les peupliers d'Italie de la parcelle voisine, créant ainsi des dégâts matériels et écologiques (percées dans la couche forestière). Il est donc important de l'abattre. Comme il est prévu dans le projet d'intégrer un système de gestion des déchets, les demanderesses proposent de réutiliser les déchets de tailles pour composer une couche de broyat au pied des espèces acidophiles (protégeant ces espèces de la sécheresse) et pour offrir un abri à la biodiversité du site;
- *Prunus* sp. (N°20- réhabilitation du chemin d'accès). Ce cerisier est ancien et produit une faible quantité de fruits en saison. Il sera remplacé par un nouveau, qui aura donc une meilleure floraison printanière (intéressant pour les pollinisateurs) et une fructification estivale (intéressant pour les oiseaux);
- *Acer pseudoplatanus* (N°21 - zone bambous). Cet érable est installé au milieu d'une forêt de bambous (espèces invasive). Le projet a pour projet d'arracher la majeure partie de ces bambous afin de créer un espace pour l'abri de jardin. Lorsque les racines des bambous seront arrachées, le système racinaire de l'érable sera mis à mal, et pourra lui créer un stress qui lui provoquera une chute de feuille prématurée et donc un risque de maladie. Il est important d'abattre cet arbre lors de l'intervention sur la zone de bambous. De plus dans l'optique de créer un accès carrossable depuis l'avenue Albert Lancaster, il est nécessaire de faire partir cet arbre pour l'implantation de l'abri;
- *Pinus nigra* Laricio = Pin noir de Corse (N°22 et 23 - zone de bambous). Comme l'érable (n°21), ces arbres se trouvent dans la zone des bambous et leur arrachage provoquera un stress. Etant à leur taille adulte, ils procurent énormément d'ombre à la parcelle et leur abattage apportera plus de lumière à la parcelle et aux parcelles voisines;
- Prunier cerise Avenue Albert Lancaster (N°32 - trottoir). Cet arbre se situe face à l'entrée de la parcelle sur l'espace public. Il doit être abattu car il est en "mauvais état sanitaire, a probablement subi un choc d'un véhicule, est penché à 45° et présente une blessure sur une hauteur de 2 mètres depuis le collet" (rapport phytosanitaire). Dans la composition, le projet prévoit de le remplacer à gauche de l'accès;
- Protection des arbres conservés :
 - Le projet prévoit de protéger l'écorce et le tronc des arbres conservés avec des gaines électriques qui permettent de réduire les dégâts et d'absorber les chocs en cas de mauvaise manœuvre. De plus, la protection des racines se fera par des plaques de roulage qui permettent de répartir les charges sur une surface plutôt que sur un point précis, limitant le compactage du sol et donc l'asphyxie des racines. Par ailleurs, aucun stockage ne se fera sous les couronnes;
 - En vue de devoir terrasser au niveau des racines de certains arbres, et pour limiter l'impact sur les racines, le projet prévoit d'utiliser des nouvelles techniques comme l'Air Spade, ou il sera procédé à un terrassement manuel. Le projet a prévu de séparer les zones par des barrières HERAS;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PPAS n° 50 - art. 13.0 du PPAS 50 (Quartier Hamoir-Observatoire) - modification de limite d'une zone de protection d'arbres :
 - Le projet justifie et documente les raisons de la modification du périmètre de la zone et propose des compensations pertinentes en matière de replantation d'arbres à haute tige;
 - L'abri de jardin présente une superficie de 20m² alors que le PPAS limite ses dimensions à 6m² sans que la dérogation n'ait été sollicitée. Cependant les dimensions de l'abri demeurent justifiées par rapport aux usages et aux proportions de la parcelle. Cette implantation est

accompagnée d'aires de manœuvres plus importantes que dans le cadre du projet initial, et qui nécessite l'abattage d'un arbre en zone de protection, ce qui ne peut se justifier d'autant que la parcelle est vaste et dispose également d'un accès du côté de l'avenue Copernic;

- Supprimer l'ensemble des bambous sur la parcelle, et prévoir la plantation de végétation compensatoire à la limite Sud de la parcelle ;
- Le portail prévu en zone de bâtisse, mais nécessite d'être reculé à l'alignement de la première maison du lotissement de gauche, afin d'assurer la sécurité des usagers faibles, et ses dimensions doivent être précisées en veillant à le limiter à une hauteur de 160cm et de l'ajourer efficacement sur 50% de sa superficie;
- L'arbre d'alignement peut être abattu, moyennant l'accord du Service Vert et un projet de replantation ;

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

- Solliciter la dérogation au PPAS (article 12.1) en ce qui concerne l'abri de jardin ;
- Limiter strictement les zones de manœuvres aux abords de l'abri de jardin et renoncer à l'abattage de l'arbre en zone de protection. La zone de manœuvre doit davantage s'intégrer à un aménagement paysager qualitatif en évitant une aire simplement engazonnée ;
- Supprimer la camionnette des plans, afin de ne pas l'assimiler à une zone de parking permanente ;
- Implanter le portail d'accès en retrait de la rue à l'alignement de la première maison du lotissement de gauche, et assurer sa cohérence avec l'avis rendu par la Commission de Concertation en date du 01/07/2026 concernant la demande de permis d'urbanisme 16-48310-2025 (Copernic, 22) : « *Ajourer davantage le portail coulissant en supprimant une lame verticale sur deux par exemple* »;
- Fournir l'accord du Service Vert pour l'abattage de l'arbre d'alignement en voirie, et la replantation compensatoire ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage en cohérence avec les objectifs paysagers poursuivis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'abri de jardin sera conforme à la prescription 12.1 du PPAS n° 20;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec refus de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - 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 08/07/2026
Objet n°09

Dossier 16-48722-2026 - Enquête n°121/26
Situation : Rue des Griottes 35
Objet : transformer et étendre une habitation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48722-2026 introduite en date du 22/04/2026;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une habitation sur le bien sis rue des Griottes 35 ;
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 KRIKENPUT approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - G) Toitures : à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum Hauteur des souches de cheminées : 0.50m au plus au-dessus du point le plus élevé de la toiture;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - largeur de lucarne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/04/2026 : dépôt de la demande;
08/06/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
04/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;
11/06/2026 au 25/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
08/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 04/06/2026, et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et a été bâti suite à l'entrée en vigueur du PPAS n° 5 à partir de 1953;
- Dans ce quartier, le bâti présente une grande cohérence;
- La parcelle visée par la demande est située le long de la rue des Griottes, face à l'embouchure de la rue de l'Arbrisseau. Elle jouxte le talus du chemin de fer à l'arrière. Elle est bâtie par une maison jumelée avec le n° 33 et comporte une construction arrière, à l'instar de l'ensemble des terrains voisins;

- L'immeuble n°35 sur lequel porte la demande est une construction issue du permis d'urbanisme 16-15937-10-1951. La maison a ensuite fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour l'extension de l'annexe arrière : 16-21391-1960;
- La parcelle présente un grand développement à rue laissant une vaste zone non bâtie sur la gauche de la maison;

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

- La transformation et l'extension de la maison :
 - Suppression de l'annexe illicite en façade arrière;
 - Agrandissement des espaces de vie sur la gauche de la maison et déplacement de la porte d'entrée;
 - Création d'un étage sur l'extension afin d'y accueillir une chambre à coucher supplémentaire;
- Le réaménagement paysager de la parcelle en conséquence;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en agrandissant ses espaces de vie et en ouvrant davantage vers le jardin paysager;
- Le projet permettra également d'aménager une troisième chambre à coucher au sein de la nouvelle extension;
- Le projet tend à s'inscrire dans les objectifs du prescrit du PPAS, en laissant apparaître le volume principal d'origine et en intégrant l'extension latérale dans le respect de la typologie tant de la bâtisse que du quartier;
- L'extension illicite sera supprimée au profit d'ouvertures généreuses sur le jardin;
- Le projet propose la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
- L'annexe indépendante arrière a été agrandie au début des années 1960 et a une fonction d'atelier ;
- La parcelle ne comporte pas de garage ;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront sensiblement améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet d'extension s'implante latéralement, dans une zone de bâtisse prévue au PPAS;
 - la volumétrie reprend la typologie de la maison d'origine, forme de toiture, parement, menuiseries extérieures, équilibre des pleins et des vides,...;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve les aménagements existants;
 - cependant, vu les modifications apportées au bâti, il s'indique de compléter le projet en présentant les aménagements paysagers de la parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle ne dispose pas de garage, au regard de la situation existante de droit ;
 - il s'indique de ne pas favoriser le stationnement non couvert dans les aménagements paysagers de la parcelle ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les installations existantes sont modernisées;
 - l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - toutefois, le projet augmente la capacité de citerne de récupération des eaux de pluie et en dirige le trop plein vers le jardin;
 - il s'indique cependant de prévoir cette nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie sous la nouvelle terrasse afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au PPAS n° 5 en ce qui concerne la forme de toiture (article III G) :
 - En vue de respecter les hauteurs libres sous plafond et de faciliter les raccords avec la maison existante, le projet prévoit une toiture plate très ponctuelle au niveau de l'extension, ce qui peut se concevoir;

- Le projet prévoit également une lucarne couverte par une toiture plate ce qui permet de conserver la lecture du pan de toiture ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU :
 - Une lucarne est envisagée au niveau du versant arrière de la toiture de la maison ;
 - Elle est destinée à améliorer les qualités d'habitabilité de la nouvelle chambre à coucher, et intègre une partie pleine pour permettre l'aménagement d'un espace de douche, ce qui tend à complexifier et à alourdir l'ensemble ;
 - Son développement dépasse les 2/3 de la largeur du versant de toiture concerné en raison de l'aménagement de l'espace douche, et elle ne permet pas d'en conserver la lisibilité, bien que très peu perceptible depuis la rue, ce qui permet de maintenir la cohérence de cet ensemble des maisons, moyennant la réduction de sa largeur à la partie vitrée et revoir le programme en conséquence ;

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

- Réduire la largeur de la lucarne à la partie vitrée, et revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;
- Localiser la nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie sous la nouvelle terrasse ;
- Présenter les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle ;

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 le projet se conformera davantage au prescrit du PPAS et du RRU ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet d'extension sera davantage intégré à son contexte tant bâti que paysager ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la largeur de la lucarne sera réduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol (article IIIG) – 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 08/07/2026
Objet n°10

Dossier 16-48429-2025 - Enquête n°117/26

Situation : Rue Geleytsbeek 66

Objet : mettre en conformité la démolition de la dernière annexe, la démolition/ reconstruction des avant dernières annexes, le réaménagement intérieur et l'aménagement de la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48429-2025 introduite en date du 09/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la démolition de la dernière annexe, la démolition/ reconstruction des avant dernières annexes, le réaménagement intérieur et l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis rue Geleytsbeek 66;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - §1.1°et 2° qui prescrit "Profondeur", en ce que l'annexe dépasse de plus de ¾ la profondeur de la parcelle et dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond;
 - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que la hauteur de l'annexe dépasse celle de la construction voisine la plus basse;
 - non-respect de l'article n°11 qui prescrit "Toiture", en ce que la surface imperméable a été étendue et est utilisée comme zone de stationnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogation au Titre II : Article n°4 « Hauteur sous-plafond »;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/11/2025 : dépôt de la demande;

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

15/04/2026 : réception des compléments;

02/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/06/2026 au 25/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le « 25/06/2026 »;

Considérant le projet à savoir mettre en conformité la démolition de la dernière annexe, la démolition/ reconstruction des avant dernières annexes, le réaménagement intérieur et l'aménagement d'une place de stationnement en zone de recul;

Considérant que pour les eaux il est prévu :

- **EAUX PLUVIALES** : Les eaux pluviales continueront à s'infiltrer sur la parcelle;
- **ÉGOUTTAGE** : Les eaux usées seront raccordées au réseau privé existant dans le jardin, lequel sera ensuite connecté au réseau public d'égouttage;

Avis favorable à condition :

- de fournir des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur la parcelle sans aucun rejet à l'égout);
- d'infiltrer le trop-plein via, de préférence, un aménagement type paysager (noue, fossé, mare,...) et non enterré (les ouvrages enterrés sont oubliés et ne sont plus entretenus);
- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 s'il y a des installations techniques (PAC, chaudière,...) et que leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

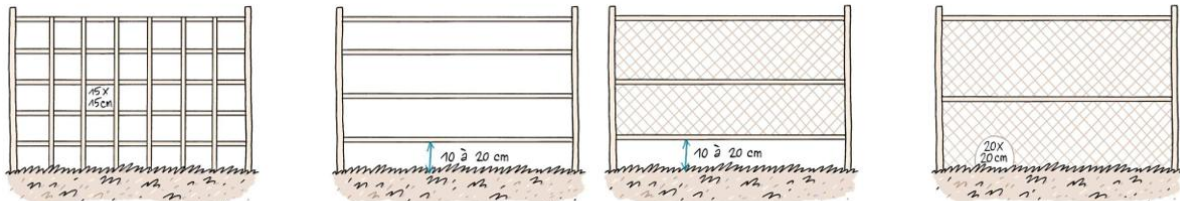
De plus,

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. **Important** : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :

https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr

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

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



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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek est une artère locale étroite, revêtue de pavés;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison mitoyenne et d'un jardin;
- La zone de recul présente une profondeur d'environ 30 m . Elle se compose d'un jardinet planté en pleine terre, d'un chemin d'accès piéton et d'une zone de stationnement s'étendant sur une profondeur d'environ 8,50m. Entre 2004 et 2009, cette zone de stationnement a été agrandie sans faire l'objet d'un permis d'urbanisme;
- La maison n°66 sur laquelle porte la demande est habitation unifamiliale mitoyenne. Elle s'implante en recul de l'alignement et présente un gabarit R+1 avec toiture à versants. Elle comprend une annexe s'étendant sur une profondeur d'environ 8 m. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge agrémenté de bandeaux en briques de ton blanc, de menuiseries en PVC de ton gris anthracite et brun, d'une corniche en PVC de ton blanc, d'une toiture en tuiles de ton rouge et d'un soubassement en pierre;
- La maison présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n° 16-9587-1936), constatées par un contrôleur communal. Un courrier de mise en demeure a également été adressé au propriétaire le 18/08/2025. Les infractions portent sur les éléments suivants :
 - La démolition de l'annexe arrière gauche ainsi que des deux avant-dernières annexes, suivie de la construction d'une nouvelle annexe;
 - Le remplacement des menuiseries en bois de la façade avant par des menuiseries en PVC;
 - L'agrandissement de la zone de stationnement située dans la zone recul;
- La maison de droite (n°76) est une habitation 3 façades présentant les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que celles de la maison visée par la demande. Elle comprend également une extension s'étendant jusqu'au fond de la parcelle;

- La maison de gauche (n°64) est une habitation mitoyenne présentant des caractéristiques d'implantation et de gabarit similaire à celles de la maison visée par la demande. Elle comprend une extension moins profonde que celle de la maison faisant l'objet de la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton brun, de menuiseries de ton gris clair, de linteaux apparents de ton blanc et d'une toiture en tuiles de ton rouge;

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

- La mise en conformité de :
 - La démolition de l'annexe arrière gauche;
 - La démolition des deux avant-dernières annexes et la construction d'une nouvelle annexe;
 - Le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC de ton gris anthracite et brun;
 - La modification de la zone de recul par l'accroissement de la zone de stationnement;

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

- Le programme de l'habitation est légèrement modifié par la suppression d'un local de stockage;
- Le gabarit du volume principal de la maison est inchangé, mais celui de l'annexe est légèrement rehaussé par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC;

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

- Considérant que la maison fait partie d'un groupe d'habitations implantées à environ 30 m de l'alignement;
- Considérant qu'il s'agit d'une configuration particulière générant des zones de jardin plus réduites que les zones de recul;
- Considérant que la situation de droit comportait des annexes réduisant davantage la superficie du jardin;
- Considérant que la suppression d'une partie des annexes, bien qu'effectuée sans autorisation, a permis d'agrandir la zone de jardin, ce qui constitue une amélioration de la situation;
- Considérant que la maison, sans annexes, présente des dimensions très restreintes, nuisant au confort de l'habitation;
- Considérant que la nouvelle annexe reprend l'emprise des annexes existant en situation de droit;
- Considérant que, de ce fait, la construction de cette annexe bien qu'en infraction urbanistique, n'aggrave pas la situation existante;
- Considérant, en outre, que le projet vise à améliorer le confort de l'habitation par l'isolation de cette nouvelle annexe;
- Considérant que la rehausse de l'annexe est limitée et n'est pas de nature à aggraver la situation;
- Considérant que l'annexe, telle que proposée, est acceptable;
- Considérant que le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC de ton gris et brun porte atteinte à la typologie architecturale de la maison et à son harmonie;
- Considérant que tant le recours à des menuiseries en PVC que l'utilisation de deux teintes différentes en façade avant ne sont pas acceptables;
- Considérant qu'en situation de droit, la zone de recul comportait une zone de stationnement, mais que celle-ci a été agrandie entre 2004 et 2009 sans avoir l'objet d'un permis d'urbanisme;
- Considérant que la zone de recul constitue le principal élément de composition paysagère de la parcelle et qu'une profondeur de 8,50 m dédiée au stationnement apparaît excessive;
- Considérant que la réduction de la zone de pleine terre et l'augmentation de la surface imperméable ne sont pas acceptables;
- Considérant que la demande ne comporte aucun plan de gestion des eaux;

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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - l'implantation de l'annexe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle résulte du recul de la maison par rapport à l'alignement;
 - Au regard des dimensions restreintes de la maison et de la situation de droit, qui autorisait déjà la présence d'annexes, la nouvelle annexe ne génère pas d'impact nouveau ou supplémentaire;

- La mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, bien que portant légèrement la hauteur de l'annexe au-delà de celle des annexes existant en situation de droit, présente un impact très limité;
- Les dérogations sont acceptables pour les raisons énumérées;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La situation de droit de la zone de recul comporte une zone de stationnement dont les dimensions ont été modifiées;
 - L'accroissement de cette zone porte atteinte à la surface de pleine terre et apparaît excessif pour le stationnement d'un seul véhicule;
 - La dérogation n'est pas acceptable pour les raisons énumérées;

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

- Prévoir des menuiseries en bois de ton blanc ou de ton brun;
- Réduire la profondeur de la zone de stationnement en zone de recul à 5 m de profondeur, y prévoir des dalles - gazon et prolonger la zone de pleine terre et planter sur le solde restant;
- Fournir un plan paysagé de l'entièreté de la parcelle ;
- Fournir des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur la parcelle sans aucun rejet à l'égout);
- Infiltrer le trop-plein via, de préférence, un aménagement type paysager (noue, fossé, mare,...) et non enterré (les ouvrages enterrés sont oubliés et ne sont plus entretenus);
- Faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 s'il y a des installations techniques (PAC, chaudière,...) et que leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension est acceptable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la zone de recul, les menuiseries et la gestion des eaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de stationnement n'est pas acceptable telle que proposée;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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