

Séance du 08 octobre 2025 / Zitting van 08 oktober 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 191/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.844-2024
Situation : Rue Andrée Geulen 45 (anciennement rue Edmond Picard)
(Rénover un hôtel de maître notamment construire une annexe à rue, une annexe en intérieur d'ilot et une piscine extérieure)
- 2) 196/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.060-2025
Situation : Avenue des Statuaires 151A
(Modifier le matériau de couverture des toitures (chaume vers tuiles plates en terre cuite de ton gris anthracite), isoler les toitures par l'extérieur et créer 2 fenêtres de toitures)
- 3) 197/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.858-2024
Situation : Chaussée de Saint-Job 737
(Mettre en conformité trois logements dans un immeuble de rapport incluant la création d'un logement, l'ajout d'une lucarne en façade arrière et la modification des châssis en façade avant (matériau et division))
- 4) 194/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.212-2025
Situation : Chaussée d'Alseberg 584
(Rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne (modifications en façade avant et extension en toiture) et mettre la cour arrière en conformité)
- 5) 190/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.142-2025
Situation : Rue du Framboisier 57
(Transformer une maison unifamiliale avec modification de la volumétrie côté jardin)
- 6) 173/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.235-2025 (art.177)
Situation : Avenue De Fré 82
(Rénover, moderniser et transformer le bâtiment pour abandonner sa configuration de galerie commerciale organisée autour d'un hall commun central, sans modifier la volumétrie)
- 7) 192/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.094-2025
Situation : Rue de Boetendael 145
(Rénover et transformer une maison unifamiliale)
- 8) 174/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.240-2025 (art.177)
Situation : Avenue de l'Observatoire 35-35A
Demandeur : S.R.L. BVL ESTATE - Monsieur Alexandre Letier
(Modifier : - le tracé de la rampe d'accès au parking et du tunnel d'accès au parking du bâtiment de fond : - la position de l'accès piéton; - le profil de l'arrière du terrain; - les façades; - la structure et les techniques)

Uniquement pour avis de la CC :

- 9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.299-2025
Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 41
(Mettre en conformité la fermeture du balcon en façade arrière et transformer l'intérieur d'un appartement 1 chambre au 3^{ème} étage d'un immeuble mixte)
(PRAS - article 21 : prescription particulière portant sur la ZICHEE)
(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier - article 207§3 du CoBAT)
-

- 10) 193/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.876-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1567
(Transformer et étendre une maison unifamiliale, en 3 unités de logement,
conserver 1 emplacement de stationnement pour voiture au sein de l'immeuble,
et aménager une zone permettant le stationnement de 14 vélos à l'avant de
la parcelle)
- 11) 189/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.011-2025
Situation : Avenue de Sumatra 24
(Rénover lourdement une maison unifamiliale)
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°01

Dossier 16-47844-2024 - Enquête n° 191/25

Situation : Rue Andrée Geulen 45 (anciennement rue Edmond Picard)

Objet : rénover un hôtel de maître notamment construire une annexe à rue, une annexe en intérieur d'ilot et une piscine extérieure

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47844-2024 introduite, en date du 20/11/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un hôtel de maître notamment construire une annexe à rue, une annexe en intérieur d'ilot, et une piscine extérieure sur le bien sis Rue Andrée Geulen 45 (anciennement rue Edmond Picard) ;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du bien Ensemble Ancienne villa de Léon Drugman et son jardin classé par arrêté du 09/03/2023 ;

Vu qu'une partie de la parcelle non bâtie est située sur la Commune d'Ixelles, et qu'en parallèle, conformément au CoBAT, une demande de permis d'urbanisme y a également été introduite ;

Considérant que la Commune d'Uccle est maîtresse dans la gestion des mesures particulières de publicité ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot ;

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 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 "lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine", et de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce que la reconstruction de l'annexe et l'ajout du volume de liaison ainsi que de l'utilisation de la toiture en terrasses, induisent des dépassements par rapport au bien mitoyen de gauche;
- non-respect de l'article n°12 – aménagement des zones des cours et jardin et des zones de retrait latéral qui prescrit "L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que l'imperméabilisation de la zone de retrait latéral a été augmentée au-delà de l'accès carrossable vers le garage, et ne maintient qu'une fine bande de 1m en surface perméable ;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article. 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 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Impact environnemental du projet comprenant augmentation de la surface de la maison et construction d'une piscine :*
 - *Projet peu compatible avec les objectifs climatiques, de biodiversité et d'équilibre société du nouveau projet de PRAS pour la Région Bruxelloise ;*
 - *Zone déjà en carence d'espaces verts, alors que cette parcelle est une des dernières encore végétalisées ;*
 - *Impact sur les îlots de chaleur ;*
 - *Nuisances pour la biodiversité ;*
 - *Absence de tests d'infiltration, alors qu'en réalité le sol est très perméable ;*
 - *Dispositifs de gestion des eaux pluviales souterrains pas compatibles et risque pour le maintien du Magnolia ;*
 - *La construction d'une piscine est incongrue dans cet îlot et prive une autre parcelle de surface végétalisée ;*
 - *La construction de la piscine est aussi totalement absurde au regard des enjeux sociétaux actuels. L'eau est une ressource rare ;*
 - *Présence de pigeons ramiers dans le quartier, le projet risque de les impacter ;*
 - *Déjà trop de constructions dans les environs et avec l'abattage entre autre d'arbres centenaires ;*
- *Questions urbanistiques :*
 - *Proportion de surface transformée, doit être inférieure aux 2/3 de la surface totale (?)*
 - *Où sont les dérogations à la hauteur et la profondeur alors que les plans n'indiquent aucune modification (?)*
 - *Nuisance visuelles en raison des panneaux solaires en pose inclinée sur la toiture plate ;*
 - *La maison arrière qui doit être démolie et reconstruite, n'est pas classée ou protégée et la reconstruction sera-t-elle à l'identique ?*
 - *Le local technique est-il positionné à une distance réglementaire des limites de propriété ?*
- *Nuisances pour le voisinage :*
 - *Nuisances sonores dues à la présence d'une chaufferie et de l'utilisation d'une piscine. Quels dispositifs seront prévus ;*
 - *Le son est fortement réverbéré dans cet îlot en raison des murs des petits jardins de ville ;*
 - *Nuisances liées à l'assèchement et à la pollution des sols si les dispositifs de drainage sont inappropriés ;*
- *Informations sur les plans ;*
 - *Les plans n'indiquent pas où se situe la toiture végétalisée ;*
 - *Non présence du Magnolia sur tous les plans ;*
 - *Incohérence au niveau des dimensions du local technique, d'une élévation à l'autre, le mur n'a pas la même hauteur (non pertinent, il ne s'agit pas du même mur) ;*

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne la surface nette éclairante, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/11/2024 : dépôt de la demande;

06/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/06/2025: réception des compléments;

25/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/09/2025 au 15/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite sur la Commune d'Uccle et sur la Commune d'Ixelles;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation pour la Commune d'Uccle et la Commune d'Ixelles ;

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 25/08/2025 et émis le 23/09/2025 :

Avis défavorable du Service Vert

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

- *Préciser la nature de l'arbre/arbuste non renseigné dans les documents et s'il est à conserver ou non ;*
- *Donner plus d'informations concernant les plantations existantes de la parcelle (variétés, circonférences) ;*
- *Compléter la vision 3D de la situation existante en ajoutant les plantations manquantes ;*
- *Déplacer la piscine plus loin du magnolia afin qu'aucuns travaux ne soient effectués sous sa couronne ;*
- *Fournir une note technique de protection des arbres et des abords en suivant les recommandations du Service Vert, l'ensemble des plantations étant à conserver.*

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- *Aucun abattage n'est prévu, tant sur les plans que dans la note explicative, tous les arbres du site sont donc à conserver.*

- Les orthophotoplans laissent apparaître une couronne dans la partie sud-ouest de la parcelle à proximité du cabanon existant, mais aucun arbre ou arbuste n'est repris sur l'ensemble des documents graphiques. Il convient de préciser la nature de l'arbre/arbuste et de l'implanté sur l'ensemble des documents, en effet celui-ci est implanté à l'endroit de la piscine projetée et est donc incompatible avec le projet. S'il est à abattre il est nécessaire de le préciser tant dans la note explicative que sur les documents graphiques.
- Les documents ne reprennent que le nom commun et la hauteur des arbres mais pas leur variété, leur circonférence ou leur diamètre à 1m50 du tronc, ce qui est nécessaire pour estimer l'âge et le stade ontologique des sujets avec précision.
- La représentation en 3D de la parcelle ne fait apparaître ni le grand magnolia ni l'arbre/arbuste non identifié en fond de parcelle et ne rend donc pas une vision réaliste du site.
- La création de la piscine en fond de parcelle empiète sous la couronne du magnolia alors que les travaux d'excavation nécessaires à sa réalisation engendreront des dégâts importants à ses racines.

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/08/2025 et émis le 06/10/2025 :

Données :

Superficie reconstruite après démolition :	106 m ² (mesuré sur plan)
Superficie toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) :	211 m ² (1/2 existant + reconstruction)
Contenances totales <u>théoriques</u> citerne et bassin temporisation :	7 m ³ citerne + 7 m ³ temporisation
Contenances totales <u>proposées</u> citerne et bassin temporisation :	10 m ³ citerne + 0 m ³ temporisation
Exutoire proposé pour les eaux pluviales :	non communiqué
Diamètre ajutage à débit limité des eaux pluviales :	non communiqué
Egout public	oui
Câblage public en façade :	oui

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées 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 compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à l'espace public :

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

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

Quant à la présente demande :

S'agissant d'une démolition et reconstruction totale d'une emprise de 106 m² au sol, la demande relève d'un projet de type 2 (article 11 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux).

La proposition n'est donc pas conforme au RCU car elle ne comporte pas de dispositif de temporisation des eaux pluviales avant leur rejet à l'exutoire et car le rejet à l'égout est adopté par défaut sans preuve de l'impossibilité d'infiltrer les eaux dans le sous-sol du terrain.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales (de la moitié du bâtiment conservé additionnée de la totalité de la reconstruction) doivent être récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (toiture verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant lui aussi dimensionné à raison de 33 l/m². Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que le trop-plein de la citerne peut être rejeté à débit limité dans l'égout à travers un ajutage de 40 mm de diamètre après temporisation dans un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m².

Contacts utiles :

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

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

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

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

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

○ L'avis du Service de l'Environnement émis le 04/03/2025 :

Considérant le projet à savoir rénover un hôtel de maître notamment construire une annexe à rue, une annexe en intérieur d'ilot, une piscine extérieure et abattre des arbres à haute tige ;

Considérant que le projet implique :

- La fermeture de l'intérieur d'ilot ;
- La construction d'une piscine sans plus de détails quant au système de filtration, à un volet, à un éclairage, ... ;
- Des pompes à chaleur sans plus de détails quant à leurs caractéristiques techniques ;
- La pose d'une citerne d'eaux de pluie de 10m³ dont le trop plein va à l'égout ;
- Un réaménagement du jardin sans plus de détails ;

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

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

Avis favorable à condition de :

- Assurer le passage de la petite faune ;
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm) ;
- de fournir des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur la parcelle sans aucun rejet à l'égout)

- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC,...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- de prévoir une toiture verte sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe (et donc une perte de leur efficacité) et un effet d'accumulation de chaleur ;

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

Nichoirs martinets

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

- o 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.
- o ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- o QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- o QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

- o HAUTEUR : 2 à 6 m du sol
- o 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.
- o QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.
- o QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel, construit en ordre et à l'alignement ;
- o Dans ce quartier, la rue Edmond Picard est une petite artère droite à double sens qui permet le stationnement des deux côtés de la rue et qui lie la place G. Brugmann à rue Vanderkindere, en traversant l'avenue Molière ;
- o Le tronçon concerné par la demande se situe entre l'avenue Molière et la rue Vanderkindere ;
- o Celui-ci est bordé par des maisons présentant pour la plupart un intérêt patrimonial en façade avant, dont la maison concernée par la demande, implantée sur deux parcelles réunies ;
- o La rue Andrée Geulen, initialement la rue Edmond Picard démarre au sein de la Commune d'Uccle et se poursuit sur la Commune d'Ixelles et la parcelle (deux parcelles réunies) se situe à cheval sur les deux communes, avec l'entrée située sur Uccle, ainsi que la majeure partie de la parcelle ;
- o La maison, construite au tout début du XXe siècle, s'implante en mitoyenneté sur la gauche et est entièrement située sur la Commune d'Uccle ;
- o L'accès se fait latéralement via l'aire carrossable menant au garage situé dans les dépendances, construite fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9186-1935 ;
- o Le permis d'urbanisme n° 16-3342-1927 a octroyé une extension au dernier niveau afin de supprimer une dent creuse à l'arrière et augmenter la superficie habitable ;
- o Suivant le reportage photographique historique du site Bruciel, l'historique, de la situation de fait, peut être décrit de la manière suivante :
 - o Les dépendances ont été construites conformément au permis octroyé et l'extension latérale de la partie arrière s'est faite entre 1935 et 1944 ;
 - o Entre 1944 et 1953, la parcelle est largement végétalisée et comporte uniquement l'accès carrossable vers le garage situé au rez-de-chaussée des dépendances, comme surface pavée et imperméabilisée ;
 - o Entre 1961 et 1971 une aire de manœuvre au droit du garage a été aménagée en pavés ;

- Entre 1971 et 1977, le jardin a subi de lourdes modifications avec un abattage de plusieurs arbres et l'arrachage de la végétalisation afin de permettre le parking de véhicules en fond de parcelle ;
- Entre 1977 et 1996, en about des dépendances un volume a été construit et la surface pavée et imperméable a été encore agrandie au profit du parking de 2 véhicules sur l'aire de manœuvre et entre deux véhicules en fond de parcelle, en plus de l'emplacement au sein du garage ;
- Entre 2004 et 2012, le jardin latéral a été entièrement pavé, jusqu'à l'alignement afin d'augmenter davantage la possibilité de parking sur la parcelle ;
- Dans cette fourchette, le volume construit en about des dépendances a été démoli au profit d'une large terrasse imperméable et deux abris de jardins ont été installés en fond de parcelle, au droit des limites parcellaires de droite et de gauche ;
- Cette situation en infraction a perduré jusqu'à l'heure actuelle, hormis pour toute la partie de parcelle, située au-delà de la dépendance et de la terrasse, qui a été remise en pleine et herborisée ;
- Au niveau des façades visibles depuis l'espace public, les menuiseries ont été conservées en bois de ton blanc, et avec des moulures, divisions et respect des cintrages des baies ;
- La toiture est en ardoises naturelles et la partie haute en cuivre naturel ;
- La partie non bâtie de la parcelle, est close par rapport à l'alignement avec un muret, des colonnes et un portail et une grille en ferronnerie ;
- La parcelle voisine de droite, n°41A est située sur la Commune d'Ixelles et comporte en partie droite, un volume comportant deux garages ainsi qu'un étage indépendant et une habitation sur la partie gauche. L'immeuble comporte une typologie similaire avec des détails patrimoniaux, justifiant également son inscription à l'inventaire légal des monuments et ensembles ;
- La maison mitoyenne de gauche, n°47, comporte une typologie davantage néoclassique. Elle est également plus haute, avec une toiture en pente mais moins profonde. Elle comporte également une annexe sur 3 niveaux, dont un rez-de-chaussée, sur toute sa partie gauche et dont le profil de construction dépasse d'environ 1m la profondeur du bâtiment principal de la maison concernée par la demande ;

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

- Au niveau du bâtiment principal :
 - La démolition, au rez-de-chaussée, de l'annexe arrière avec la reconstruction d'une nouvelle annexe isolée et une finition identique aux façades existantes, un cimentage de teinte beige ;
 - La construction d'un volume de liaison qui rejoint la nouvelle annexe aux bâtiments des dépendances avec une toiture plate traitée en toiture végétalisée de type extensive ;
 - L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette nouvelle annexe, cernée par des garde-corps en ferronneries, identiques à la typologie de la bâtisse ;
 - Le réaménagement spatial de tous les niveaux d'habitation avec des modifications structurelles et de cloisonnement ;
- Au niveau des dépendances :
 - La suppression du garage ;
 - la modification des baies en façade, largeur, hauteur et formes ;
 - la modification et l'élargissement des lucarnes ;
 - Le réaménagement des niveaux des dépendances, avec la suppression du garage ;
 - Le réaménagement spatial de tous les niveaux
- Au niveau des abords et du jardin :
 - Le réaménagement de la parcelle, suite à la suppression du garage, en réduisant la surface pavée à la partie avant, au droit du bâtiment principal et la pose de gravier sur l'ancien solde pavé ;
 - L'aménagement d'une terrasse en about du volume des dépendances ;
 - L'agrandissement de la terrasse entre le bâtiment principal et les dépendances, en maintenant sa hauteur à plus de 50cm ;
 - La construction d'une piscine de 30,6m² hors margelles ;
 - Le maintien des deux abris jardin et la réutilisation de l'un d'eux pour l'installation des machineries pour la piscine ;
- Au niveau des aspects techniques :
 - L'isolation des façades visibles depuis l'espace public par l'intérieur ;
 - L'isolation des dépendances et de la nouvelle annexe par l'extérieur avec une finition en crépi de teinte beige et identique aux façades existantes ;
 - La pose de panneaux photovoltaïques au niveau de la partie plate de la toiture des dépendances ;
- Au niveau de la gestion des eaux pluviales :
 - La pose d'une citerne de rétention des eaux pluviales, de 10m², sous la piscine et le raccordement aux réseaux d'égouttage existant ;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale ;

- les modifications structurelles et de cloisonnements aux rez-de-chaussée et étages, permettent de répondre davantage aux impératifs en matière d'habitabilité actuels ;
- la reconstruction de l'annexe arrière, permet de disposer d'une surface habitable de séjour, avec cuisine et coin à manger, de meilleure qualité et surtout davantage connectée au jardin et espaces extérieurs ainsi qu'une amélioration des qualités d'éclairage naturels, via les nouvelles grandes baies ;
- les abris de jardins, installés entre 2004 et 2012, en fond de parcelles, aux deux coins, ont des dimensions d'un peu plus de 9m² et sont implantés à environ 90cm du nu du mur de séparation de jardins, et auraient donc, dû être soumis à permis d'urbanisme ;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme – article 10 concernant les surfaces nettes éclairantes :
 - Certaines des nouvelles pièces habitables ont des surfaces nettes éclairantes inférieures à ce qui est exigé par l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La chambre n°2 au 1er étage des dépendances : 0,62m² de déficit ;
 - La chambre n°3 au 2e étage du bâtiment principal en façade avant : 2,97m² de déficit ;
 - Les chambres n°4 et n°5, au 2e étage du bâtiment principal en façade arrière : respectivement, 2,22 m² et 1,61 m² de déficit ;
 - La chambre n°6 au 2e étage des dépendances : 0,94m² de déficit ;
 - Le dégagement, servant de local habitable au 2e étage des dépendances : 1,65m² de déficit ;
 - Le séjour au rez-de-chaussée, n'étant pas modifié et correspondant à la situation existante de droit, la dérogation n'est pas à solliciter ;
 - Pour toutes les pièces situées dans le bâtiment principal, en façade avant, il n'est pas envisageable de modifier les baies visibles depuis l'espace public et qui participent aux proportionnalités étudiées de « l'Hôtel de Maître » ;
 - Pour les pièces situées à l'arrière du bâtiment principal, considérant la volonté du projet de limiter toute modification pouvant grever la lecture patrimoniale et la qualité des proportions, autant à l'avant qu'à l'arrière, les formes existantes sont maintenues, quitte à solliciter les dérogations à l'éclairage ;
 - Au niveau des dépendances, afin de restituer une typologie similaire et cohérente avec le bâtiment principal, il est prévu des baies hautes et étroites et des lucarnes de formes inspirées du début du XXe siècle, induisant des déficits en éclairage ;
 - De manière globale, considérant qu'il s'agit de chambres et/ou de locaux habitables davantage de type « accessoire » et qu'il s'agit d'une situation de baies hautes et étroites créés à une époque, où les surfaces nettes éclairantes n'étaient limitées à un minima, il est justifiable de prioriser l'esthétique et le maintien des éléments de décors et proportions qui ont fait la grandeur de ces Hôtels de Maîtres, par rapport à un éclairage naturel fixé à 1/5^e de la surface des pièces habitables, et dans ce cas des chambres et locaux accessoires ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne la piscine et les abris jardins :
 - La piscine de 30,6m² (hors margelles) est implantée à environ 2,90m de la mitoyenneté de fond, et porte atteinte au système racinaire du magnolia ce qui n'est pas souhaitable ;
 - Les deux abris jardins, bien que qu'implantés très proches de la mitoyenneté, ont une hauteur d'un peu plus de 2,80m et hormis participent à augmenter l'emprise et l'imperméabilisation du bâti sur la parcelle ;
 - En ce qui concerne la reconstruction d'une annexe et de la coursive fermée :
 - la reconstruction d'une annexe avec la toiture aménagée en terrasse, en plus du volume de liaison, induisent un dépassement en profondeur, autant qu'en hauteur ;
 - par ailleurs, cette terrasse, au-delà du profil de construction du bien mitoyen de gauche, comporte une importante servitude de vue et ne répond pas au Code Civil en la matière ;
 - considérant l'aménagement de deux terrasses de respectivement de 23 m² et 18,20 m², l'octroi d'une 3e terrasse, de plus de 36m², induisant des vues plongeantes sur les parcelles voisines et ne répondant pas au Code Civil en matière de servitudes de vues, n'est pas acceptable ;
 - en la rendant inaccessible (avec les maintien des balustrades en ferronneries telles que proposées), ou en limitant sa profondeur à maximum 1m, la végétalisation de la totalité ou du solde, permettra de compenser l'absence de mesures prises afin d'atténuer le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les modifications apportées au niveau des espaces extérieurs, permettent de réduire d'environ 9% les surfaces imperméables, mais maintiennent des situations non acceptables, telles que des emplacements de parking extérieurs ;
- en matière environnementales :
 - le réaménagement du jardin et des abords est laconique et ne tend pas à proposer des aménagements paysagers qualitatifs ;
 - par ailleurs, considérant qu'il est proposé des pompes à chaleur, celles-ci doivent être davantage détaillées d'un point de vue technique et implantées sans équivoque au niveau des plans, et en fonction de leur

puissance et caractéristiques, il y a lieu de prendre contact avec le service Environnement, dans l'éventualité de la nécessité de rentrer une déclaration de classe 3 (permisenvironnement@uccl.brussels);

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le garage est supprimé au profit d'une poolhouse ;
- la parcelle ne comportant plus aucun emplacements de parking, considérant que le Règlement Régional d'Urbanisme interdit le parking en extérieur, l'aire largement pavée, en zone de retrait latéral, n'a plus de justification et doit être significativement réduite afin de laisser place à des aménagements paysagers et de pleine terre, voir permettre la plantation d'un arbre à moyenne tige ;
- il est cependant à noter, que le quartier souffre déjà d'une surcharge en parking et que la suppression du garage, pouvant comporter deux véhicules, induit que ces deux emplacements seront à comptabiliser en plus au sein de l'espace public ;

○ en matière de spécificités techniques :

- les panneaux solaires, autant que l'isolation des façades, soit par l'intérieur, soit par l'extérieur en fonction des anciennes ou nouvelles constructions, le remplacement des menuiseries à l'identique, participent à l'amélioration des performances énergétique et une gestion plus responsable de l'énergie ;

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

- la demande prévoit un dispositif de stockage mais ne propose aucun dispositif permettant de répondre au Règlement communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
- il est seulement proposé de connecter le trop-plein à l'égouttage existant, sans proposition d'infiltration, de reprise des eaux, pour des besoins ménager ni même de temporisation du rejet en aménageant la toiture plate en toiture végétalisée de type extensive au lieu d'une terrasse avec des vues plongeantes et ne répondant pas au Code civil en matière de servitudes de vues ;
- les techniques actuelles permettent aux panneaux solaires et/ou photovoltaïques d'être installés simultanément à une toiture végétalisée de type extensif ;
- dans cette éventualité, la toiture des dépendances, peut également accueillir une surface végétalisée sous les panneaux solaires ;

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

○ application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- bien que la perméabilisation de la parcelle soit améliorée par le projet, un taux d'imperméabilisation de 45% reste encore trop important et impactant pour l'intérieur d'îlot ;
- la surface de l'aire latérale pavée, en plus des extensions et de la construction de la piscine peuvent être davantage réduits afin d'améliorer la situation, d'autant plus que cette parcelle, comporte un taux d'emprise des constructions et un taux d'imperméabilisation largement supérieurs aux autres parcelles constituant l'îlot ;
- les impacts des piscines au sein des intérieurs d'îlot, constitués de petites habitations unifamiliales mitoyennes et dont les jardins sont séparés par des murs pleins, sont de nature à perturber la quiétude et les qualités d'habitabilité des riverains ;
- bien que les techniques soient implantées au sein de l'abri jardin implanté au fond à gauche, celui-ci date du début des années 2000 et n'est pas isolé acoustiquement ;
- l'implantation de la piscine porte atteinte à la survie du magnolia. Le demandeur a exprimé, en séance, sa volonté de renoncer à la construction de la piscine ;
- la seule piscine présente au sein de cet îlot, au niveau du n°217 de l'avenue Molière à 1050 Ixelles, a été octroyée en 2005, 4 ans après l'entrée en vigueur du PRAS, dont l'une des volontés est justement de limiter les atteintes aux intérieurs d'îlot, en tendant à réduire les emprises des constructions
- Afin de préserver et d'améliorer les qualités végétales, autant que la quiétude de l'intérieur d'îlot, la piscine telle que projetée, d'une surface de plus de 30m², ne peut être envisagée ;
- D'autant plus que la piscine est partiellement implantée au sein du système racinaire du Magnolia (d'une hauteur de 10m), qu'il est impératif de maintenir ;
- Considérant, par ailleurs, que l'un des deux abris de jardin, en infraction, est mis à disposition pour les machineries de la piscine, et dans la perspective de renoncer à cette piscine, cet abri n'a plus de justification à être maintenu ;
- Le maintien d'un seul de ces abris de plus de 9m, est suffisant pour le stockage de l'outillage de jardin et des accessoires ;

○ dérogation aux articles n°4 (profondeur de la construction) et n°6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

- le mur mitoyen, de gauche, étant d'une hauteur conséquente en situation existante, la reconstruction de l'annexe et la prolongation avec la coursive fermée, bien qu'augmentant la profondeur, au rez-de-chaussée, ne nécessitent aucune rehausse ;
- seul l'aménagement de la terrasse, sur la toiture de cette annexe, constitue un volume dérogatoire dépassant tant en profondeur qu'en hauteur et générant en plus des vues non conformes par rapport au Code Civil en matière de servitudes de vues ;

- la terrasse et le volume qu'elle constitue, doit être supprimée, ou significativement réduite à une profondeur d'1m ;
- seules les balustrades en ferronnerie peuvent être maintenues afin de maintenir l'aspect typologique patrimonial ;
- dérogation à l'article n°12 (zones des cours et jardins et zones de retrait latéral) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - l'ancien accès carrossable d'une largeur d'environ 1,70m a été élargi jusqu'à environ 1m du mur mitoyen de droite entre 2004 et 2012, et ce au profit d'emplacement de parking extérieur ;
 - cet élargissement ne permet pas de répondre à l'objectif de l'article n°12 de permettre le développement de la flore ni d'un point de vue qualitatif et encore moins quantitatif ;
 - en effet une largeur de seulement 1m est largement insuffisante afin de comporter un aménagement paysager tel qu'à l'origine ;
 - par ailleurs, ces zones ne peuvent en aucun cas comporter des emplacements de parking extérieurs ;
 - l'annexe I indique l'aménagement d'au moins 3 emplacements, suite à la suppression du garage ;
 - Bien qu'aucun prescrit ou réglementation, ne s'oppose à la suppression d'un garage (au regard du RRU, les maisons unifamiliales ne doivent pas être pourvues d'un garage pour voiture), les emplacements ne peuvent pas être reportés en extérieur ni dans les zones de jardin ni dans les zones de recul ;
 - Dès lors, la suppression du garage, l'accès carrossable n'a plus d'utilité ou de justification à être maintenu et la situation d'origine peut être restituée en proposant une largeur d'1,70m depuis la façade latérale du bâtiment principal, en vue d'en faire un accès uniquement piétonnier et de végétaliser le solde, en proposant un aménagement paysager qualitatif et quantitatif, tel que prescrit par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - par rapport aux façades existantes, dont la typologie doit impérativement être maintenue, les modifications proposées, y répondent de manière appropriée et cohérente ;
 - en effet, au niveau la toiture des dépendances, des lucarnes peu esthétiques ont été construites au cours du temps et la demande propose de restituer des lucarnes moins larges et qui reprennent les éléments de décors propres à l'architecture de type « Hôtel de Maître » du début du XXe siècle ;
 - en ce qui concerne les techniques des panneaux photovoltaïques et de la pose de l'isolation, il est à noter, la pertinence du projet pour l'installation de ces dispositifs, qui veille à préserver les éléments de décors et le langage majestueux de ce bâtiment de type « Hôtel de Maître » ;
 - la proposition, porte une attention particulière à maintenir tous les éléments de décors, la qualité des matériaux mis en œuvre, ainsi que la cohérence de langage, il est donc regrettable, que cet effort ne soit pas également proposé au niveau des abords et des qualités végétales et paysagères telles qu'elles avaient été mise en œuvre à la construction de la villa ;

En guise de conclusion :

Ces Hôtels de Maîtres étaient, à l'époque, bâtis en tenant compte autant de l'esthétique des constructions que des qualités végétales et paysagères dans lequel ils s'implantaient ;

Considérant qu'à l'origine la parcelle était largement végétalisée, comportait de nombreux arbres à hautes tiges, et que les cheminements étaient principalement piétonniers et que seul l'accès carrossable vers le garage construit en 1935 était imperméabilisé et d'une largeur inférieure à 2m ;

Considérant que les qualités des modifications proposées au niveau du bâti, devraient également prendre en compte les abords et les espaces extérieurs, en renonçant à des surplus de constructions et surfaces imperméables, qui participent à appauvrir la scénographie globale de l'Hôtel de Maître et de son jardin paysager et qui impactent l'intérieur d'ilot au sens plus large ;

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

- Supprimer toute notion de parking extérieur tant au niveau de plans que de l'annexe I et de la notice explicative ;
- Réduire la largeur de la zone pavée, au droit de l'entrée de la parcelle, en profondeur jusqu'au droit de la façade arrière du bâtiment principal, en largeur à maximum 1,70m, et aménager le solde en pleine terre en y implantant un arbre à moyenne tige ;
- Le cas échéant, maintenir le garage existant ;
- Renoncer à la construction de la piscine ;
- Supprimer l'un des deux abris de jardin ;
- Proposer un aménagement paysager qualitatif et quantitatif, tant au niveau du jardin que de la zone de retrait latéral, en proposant la replantation d'arbres à hautes tiges dans le jardin et des arbustes et massifs arborés en zone de retrait latéral (suivant la liste des espèces indigènes autorisées sur le territoire bruxellois, disponible sur le site web de Bruxelles-Environnement) et qui restitue la scénographie originelle d'un bâtiment et de son jardin ;
- Renoncer à l'aménagement d'une terrasse accessible au niveau de la toiture plate de la nouvelle annexe, seuls les garde-corps en ferronneries peuvent être maintenus tels que proposés ;
- Végétaliser toutes les toitures plates et de type extensif, à savoir, la toiture de la nouvelle annexe, celle de la coursive et la partie plate de la toiture des dépendances ;

- Répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, en tendant au « zéro rejet à l'égout », en proposant des systèmes d'infiltration, de récupération des eaux pour les besoins ménagers, augmentant les surfaces de toitures plates végétalisées de type extensif (temporisation) ;
- Représenter ces dispositifs et leurs réseaux au niveau des plans ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'aménagements extérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts dérogatoire d'une d'un dépassement en profondeur, doivent être limités et préserver les qualités d'habitabilité des biens mitoyens, en ce que les enjeux environnementaux actuels doivent être davantage pris en compte et en ce que le projet doit s'étudier dans sa globalité bâtie et paysagère ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de retrait latéral doit être végétalisée ;

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 les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°02

Dossier 16-48060-2025 - Enquête n°196/25

Situation : Avenue des Statuaires 151A

Objet : modifier le matériau de couverture des toitures (chaume vers tuiles plates en terre cuite de ton gris anthracite), isoler les toitures par l'extérieur et créer 2 fenêtres de toitures

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48060-2025 introduite en date du 24/03/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le matériau de couverture des toitures (chaume vers tuiles plates en terre cuite de ton gris anthracite), isoler les toitures par l'extérieur et créer 2 fenêtres de toitures sur le bien sis Avenue des Statuaires 151A ;

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°2.5 2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/03/2025 : dépôt de la demande;

30/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/06/2025 : réception des compléments;

21/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/09/2025 au 15/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert ;
- Dans ce quartier, l'avenue des Statuaires est bordée par des villas unifamiliales, des immeubles à appartements et des groupements de maisons unifamiliales ;
- La parcelle est cadastrée Uccle 2^{ème} division, section D, n°25K19 et présente une superficie, selon titre récent, de 4 ares ;
- Le terrain concerné par la demande présente une déclivité, ascendante depuis la rue vers le niveau du jardin ;
- La maison sise au n°151A sur laquelle porte la demande a été érigée suite au permis d'urbanisme n°16-19619-1957, octroyé le 12/07/1957 ;
- Le bien :
 - est une habitation unifamiliale 4 façades ;
 - est implanté en biais par rapport à l'alignement de l'Avenue et se situe en recul ;
 - présente un gabarit REZ + étage sous toiture à versants et se compose de 2 volumes dont celui situé à l'avant (à rue) qui est de gabarit moindre ;
- Les plans cachetés de la situation de droit (n° 16-19619-1957) se présentent comme suit :

- Sous-sol :
 - garage accessible depuis la façade principale à rue ;
 - buanderie ;
 - local « chauffage » ;
 - local « provisions » ;
 - escalier menant au rez-de-chaussée ;
- Rez-de-chaussée :
 - hall d'entrée avec WC séparé ;
 - escalier menant à l'étage et aux sous-sols ;
 - salle-de-jeux ;
 - cuisine ;
 - salle-à-manger ;
 - bureau ;
 - séjour avec accès terrasse partiellement couverte ;
- Etage sous combles :
 - escalier vers le rez-de-chaussée (avec vide sur hall) ;
 - grenier sous combles (au niveau du volume à rue) ;
 - hall de nuit ;
 - WC séparé ;
 - salle-de-bain en façade latérale nord ;
 - chambre 3 en façade principale à rue ;
 - chambre 2 en façade latérale sud ;
 - chambre 1 en façade postérieure avec rangements sous versants de toiture ;
- Abords :
 - l'habitation présente en plan d'implantation (situation de droit), un recul latéral vers la parcelle de droite de 1,90 mètres et vers la parcelle de gauche de 3,50 mètres ;
 - l'angle avant droit présente un recul de 6,50 mètres par rapport à l'alignement à rue ;
 - l'accès piéton à l'habitation se fait en façade latérale nord au moyen d'un escalier extérieur ;
- Matériaux :
 - toiture en chaume ;
 - façades en briques peintes de ton blanc cassé ;
 - soubassement en plinthes noires ;
 - menuiseries extérieures et volets en bois ;
 - murs de soutènement pour l'accès au garage en moellons blancs ;
- Après vérification des documents en cours d'instruction, il est à noter que les plans de la situation de droit, joints au dossier de la présente demande de permis d'urbanisme sont incomplets (façade latérale sud, implantation, aménagement de la zone de recul) et ne correspondent pas exactement aux plans cachetés de la situation telle que délivrée (façade latérale nord), ces éléments devraient être corrigés / complétés;
- Le dossier actuel ne présente pas de plans de la situation existante de fait ;
- La maison voisine de gauche (n°153) :
 - est une villa isolée de style « moderniste » qui présente un gabarit R+1 à toiture plate. Le rez-de-chaussée situe au niveau de la rue et est semi-enterré par rapport à la parcelle. Le 1^{er} étage constitue en fait le « rez-de-jardin » ;
- L'accès à l'habitation située à l'arrière de la parcelle (au n°151) se fait par un chemin, longeant la parcelle faisant l'objet de la demande, du côté droit ;
- La maison voisine de droite (n°149) :
 - est une villa isolée 4 façades de gabarit REZ + étage sous toiture à versants présentant des façades à colombages ;

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

- L'isolation des toitures par l'extérieur ;
- La modification du matériau de couverture des toitures (chaume vers tuiles plates en terre cuite de ton gris anthracite) ;
- La création de 2 fenêtres de toitures ;

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

- Le projet prévoit :

- d'isoler par l'extérieur les toitures, la demande est motivée par le demandeur par le besoin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, les toitures représentant en effet une grande partie des surfaces de déperdition thermique de celui-ci ;
- de modifier le matériau de couverture de toiture (chaume existant vers tuile de terre cuite). La note explicative précise que la couverture actuelle en chaume est ancienne et que les demandeurs souhaiteraient renouveler cette couverture de manière pérenne tout en permettant la pose d'une isolation par l'extérieur ;
- de créer 2 fenêtres de toiture, la demande est motivée par le besoin d'améliorer l'apport de lumière naturelle dans les espaces de vie. Une fenêtre de toit serait placée au niveau de la salle de jeux, qui ne dispose actuellement que d'une petite fenêtre en façade. Une seconde fenêtre de toit serait également placée à l'aplomb du hall d'entrée, qui ne dispose également actuellement que d'une petite fenêtre en façade ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol (hauteur sous plafond de 210 cm) :
 - garage (33,60 m²) accessible depuis la façade principale à rue ;
 - buanderie (15,30 m²) ;
 - local « chaudière » (8,60 m²) ;
 - local « rangements » (3 m²) ;
 - escalier menant au rez-de-chaussée ;
 - Rez-de-chaussée (hauteur sous plafond de 280 cm) :
 - hall d'entrée (9,45 m²) avec WC séparé (1,05 m²) ;
 - escalier menant à l'étage et aux sous-sols ;
 - bureau (12,35 m²) (HSP 230 cm) ;
 - cuisine (8,60 m²) ;
 - salle-à-manger (25,15 m²) et salon (23,50 m²) avec accès à terrasse partiellement couverte ;
 - Etage sous combles :
 - escalier vers le rez-de-chaussée (avec vide sur hall) ;
 - salle-de-jeux sous combles (au niveau du volume à rue) ;
 - hall de nuit (5 m²) ;
 - salle-de-bain 2 avec WC (2,95 m²) ;
 - salle-de-bain 1 avec WC (5,05 m²) ;
 - chambre 3 en façade principale à rue (9,90 m²) ;
 - chambre 2 en façade latérale sud (12,50 m²) ;
 - chambre 1 en façade postérieure (19,60 m²) avec dressing et rangements ;
 - Matériaux :
 - toiture en chaume ;
 - façades en briques peintes de ton blanc ;
 - menuiseries extérieures en PVC blanc et volets en bois ;
 - divers éléments de façade peints de ton bleu (turquoise) (plinthe de soubassement, seuils de fenêtres, couvre-murs, linteaux, ...) ;
 - murs de soutènement pour l'accès au garage en moellons ;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale ainsi que le nombre de chambres et ne suscite pas de remarque sur ce point ;
 - les pièces de vie situées au rez-de-chaussée en façade arrière (salle-à-manger, séjour et bureau en situation de droit) ont été regroupées afin d'améliorer le confort et les conditions d'habitabilité de ces locaux s'ouvrant vers le jardin, dans un esprit plus adapté au style de vie actuel, ce qui est qualitatif ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les plans de la situation projetée indique le niveau du faite à + 7.35 et le niveau supérieur de la gouttière à + 2.85 par rapport au niveau 0 fini intérieur de l'habitation. Il n'est pas possible, sur base des documents fournis, d'évaluer la modification éventuelle du gabarit de la toiture résultant du remplacement de la couverture en chaume et de la pose de l'isolation extérieure de type « sarking », ce point devrait être précisé ;
 - en situation existante de fait (visible sur le reportage photographique), un mur extérieur (partiellement vitré en son centre) a été érigé au niveau de la terrasse en façade arrière (à une date

non définie), faisant office de pare-vent / brise-vue vers le passage carrossable mitoyen de droite. Cette construction, en zone de cour et jardins, n'apparaît pas sur les plans de la situation de droit et n'a pas non plus fait ensuite, l'objet d'une autorisation mais ne suscite pas de remarque eu égard à son impact mineur et à sa localisation ;

○ en matière d'esthétique :

- la toiture en chaume participe au charme pittoresque du bien, présentant un langage traditionnel au niveau de la couverture de cette habitation, ce qui confère une certaine valeur esthétique et une authenticité à la propriété de manière globale. Le remplacement de la couverture en chaume par des tuiles plates en terre cuite de ton gris anthracite tend à dénaturer l'aspect général et la cohérence de la construction, à considérer dans son ensemble, et est à regretter ;
- l'utilisation du chaume en tant que matériau de couverture est un témoin des constructions d'une certaine époque, qu'il serait intéressant de maintenir et de préserver en tant qu'éléments du patrimoine bâti au sein de la Commune, ces types de construction tendant en effet à disparaître ;
- le bien a été acquis par les demandeurs en 2019, en toute connaissance de cause du bâtiment et de son aspect original déterminant son caractère intrinsèque. Il est donc regrettable que les qualités architecturales et esthétiques soient à présent mises à mal par l'objet même de la demande actuelle ;
- les menuiseries extérieures existantes en bois ont été remplacées par des menuiseries extérieures en PVC sans demande d'autorisation préalable. L'utilisation du PVC (blanc) pour les menuiseries extérieures n'est pas une démarche à encourager. Bien que la présente demande de permis ne porte pas sur ce point, il serait cependant souhaitable, lors d'un prochain remplacement des châssis, de revenir à des menuiseries extérieures en bois ;
- la porte de garage existante en bois (à double battants) a également été remplacée par une porte de garage sectionnelle sans demande d'autorisation préalable ;
- divers éléments de façade (plinthe de soubassement, seuils de fenêtres, couvre-murs, linteaux, ...) semblent avoir été peints en bleu (tonalité turquoise) sans demande d'autorisation préalable ;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- le projet conserve l'accès, l'aménagement et les qualités paysagères des abords et ne suscite pas de remarque sur ce point ;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le projet conserve le stationnement couvert au sein de l'habitation (accessible depuis la rue) et ne suscite pas de remarque sur ce point ;

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

- la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30m² ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

○ en matière de performances énergétiques des bâtiments :

- une couverture en chaume offre de base une isolation thermique efficace, participant au maintien d'une température confortable à l'intérieur de l'habitation et présentant également une inertie intéressante. Le chaume étant fabriqué à partir de matériaux naturels (comme la paille, les roseaux ou les joncs) en fait une option respectueuse de l'environnement. Il y aurait dès lors lieu de prévoir le maintien de la couverture en chaume existante datant de 1958 (soit il y a presque 70 ans), l'entretien et la rénovation de celle-ci plutôt que d'envisager sa suppression et son remplacement par des matériaux isolants neufs (issus de la pétrochimie – isolation de type « sarking » de 12 cm) ;
- aucune information n'a été fournie ni n'a été jointe au dossier permettant d'attester de la vétusté ni de défauts éventuels d'étanchéité de la toiture en chaume existante ayant amené le demandeur à envisager son remplacement intégral, ce qui n'a pas permis une analyse de l'ensemble des considérations et préoccupations du demandeur ;

○ en matière de respect du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :

- La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le déficit d'éclairage des chambres n°2 et 3 situées au 1^{er} étage ne doit pas être sollicitée ni octroyée car cette configuration a été autorisée et validée en situation existante de droit par le permis d'urbanisme n° 16-19619-1957;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription particulière 2.5 2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - En zone d'habitation (2°), le PRAS prévoit que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
 - Le glossaire du PRAS précise que les caractéristiques urbanistiques d'un immeuble, d'une construction ou d'une installation concernent les éléments suivants : implantation, dimension, architecture et matériaux de construction, dégagement, aménagement de parties non bâties, clôtures, ... ;
 - Les modifications des caractéristiques urbanistiques de la construction, faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme, visant donc le changement de matériaux (chaume vers tuiles plates en terre cuite de ton gris anthracite) ont donc été soumises aux mesures particulières de publicité pour ce point ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°03

Dossier 16-47858-2024 - Enquête n°197/25

Situation : Chaussée de Saint-Job 737

Objet : mettre en conformité trois logements dans un immeuble de rapport incluant la création d'un logement, l'ajout d'une lucarne en façade arrière et la modification des châssis en façade avant (matériau et division)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47858-2024 introduite, en date du 27/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise mettre en conformité trois logements dans un immeuble de rapport incluant la création d'un logement, l'ajout d'une lucarne en façade arrière et la modification des châssis en façade avant (matériau et division) sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 737;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, zone mixte;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA n°55 - Quartier St-Job-Benaets approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 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 de la destination d'un logement (transformation d'une maison bi-familiale en immeuble avec 3 logements);

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.3 – travaux 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 la lucarne constitue une augmentation de volume alors que l'immeuble existant dépasse déjà en situation de droit les limites extrêmes autorisées;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 – Matériaux – façades du PPAS, qui prescrit que "*les châssis et portes doivent être en bois*" en ce que les châssis en façade avant, porte d'entrée exceptée, ont fait l'objet d'un remplacement par des châssis en PVC;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6§2 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*Le profil de la toiture visé au §1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes*", en ce que la lucarne dépasse le profil de la toiture de 2,30m;
 - non-respect de l'article n°4§1 – Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; 2° lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*" en ce que la nouvelle terrasse et son escalier dépassent ces deux limites;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme :
 - Non-respect de l'article n°4 – Hauteur sous-plafond du Titre II du RRU qui prescrit "*la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres*" en ce que la hauteur sous plafond de la chambre en sous-sol a une hauteur libre sous plafond de 2,43m;
 - Non-respect de l'article n°10 – Eclairage naturel du Titre II du RRU qui prescrit "*la superficie nette éclairante est de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher*" en ce que la chambre en sous-sol ne dispose pas d'un éclairage suffisant;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/11/2024 : dépôt de la demande;

20/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/01/2025 : réception des compléments;

18/02/2025 : second accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/07/2025 : réception des compléments;

21/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

01/09/2025 au 15/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/08/2025;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à caractère mixte;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job se compose principalement, sur ce tronçon, de maisons et d'immeubles de logements comportant parfois un commerce ou un atelier au rez-de-chaussée. La rue comprend également des écoles et débouche un peu plus loin sur la place Saint-Job où se trouvent de nombreux commerces et restaurants;
- Dans la rue, la majorité des bâtisses sont implantées à l'alignement avec des gabarits R+1 et R+2 et des toitures à versants. Les façades sont en briques ou en cimentages peints;
- La maison n°737 a été bâtie début du siècle, suite au PU n°7509 octroyé le 12 août 1910 avec un atelier en fond de parcelle. Elle a ensuite fait l'objet d'un permis en 1933 (n°16-7388-1933) pour la rehausse de la façade avant et l'ajout des annexes en façade arrière. La parcelle a été divisée ultérieurement à une date indéterminée. L'ancien atelier en fond de parcelle correspond actuellement au n°47 de la rue Jean Benaets. La parcelle est donc actuellement peu profonde et fortement bâtie. La zone résiduelle est composée d'une petite cour avec une bande pavée et une petite zone gazonnée ;
- C'est une maison en briques rouges avec des motifs en briques blanches, un soubassement et des seuils en pierre bleue, une corniche en bois ouvragée. Les menuiseries bois ont été remplacées en 1999 sans demande de permis par des châssis en PVC bleu foncé comportant deux divisions au lieu de trois précédemment. La porte d'entrée en bois ouvragé a été conservée et est de teinte bleue également;
- La maison comporte deux étages, un rez-de-chaussée situé en bel-étage et un niveau de caves en demi-sous-sol. Le jardin se situe au niveau du rez-de-chaussée, un demi-niveau plus haut que la rue;
- La maison de droite (n°735) est légèrement plus haute au niveau de la corniche et dispose d'un étage supplémentaire aménagé en toiture avec une lucarne en façade avant et une rehausse de toiture en façade arrière;
- La maison de gauche (n°739) est composée d'un étage de moins. Elle a la même profondeur mais l'annexe n'est bâtie que sur un niveau et la parcelle s'étend encore jusqu'à la rue Jean Benaets;

Historique :

- La maison concernée par la demande a fait l'objet de différents aménagements au cours du temps;

- Dans le permis de 1933, le bien est identifiée comme une maison avec un propriétaire unique mais sa disposition permettait vraisemblablement déjà d'accueillir plus qu'une famille comme en atteste l'existence de deux cuisines sur les plans (une au 1^{er} et une au 2^{ème} étage). Il n'y avait pas de troisième cuisine au rez-de-chaussée indiquée sur les plans d'époque, contrairement à ce qui a été dessiné sur les plans de la situation de droit de la présente demande;
- En 1992, le registre national de la population nous renseigne effectivement que deux ménages étaient officiellement domiciliés à cette adresse. L'acte de vente de 1997 renseigne également deux unités mais réparties différemment des plans d'origine, à savoir un simplex au rez-de-chaussée et un duplex aux étages;
- La maison est donc bien considérée comme une maison bi-familiale en situation de droit;
- En 2010, le logement situé aux étages a été divisé et transformé en deux unités distinctes sans demande de permis préalable, portant le nombre de logements à trois en situation existante;
- La maison a fait l'objet de divers aménagements intérieurs. Actuellement, les trois appartements se présentent comme suit :
 - Un appartement en rez-de-chaussée et sous-sol qui dispose de deux chambres. Une chambre est située au sous-sol avec un apport de lumière via une fenêtre qui donne sur une petite cour. Cette chambre dispose d'une salle de bain personnelle et d'un grand dressing. La seconde chambre est située au rez-de-chaussée côté jardin, en enfilade avec les pièces de vie sans porte de séparation avec celles-ci. Le passage vers le sous-sol, la buanderie et le jardin se fait par la chambre;
 - Un second appartement occupe le 1^{er} étage. La chambre se présente également en enfilade par rapport aux pièces de vie et est située côté jardin. Une double porte vitrée permet la séparation tout en préservant l'apport de lumière pour la pièce centrale. Un petit bureau existe également en façade avant. Cet appartement dispose d'une zone de stockage à l'entresol;
 - Le dernier appartement se situe au 2^{ème} étage. Il dispose de l'accès au grenier et à une terrasse aménagée en infraction en toiture. La chambre se présente de nouveau en enfilade par rapport aux pièces de vie, sans porte de séparation, mais se situe cette fois en façade avant. Un petit bureau existe également en façade avant. L'accès au grenier se fait par un escalier assez raide depuis la chambre (au lieu d'une trappe en situation de droit);
 - Un local vélo est disponible au sous-sol en façade avant avec un accès par une demi-volée d'escalier directement depuis le hall;

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

- La mise en conformité de l'aménagement actuel des trois appartements incluant la création de la troisième unité d'habitation par rapport à la situation de droit :
 - un souplex deux chambres au rez-de-chaussée/sous-sol;
 - un appartement une chambre au 1^{er} étage;
 - un appartement une chambre au 2^{ème} étage et combles;
 - la création d'une lucarne dans les combles pour accéder à la toiture plate inaccessible;
 - le remplacement de la trappe d'accès aux combles par un escalier de meunier;
 - le remplacement des châssis bois peints en bleu foncé en façade avant par des châssis en PVC de teinte identique, à l'exception de la porte d'entrée qui est maintenue en bois;
- La réalisation d'une nouvelle terrasse en caillebotis au rez-de-chaussée en façade arrière sur la petite cour anglaise du sous-sol avec un escalier menant au jardin;
- L'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée en façade arrière en supprimant l'allège pour créer un accès direct à la terrasse via un châssis coulissant;

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

- En ce qui concerne le logement du Rez-de-chaussée/sous-sol :
 - Considérant que la disposition du logement tel que présentée n'est pas adaptée pour un appartement deux chambres dans sa configuration actuelle;
 - Considérant en effet que la chambre du rez-de-chaussée se situe dans un nœud de circulation et qu'il faut la traverser pour pouvoir accéder au WC, à la buanderie menant au jardin et sous-sol où se situe la deuxième chambre et les salles de bain;
 - Considérant de plus que cette chambre n'est pas cloisonnée par rapport aux pièces de vie, ce qui permet d'apporter un peu de luminosité dans le salon mais ce qui est peu adéquat dans un appartement deux chambres qui nécessite un minimum d'intimité;
 - Considérant que la chambre en sous-sol présente une hauteur sous plafond de 2,43m ce qui est inférieur aux minima requis;

- Considérant qu'elle est située entièrement sous le niveau du sol et que bien qu'elle dispose d'une baie de dimension correcte, celle-ci donne sur une cour aux dimensions insuffisantes pour garantir un apport de lumière adéquat (profondeur d'1,65m sur une hauteur de 2,17m) et qu'elle ne dispose donc également pas de vue directe;
- Considérant de plus que le projet prévoit de couvrir cette cour d'un caillebotis pour en faire une terrasse ce qui supprimera tout apport de lumière dans cette pièce;
- Considérant qu'en conséquence, cette pièce ne peut donc être considérée comme une chambre supplémentaire et doit retrouver une fonction conforme à sa typologie (atelier, cave, ...);
- En ce qui concerne le logement du 1^{er} étage :
 - Considérant qu'au vu de la profondeur importante du bien, la disposition traversante de l'appartement permet de garder un apport de lumière au niveau de la pièce centrale en maintenant une porte vitrée entre la chambre et les pièces de vie;
 - Considérant que l'appartement ne comporte ici qu'une seule chambre, cette disposition peut s'envisager d'autant que la chambre dispose à ce niveau d'une double porte vitrée permettant de privatiser la chambre si nécessaire tout en maintenant de la luminosité des pièces de vie;
 - Considérant que le logement dispose d'un petit espace extérieur sous forme d'un balcon engagé dans la façade arrière accessible via la chambre;
 - Considérant qu'il dispose également d'un espace de stockage en entresol;
- En ce qui concerne le logement du 2^{ème} étage :
 - Considérant que ce logement propose une disposition relativement similaire au logement du 1^{er} étage si ce n'est que la chambre et la cuisine sont inversées;
 - Considérant que la superficie nette éclairante des différentes pièces est légèrement inférieure aux minima requis (2,1m² au lieu de 3,07m² pour la chambre et 2,6m² au lieu de 2,8m² pour la cuisine) mais que l'on peut considérer que cette situation est de droit car la disposition des pièces n'a pas été modifiée et qu'il s'agissait vraisemblablement déjà de pièce de vie au vu de la mention de la cuisine même si elles sont référencées comme « zones »;
 - Considérant également qu'il n'est pas souhaitable d'intervenir sur les baies en façade avant qui participe à la composition de celle-ci;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que la demande n'entraîne pas de modification des superficies imperméables et des zones engazonnées existantes;
 - Considérant que les modifications de volumes sont limitées à des zones déjà bâties et/ou imperméables, à savoir une terrasse sur la cour du sous-sol et une lucarne en toiture;
 - Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur bien qu'ils soient de faibles dimensions aux étages;
- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Considérant que le bien ne comprend pas d'emplacement de parcage existant et que sa disposition ne permet pas d'en créer;
 - Considérant qu'il se situe néanmoins en zone B de mobilité, caractérisée par une bonne desserte des transports en commun;
 - Considérant qu'effectivement, le bien est situé à proximité directe de la gare Saint-Job et de la place du même nom qui est desservie par des trams et bus;
 - Considérant que la maison comporte un local vélo de 16m² accessible directement depuis le hall d'entrée même si la disposition du bien implique qu'il faille emprunter quelques marches car le bien est bâti en demi-niveau par rapport à la rue;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS :
 - Considérant que la maison existante est très profonde et dispose ainsi d'un grand volume et de superficies planchers importantes (363m²);
 - Considérant que ce gabarit est inchangé à l'exception de l'ajout de la lucarne en façade arrière;
 - Considérant que l'ajout d'un logement supplémentaire n'entraîne pas de densification du volume bâti, ni d'imperméabilisation supplémentaire, il peut s'envisager d'un point de vue gabarit;
 - Considérant que les logements conservent des dimensions suffisantes;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article n°IV.3 du PPAS et à l'article n°6§2 - Toiture du Titre I du RRU concernant la création de la lucarne :

- Considérant que la maison présente une profondeur importante (15,60m) depuis le permis de 1933 qui a autorisé la construction des annexes sur trois niveaux (R+2) et la rehausses de la façade avant;
- Considérant que la bâtisse est de ce fait dérogatoire au PPAS élaboré ultérieurement (1989) car elle dépasse la profondeur autorisée et que l'article IV.3 (transformations) du PPAS est donc d'application ;
- Considérant que bien que minime, la lucarne constitue une augmentation de volume en toiture;
- Considérant qu'elle déroge également au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de la toiture;
- Considérant que l'espace disponible sous les combles ne permet pas d'y aménager une espace de vie du fait de la faible hauteur disponible;
- Considérant que la lucarne existante est également trop étroite pour contribuer l'aménagement des combles;
- Considérant donc que sa seule fonction est de donner accès depuis le grenier à une toiture renseignée comme « accessible uniquement pour l'entretien »;
- Considérant que ce dispositif paraît disproportionné et en inadéquation avec l'utilisation très ponctuelle nécessaire pour justifier les dérogations qu'elle engendre et ne peut s'envisager dans cette configuration;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article n°IV.4.2.1 – Matériaux, façades du PPAS, qui prescrit que "*les châssis et portes doivent être en bois*" :
 - Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC bleu imitation bois à l'exception de la porte d'entrée;
 - Considérant qu'il est regrettable que ceux-ci aient été remplacés par du PVC qui n'est pas un matériau pérenne et qui contrevient aux dispositions du PPAS;
 - Il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois lors du remplacement prochain de celles-ci et de dessiner sur l'élévation des châssis et porte en bois aux divisions conforme à ceux d'origine afin de restituer les qualités architecturales de la façade principale;
 - Considérant que les photographies font apparaître un caisson à volet blanc au niveau de la fenêtre du 1^{er} étage qui nuit aux qualités architecturale de la façade;
 - Considérant que les plans ne mentionnent pas ce caisson, ce qui est heureux et signifie que celui-ci n'est pas conservé;
 - Considérant qu'il y a dès lors lieu de démonter ce caisson sans délais;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation l'article n°4§1 – Profondeur du Titre I du RRU :
 - Considérant que cette dérogation est induite par la création d'une terrasse en caillebotis afin de couvrir la cour du sous-sol;
 - Considérant que cela permet d'accéder à la cour directement depuis la chambre du rez-de-chaussée et d'augmenter l'espace exploitable de cette cour qui présente des dimensions réduites;
 - Considérant que cette terrasse n'augmente pas l'imperméabilisation de la parcelle;
 - Considérant qu'elle n'engendre pas de vue supplémentaire vers le voisinage de par la hauteur des murs mitoyens existants;
 - Cette dérogation est envisageable;

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

- Supprimer la chambre en sous-sol et restituer une fonction conforme à l'occupation d'un sous-sol (atelier, cave, etc.);
- Supprimer la lucarne en toiture afin d'éviter la dérogation au PPAS et au RRU;
- Restituer des châssis bois pour les menuiseries en façade avant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que la suppression de la chambre au sous-sol et de la lucarne ne compromette pas le fonctionnement des logements;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que l'augmentation de volume est supprimée, ainsi que la pièce en sous-sol;

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;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante:

- Démontez le volet, le caisson et les rails de la fenêtre de droite au 1er étage en façade avant conformément à ce qui est renseigné en plan;

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°04

Dossier 16-48212-2025 - Enquête n°195/25

Situation : Chaussée d'Alseberg 584

Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne (modifications en façade avant et extension en toiture) et mettre la cour arrière en conformité

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48212-2025 introduite en date du 16/06/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne (modifications en façade avant et extension en toiture) et mettre la cour arrière en conformité sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 584 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - implantation des constructions en mitoyenneté qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ", en ce que le projet prévoit une isolation qui dépasse de 5cm l'alignement à partir du 1^{er} étage;
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain » en ce que le projet dépasse de 15cm la profondeur maximale suite à la pose de l'isolation en façade arrière et en ce que l'agrandissement de l'extension au 1^{er} étage est également dérogoatoire;
 - non-respect de l'article n°5 – Hauteur de façade qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que le projet dépasse de 53,5cm la hauteur de la façade la plus élevée de droit (n° 586) ;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. » en ce que le projet dépasse de 3,04m le profil mitoyen le plus bas et dépasse de 53,5cm le profil le plus élevé ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 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 perte de luminosité au niveau de la voirie et des biens situés en face en cas de rehausse*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/06/2025 : dépôt de la demande;

21/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

01/09/2025 au 15/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 01/10/2025 :
Considérant le projet à savoir rénover et transformer une maison unifamiliale mitoyenne (modifications en façade avant et extension en toiture) et mettre la cour arrière en conformité ;
Considérant la toiture verte, les panneaux PV, la PAC, la petite CEP prévue et le peu d'eau qu'il restera à gérer ;
Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région ;
Considérant la législation (*Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.*) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;
Avis favorable à condition de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>) ;

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des logements, quelques entreprises et services;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;
- La maison sur laquelle porte la demande est ancienne, construite à l'alignement en mitoyenneté avec un gabarit R+1+Toiture à versants;
- Elle fait partie d'une ancienne urbanisation d'habitation de type ouvrières et présente un gabarit anormalement bas par rapport au contexte bâti environnant;
- Elle a fait l'objet d'un agrandissement en 1931 (PU n° 16-6540-1931) au 1^{er} étage et il semblerait qu'il était prévu que deux logements s'inscrivent dans l'espace mais dans les faits, il s'agit d'une maison unifamiliale ;
- Elle présente quelques infractions :
 - La cour arrière a été couverte (actuelle cuisine du logement)
 - Annexe R+1 arrière : les plans de la situation existante de droit de 1931 reprennent une terrasse donnant accès à un WC à l'arrière de la maison au R+1. Dans les faits, cette terrasse a été fermée et agrandie [entre 1931 et 1986] afin d'y aménager la salle-de-bain de la maison.
 - Les châssis en façade avant ont été remplacés sans demande de permis d'urbanisme (châssis en bois modifiés et remplacés par des menuiseries en PVC + caissons pour volets)
- La maison, actuellement construite sur 100% de sa parcelle, se compose :

- D'un double espace de vie au rez-de-chaussée donnant sur une cuisine arrière avec une vue unique sur le trottoir et peu de lumière ;
- De 2 chambres + une salle-de-douche au 1er étage ;
- D'un grenier non aménageable à cause de sa faible hauteur sous les combles ;
- D'aucun espace extérieur, aussi petit soit-il.
- La maison de droite (n°) comporte un gabarit R+2+Toiture plate. Elle est plus haute et plus profonde ;
- La maison de gauche (n°) comporte un gabarit R+1+toiture à versants. La hauteur de sa façade est identique à la maison faisant l'objet de la demande mais sa toiture est plus importante ; Elle présente la même profondeur que la maison faisant l'objet de la demande ;

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

- La conservation de la maison unifamiliale ;
- La démolition de l'extension réalisée au rez-de-chaussée en façade arrière et la réouverture de la cour (gravier) ;
- La mise en conformité de l'extension réalisée au 1^{er} étage ;
- La démolition de la toiture à versants et la construction d'un étage à toiture plate dont une partie de la toiture est accessible ;
- La transformation de l'esthétique de la façade avant ;
- Le placement de panneaux photovoltaïques ;
- L'isolation de la façade arrière ;

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

- Le projet revalorise cette portion de la chaussée d'Alseberg en proposant une architecture audacieuse et de qualité ;

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

- en matière de programme :
 - la parcelle conserve un programme de maison unifamiliale;
 - bien qu'étant étroite et peu profonde, le plan de l'habitation proposé permet un aménagement et une spatialité de qualité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en profondeur, le projet propose un projet compact qui s'inscrit sur une parcelle particulièrement petite (49m²) ;
 - en hauteur, le projet propose un gabarit s'harmonisant avec le contexte environnant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore la situation en proposant de retrouver un petit espace extérieur en façade arrière au rez-de-chaussée qui permet à la fois de pouvoir éclairer la cuisine/salle à manger et à la fois de retrouver de la surface perméable ;
 - le projet propose de verduriser une partie la toiture plate de la maison, ce qui est qualitatif ;
 - le projet prévoit d'y inscrire une zone accessible (accès + terrasse) mais non conforme au code civil en matière de servitude de vue : il y a lieu de soit supprimer ces éléments, soit fournir l'accord des voisins sur ces aménagements (et de passer devant notaire pour pérenniser cet accord) ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit un espace pour vélo facilement accessible , ce qui est qualitatif ;
- en matière de dérogations aux normes d'habitabilité :
 - Au rez-de-chaussée, l'espace de séjour incluant la cuisine ouverte offre une superficie nette totale de 22,13m² ; ce qui est inférieur à la superficie existante de fait de 36,72m² (et à la superficie minimale de 28m² imposée par le RRU) -> Cela est justifié par l'aménagement de la cour et du hall et est contrebalancé par l'aménagement d'un salon de 16,44m² dans la grande pièce à l'avant de la maison au 1er étage. Cette dérogation est acceptable.
 - Au R+2, l'extension prévoit l'aménagement d'une chambre simple et d'une chambre « en suite » profitant de sa propre salle-de-douche. Cette chambre principale a une superficie nette de 13,7m². Au-delà d'être très proche des 14m² attendus, il s'agit de la superficie maximum possible résultant des contraintes d'aménagement du reste de l'étage. Cette dérogation est donc acceptable ;
- En matière d'esthétiques :
 - le traitement des façades, propose des matériaux pérennes et une intégration, du point de vue de la tonalité et de la texture, au sein du contexte bâti environnant;
 - l'ensemble des jeux de façades est résolument contemporain et s'intègre dans la maille bâtie contextuelle;

- L'emploi de matériaux modernes dans des teintes chaudes permet à la façade de se distinguer avec sobriété, sans nuire à ses environs.
- l'ensemble du projet tend à augmenter les performances énergétiques et la durabilité de la construction;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU et le non-respect de l'article n°3 - implantation des constructions en mitoyenneté qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement " :

- le projet prévoit une isolation qui dépasse de 5cm l'alignement à partir du 1^{er} étage;
- ce débord n'intervient qu'à partir du R+1, à 3,27m depuis le niveau du trottoir et n'entraînera donc pas de désagrément pour les piétons ;
- ce léger décalage provient du prolongement du nouveau parement de façade sur les 2 étages afin de permettre une harmonie de la façade avant.
- La dérogation est donc acceptable;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU et le non-respect de l'article n°4 – profondeur qui prescrit « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain » :

- le projet dépasse de 15cm la profondeur maximale suite à la pose de l'isolation en façade arrière :
 - De manière générale, la façade arrière dépasse de 15cm le mitoyen n°582 à tous les niveaux : il s'agit d'un dépassement assez faible mais qui apporte un réel intérêt en termes de PEB et de confort d'occupation.
 - Il s'agit d'une démarche écologique qui est à encourager et qui n'entraîne pas de préjudices pour les parcelles voisines;
- l'agrandissement de l'extension au 1^{er} étage est également dérogatoire : Le dépassement en profondeur de l'annexe au R+1 par rapport au mitoyen n°586 existe dans la situation de droit de 1931 et la modification de sa largeur s'inscrit à 2,85m de la limite mitoyenne de gauche n°582, soit à presque 3m de celle-ci ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU et le non-respect de l'article n°5 - Hauteur de façade qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée »

- le projet dépasse de 53,5cm la hauteur de la façade la plus élevée de droite (n° 586) ;
- Il faut remarquer que les 2 mitoyens de la maison sont eux-mêmes plus bas que leur second mitoyen : La nouvelle façade proposée s'intègre aux hauteurs de ces bâtiments [n°580 et 588] - (ces 2 bâtiments étant également plus bas que leur second mitoyen) ;
- Le projet s'intègre donc dans son contexte et n'est pas excessif ;
- Il n'y aura pas une ombre portée importante pour les propriétés voisines ni sur la voirie. En effet, ce tronçon de la chaussée d'Alseberg est bien orienté en ce qu'il est plein sud ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU et le non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. » :

- le projet dépasse de 3,04m le profil mitoyen le plus bas et dépasse de 53,5cm le profil le plus élevé ;
- ces dépassements permettent de transformer une petite maison (109m²) mal organisée en une petite maison (123m² hors-sol pour l'ensemble de la maison) aux aménagements intérieurs de qualité ;
- ces dépassements émanent de la hauteur minimale réglementaire afin de garantir une hauteur sous plafond de 2,5m au R+2 et de respecter les exigences PEB en termes d'isolation de la toiture et les normes pour les hauteurs d'acrotère.

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

- Se conformer au code civil en ce qui concerne les servitudes de vues créées depuis la terrasse sur la toiture et son accès (soit supprimer ces éléments, soit obtenir l'accord des propriétés voisines et acter ces accords auprès d'un notaire);
- Préciser sur les plans le bardage prévu en façade avant (panneaux métalliques ou fibro-ciment) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la matérialité et la toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera 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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme , article(s) n°3,4,5 et 6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°05

Dossier 16-48142-2025 - Enquête n°190/25

Situation : Rue du Framboisier 57

Objet : transformer une maison unifamiliale avec modification de la volumétrie côté jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48142-2025 introduite, en date du 25/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale avec modification de la volumétrie côté jardin sur le bien sis Rue du Framboisier 57;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 Quartier Floride-Langeveld approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et 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 et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.5 - Toitures qui prescrit "*Dans les toitures à versants ; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente*", en ce que la lucarne telle que proposée a une toiture plate, une largeur de 5,10m et est située à 45cm des limites mitoyennes;
- 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 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*§1 La toiture répond aux conditions suivantes : [...] ne pas dépasser la hauteur u profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës [...] §2. Le profil de la toiture visé au §1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la toiture de l'annexe a une hauteur supérieure à celle de l'annexe contiguë la plus haute, à savoir le n°59 et en ce que la lucarne proposée dépasse la largeur autorisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/04/2025 : dépôt de la demande;

10/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2025: réception des compléments;

21/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/09/2025 au 15/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 02/10/2025;

AVIS DU SERVICE ENVIRONNEMENT

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

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

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel en ordre fermé et bâti à l'alignement. Il se compose principalement de maisons ou de petites immeubles de rapport de gabarit R+1+T ou R+2+T;
- Dans ce quartier, la rue du Framboisier est une voirie étroite et à sens unique;
- La maison n°57 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale construite au début du siècle dernier (PU n°16-435-1923), qui a fait l'objet d'une extension en façade arrière quelques années plus tard (PU n°16-3762- 1928);
- C'est une maison mitoyenne deux façades, de gabarit R+1 avec une toiture à versant et une annexe en façade arrière sur deux niveaux;
- Sa façade est en briques brunes, avec des bandeaux en bétons peints en blanc et des menuiseries blanches;
- Les maisons mitoyennes (n°55 et n°59) ont toutes deux également un étage avec une toiture en pente et des annexes à l'arrière sur deux niveaux. La maison n°55 a cependant des hauteurs sous plafond plus importantes et présente donc des hauteurs sous corniche et de faîte plus importantes;
- La maison présente quelques modifications par rapport à la situation de droit :
 - En façade arrière, l'annexe côté n° 59 a été construite 40cm plus profond et une véranda y a été ajoutée (d'environ 1,70m) ;
 - L'annexe côté n°55 a également été agrandie de 60cm et un auvent a été ajouté ;
 - L'aménagement intérieur a été partiellement modifié, avec notamment la suppression de l'escalier menant au 1^{er} étage dans l'annexe et des modifications structurelles ;
 - La lucarne en façade arrière a été maintenue telle que dans le plan d'origine ;
 - En façade avant, les divisions des châssis ont été réalisées en trois parties plutôt que 4 et les châssis remplacés par des châssis en PVC blanc;

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

- La suppression des annexes, de la véranda et de l'auvent en façade arrière et leur remplacement par une nouvelle annexe d'une profondeur moindre et sur un seul niveau;
- La création d'une terrasse au niveau du sol;
- La rénovation intérieure complète;
- L'agrandissement de la lucarne arrière;

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

- La nouvelle annexe s'implante sur un seul niveau et sur toute la largeur de la parcelle. Elle nécessite une rehausse du mitoyen côté n°55 (environ 66cm en hauteur et environ 25cm en profondeur). La façade arrière comporte un large coulisant en bois naturel et sera recouverte d'un parement en céramique vert foncé;
- La lucarne telle que proposée conserve la même hauteur de corniche que la lucarne existante. Elle s'implante de façon centrée sur la quasi-totalité de la largeur de la toiture, à savoir 5,10m de largeur pour une toiture de 6m, et est située à 45cm des limites mitoyennes;
- La façade arrière sera recouverte d'un enduit de teinte claire;
- Les espaces intérieurs sont largement décroissés au rez-de-chaussée. Les pièces de vie sont conservées au rez-de-chaussée et les chambres aux étages ;
- La façade avant n'est pas modifiée ;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la rénovation propose un réaménagement qualitatif de la maison existante;
 - Considérant que la nouvelle configuration permet de restituer la relation entre les pièces de vie et le jardin et de faire entrer davantage de lumière dans cette bâtisse par la grande baie vitrée et le lanterneau en toiture;
 - Considérant que la suppression de la terrasse à l'étage et son remplacement par une toiture verte permet de réduire les vues vers les fonds voisins et de verduriser davantage l'intérieur d'îlot ;
 - Considérant que la chambre existante qui ne répondait plus aux normes de superficies actuelles est remplacée par une salle de bain ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que la profondeur de la nouvelle annexe dépasse la profondeur maximale de la zone de bâtisse prévue par le PPAS, à savoir 15,80m de profondeur au lieu de 13m;
 - Considérant que cette annexe déborde donc sur la zone de jardin;
 - Considérant que la bâtisse date cependant d'avant l'entrée en vigueur du PPAS et que les annexes dépassaient déjà à l'époque sur la zone de jardin;
 - Considérant que dans ce cas de figure, le cahier des prescriptions du PPAS prévoit à l'article 9.0 que : « *les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformations, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement* » ;
 - Considérant que le projet tel que proposé propose au contraire une diminution aussi bien en profondeur qu'au niveau du volume par rapport à la situation de droit et qu'elle répond donc à ces conditions;
 - Considérant de plus que les voisins présentent également des gabarits plus importants, que la nouvelle annexe reste ainsi conforme au RRU et que le bien conserve une zone de jardin confortable;
 - Considérant néanmoins que le projet conserve un mur mitoyen avec une double hauteur au niveau de la mitoyenneté malgré la suppression de l'étage de l'annexe;
 - Considérant qu'il est dommage de ne pas profiter de la diminution des annexes aux étages pour réduire également la hauteur du mitoyen à ce niveau afin de se conformer au PPAS d'une part (annexe sur un seul niveau) et afin d'augmenter l'apport de lumière vers le bien, vers le bien voisin et l'ouverture de l'intérieur d'îlot d'autre part;
 - Considérant que ce mur n'a plus d'utilité et qu'il a donc lieu de le réduire pour s'aligner en profondeur sur le profil mitoyen le plus profond et de réduire sa hauteur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que la situation de droit fait état d'une citerne mais que celle-ci n'apparaît plus sur les plans projetés;

- Considérant que le projet prévoit « la reconstruction partielle » de plus de 30m² du bâtiment et que le règlement communal de gestions des eaux est donc d'application;
- Considérant qu'il y a donc lieu de se conformer à ce règlement et de prévoir un dispositif de gestions des eaux (en priorité, une noue d'infiltration ou une citerne avec réutilisation des eaux pluviales) qui permette de reprendre au minimum « la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment » avec une capacité de rétention de 33l/m² de ces surfaces;
- en matière de façade avant :
 - Considérant que la façade avant indique que les châssis sont en PVC peint en blanc et que les divisions d'origine ont été modifiées;
 - Considérant que les nouvelles divisions en 3 plutôt que 4 s'intègrent parfaitement dans le rythme de la façade et que les châssis conservent les croisillons tels qu'à l'origine, elle peut donc s'envisager;
 - Considérant qu'il est dommage que ces châssis aient été remplacés par des châssis en PVC qui est un matériau peu pérenne et qui présente des qualités esthétiques moindre que le bois;
 - Considérant la typologie et le cachet de la façade auxquels les menuiseries participent, il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois lors du prochain remplacement de celles-ci et de dessiner sur l'élévation des châssis et porte en bois aux divisions conforme à ceux d'origine afin de restituer les qualités architecturales de la façade principale;

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.6 du titre I du RRU (toiture) et article 3.5 (toitures) du PPAS :
 - Considérant que le projet propose d'agrandir la lucarne sur pratiquement toute la largeur de la maison;
 - Considérant que du côté du n°55, la lucarne existante s'implante déjà en dérogation puisqu'elle est située à moins d'1m des limites mitoyennes;
 - Considérant que l'extension demande de reproduire cette distance côté du n°59 afin d'obtenir une composition équilibrée;
 - Considérant que l'agrandissement de cette lucarne permet d'améliorer le confort des espaces intérieurs;
 - Considérant que cette lucarne est invisible de la rue;
 - Considérant qu'elle propose une composition harmonieuse;
 - Considérant qu'elle est de hauteur réduite ce qui permet de conserver la lecture de la toiture et de s'y intégrer de façon harmonieuse malgré sa grande largeur;
 - Considérant que la hauteur sous corniche de la lucarne est inférieure au maximum autorisé par le PPAS (8,83m au lieu de 10,5m autorisé) ;
 - Considérant qu'au vu de la disposition des biens voisins, la toiture aurait d'ailleurs pu faire l'objet d'une rehausse complète pour ajouter un niveau supplémentaire ;
 - Considérant que si la lucarne s'implantait de mitoyen à mitoyen, elle serait effectivement assimilée à un niveau supplémentaire qui serait conforme aux réglementations ;
 - Considérant cependant que le fait de conserver une typologie de lucarne permet d'une part de conserver la structure de la toiture existante et d'autre part d'alléger le visuel de la façade arrière et d'intégrer davantage cette lucarne dans son contexte;
 - Cette dérogation est acceptable;
 - Considérant au niveau de l'annexe du rez-de-chaussée, une rehausse de toiture d'environ 66cm est nécessaire au niveau du mitoyen n°55, à savoir, 3,81m au lieu de 3,15m de haut précédemment;
 - Considérant que cette rehausse est dérogatoire en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen de la construction annexe la plus haute (n°59) d'environ 40cm;
 - Considérant cependant que de ce côté, le mur mitoyen s'étend sur deux niveaux en situation existante du fait des annexes existantes du bien, ce qui est bien plus haut que l'annexe en question;
 - Considérant que cette rehausse permet de conserver une hauteur sous plafond continue dans les pièces de vie et de faire entrer un maximum de lumière dans les pièces de vie;
 - Considérant qu'elle est de dimension raisonnable et que son impact sera minime sur l'ensoleillement du n°55 au regard des murs mitoyens existants ;

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

- Adapter les plans en ajoutant un dispositif de gestion des eaux pluviales conformément au Règlement communal de gestions des eaux;
- Réduire en profondeur et en hauteur le mitoyen avec le n°59 au niveau de l'étage de l'annexe supprimée;
- Restituer des châssis bois en façade avant;
- Indiquer clairement sur les coupes l'emprise de l'augmentation du mur mitoyen avec le n°55;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de compléter le plan d'égouttage et d'aligner le mur mitoyen au nouveau profil de l'annexe ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la gestion des eaux sera améliorée et que le cachet de la façade avant sera restitué ;

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 PPAS, article 3.5 et au RRU, Titre I article n°6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°06

Dossier PU 16-48235-2025 - Enquête n°173/25 - ARTICLE 177 CoBAT

Situation : Avenue De Fré 82

Objet : Rénover, moderniser et transformer le bâtiment pour abandonner sa configuration de galerie commerciale organisée autour d'un hall commun central, sans modifier la volumétrie.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48235-2025 introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 19/12/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Rénover, moderniser et transformer le bâtiment pour abandonner sa configuration de galerie commerciale organisée autour d'un hall commun central, sans modifier la volumétrie, sur le bien sis Avenue De Fré 82 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant;

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

- Art. 18 Totem (emprise et hauteur) ;
- Art. 22 Enseigne dépassant la corniche ;
- Art. 24 Saillie de plus de 25 cm ;

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 31) de l'annexe B du CoBAT,

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours + 30 jours ;

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

19/12/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU ;

27/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/05/2025 : réception des compléments;

02/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins, et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

25/08/2025 au 23/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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 :

- Prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): clause de sauvegarde (<20%) ;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art 6 – Toiture (éléments techniques) ;

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique :
 - Art. 36 §1 3° Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone générale ou élargie ;
 - Art. 39 §2 Enseignes ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale ou élargie;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Art. 18 Totem (emprise et hauteur) ;
 - Art. 22 Enseigne dépassant la corniche ;
 - Art. 24 Saillie de plus de 25 cm ;

motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :

- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
 - 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences – MPP – Enquête de 30 jours ;

Considérant que le projet déroge également aux réglementations suivantes, mais que ceci n'est pas soumis à enquête publique :

- Dérogation au Titre IV du RRU – Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite :
 - Art. 4 – Voie d'accès (caractéristiques de la rampe) ;
 - Art. 7 – Emplacements de parking ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 23/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Teneur des réclamations (résumé)*
- *Nuisances en quartier résidentiel ;*
- *Manque de parking (une telle enseigne devrait pouvoir assurer son propre parking) ;*
- *Pas de zone de livraison séparée et nuisances sonores ;*
- *Dégradation des trottoirs suite au passage des camions de livraison double étage ;*
- *Pas d'avancée en matière environnementale (îlot de chaleur, pollution liée aux voitures, pas de toiture verte prévue, pas de citerne d'eau de pluie prévue,...) ;*
- *Impact sur la circulation dans le quartier (fréquentation accrue + livraisons en heures de pointe) ;*
- *Dégradation du quartier en termes de propreté et de sûreté ;*
- *Suggestion d'utiliser le Shopping à des finalités de sport et de culture ;*
- *Projet disproportionné au regard des capacités locales ;*
- *Commerce de mauvaise qualité incitant à la surconsommation ;*
- *Nécessité d'un vrai local vélos avec plus de places (et aussi pour vélos-cargos) ;*
- *Rénovation nécessaire mais ce magasin ne correspond pas aux besoins du quartier ;*
- *Appauvrissement de l'image d'Uccle et dégradation du standing du quartier ;*
- *Besoin de commerces de qualité ;*
- *Disparition de commerces de proximité présents actuellement dans la galerie ;*
- *Arrivée dans le quartier de personnes venant d'autres zones de Bruxelles et donc augmentation de l'insécurité ;*
- *Aucune éthique pour ce type de commerce non local qui devrait être cantonné aux zonings ;*
- *Concurrence au Delhaize ;*
- *L'autorisation d'exploiter sera-t-elle bien soumise à des mesures environnementales afin de préserver la quiétude du quartier ?*
- *Y a-t-il un accord de partenariat entre Action et Delhaize pour partager le parking ?*
- *Impact sur les autres commerces du quartier ;*
- *Contestation de la limite de propriété avec la propriété de l'église Saint Marc et contestation de l'utilisation d'une sortie de secours car pas de droit de passage ;*
- *L'esprit initial de la galerie est perdu (cohésion sociale autour de petits commerces, sentiment de sécurité,...) ;*
- *Aucune toilette publique prévue pour les clients ;*
- *Trafic lors du chantier à limiter à l'avenue De Fré ;*
- *Proximité d'un autre Action à Drogenbos ;*
- *Soutien au projet ;*
- *Enseigne low-cost dans un quartier huppé impensable ;*
- *Intégrer plus de verdure au projet (terrasse, façades) ;*

- Renforcer la sécurité en limitant la vitesse à 30km/h dans cette zone ;
- Modèle économique peu valorisant ;
- Augmentation de la fréquentation du parking supérieur par les jeunes des écoles avoisinantes qui investissent jusqu'ici la galerie sur leurs temps de pause et donc des nuisances ;
- Projet consternant ;
- Projet non viable, voué à la fermeture rapidement ;
- Etude de mobilité insuffisante ;
- Réclamation du Delhaize refusant de mutualiser le parking et les infrastructures ;
- Dépréciation de la valeur des habitations ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie et de la mobilité sollicité en date du 25/07/2025 et émis le 17/09/2025 :

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

Stationnement

Quant au stationnement automobile :

La note explicative mentionne le fait que la fréquentation restera "liée à l'attractivité du supermarché Delhaize voisin" et que "la clientèle ne s'y rendra pas en beaucoup plus grand nombre".

Or, le rapport d'incidences indique au contraire que "l'implantation du magasin Action sur le site entraînera, en tant qu'enseigne locomotive, une augmentation importante de la fréquentation. Le magasin estime attendre entre 8.000 et 9.000 clients par semaine", que la "présence d'une telle enseigne doit se traduire par une clientèle accrue au niveau du Shopping" et que "le projet devrait se traduire par une demande accrue de trafic et de stationnement". Il est dès lors craint que l'implantation du magasin ACTION engendre de la congestion automobile ainsi que des soucis au niveau du stationnement.

La note explicative fait mention d'une étude d'impact mobilité commandée par Action, mais qui ne nous a pas été transmise. Celle-ci a pour objectif, comme mentionné dans la note explicative, d'évaluer l'impact éventuel de la présence du magasin notamment en terme de mobilité. Paradoxalement, la note explicative évoque le peu d'impact du projet en termes de mobilité à la page précédente.

La note explicative mentionne le fait que « les articles proposés à la vente représentent un volume moyen qui ne nécessite pas de transport motorisé », alors que des articles peuvent être parfois volumineux et qu'une grande partie de la clientèle s'y rendra en voiture étant donné que l'offre et la fréquence des transports en commun à proximité sont relativement faibles (3 lignes de bus) et n'encouragent dès lors pas l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture.

La note explicative indique que 157 places sont disponibles dans le parking du Delhaize situé au R+1 alors que 161 sont mentionnées sur le plan d'implantation et que l'annexe 1 de la demande de permis d'urbanisme mentionne une perte d'un emplacement pour arriver à 21. Il apparaît nécessaire d'indiquer que le parking du Delhaize sera mutualisé et donc également accessible pour les clients du magasin ACTION afin d'éviter un encombrement du parking situé directement devant le magasin au niveau 0.

Le rapport d'incidences indique la forte fréquentation du parking situé à l'avant du magasin par rapport au nombre de places de stationnement disponibles. En effet, en semaine, 1,6 véhicule rentre en moyenne par minute, alors que le Shopping attire actuellement une clientèle moins importante que le futur magasin ACTION. Le RI mentionne également la difficulté d'insertion dans le parking lorsque le bus, qui est à l'arrêt, provoque des remontées de files sur l'avenue De Fré. Cela appuie les remarques précédemment émises concernant les risques de congestion liée à l'attractivité du magasin et au besoin d'indiquer via une signalétique adéquate l'accès au parking R+1.

Le rapport d'incidences indique qu'il n'y a pas de places réservées prévues pour le personnel et qu'aucune de consigne en termes de stationnement ne lui sera donnée. Il est donc craint que le personnel n'engorge le parking situé à l'avant du magasin.

Stationnement pour les personnes handicapées : des emplacements de stationnement existent mais ils sont situés un peu loin de l'entrée et sont mutualisés avec le Delhaize. Il serait pertinent d'en positionner au moins un devant l'entrée de l'Action.

Quant au stationnement pour les vélos :

Selon le rapport d'incidences, le nombre d'emplacements vélo prévus est insuffisant par rapport à la surface du magasin et aux recommandations émises dans le Vademecum Vélo en Région de Bruxelles-Capitale. De plus, aucun emplacement pour vélo cargo n'est prévu.

La largeur nécessaire entre les arceaux doit être de 135 centimètres pour permettre un stationnement confortable des vélos de type cargo et de 100-120 centimètres pour le stationnement des vélos classiques.

La zone de stationnement vélo prévue devant l'entrée du magasin mesurant 4,8 mètres, il est donc impossible d'y stationner 12 vélos (soit 40 cm / vélo alors que les guidons de vélos de ville et familiaux s'approchent plutôt des 50 à 70 cm) comme proposé. Un maximum de 3 arceaux destinés aux vélos cargos (6 vélos) et 4 voire 5 arceaux pour les vélos classiques (8 à 10 vélos) peuvent être placés dans cet espace.

Il est demandé de revoir le calepinage des arceaux à vélos de manière réaliste pour des vélos de ville et familiaux et de recalculer le total.

Mobilité

Quant à la circulation des piétons et des cyclistes :

Le rapport d'incidences mentionne l'étroitesse de l'accès piéton situé à hauteur de la sortie du parking ainsi que le fait que les blocs sont disposés de manière discontinue. Il apparaît donc pertinent d'améliorer la visibilité de celui-ci ainsi que de le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite.

Il apparaît nécessaire d'aménager un accès sécurisé pour les piétons et les cyclistes à la hauteur de la sortie du parking (qui est située face à l'entrée du magasin ACTION). En effet, une partie des piétons accédera au magasin par cet accès, notamment ceux qui descendent du bus (afin de respecter le cheminement naturel des piétons depuis la sortie du bus vers l'entrée du magasin) ainsi que certains cyclistes.

Quant aux livraisons :

NB : le rapport d'incidences indique que les livraisons du magasin Action seront effectuées 4 à 5 fois par semaine au moyen d'un camion à double plancher de 22,5 m de long, ce qui excède le maximum de 15,5 m autorisé par l'article 4 de l'arrêté royal du 9 janvier 1987.

Bien que la note explicative mentionne qu'un « test concluant a été effectué » pour simuler les livraisons, le service Voirie a pu observer que, le matin, des voitures sont déjà stationnées sur le parking là où les livraisons devront se faire et en dehors des marquages des emplacements.

Ceci est d'ailleurs constaté dans le rapport d'incidences : "*En ce qui concerne le parking du rez-de-chaussée, entre le shopping et le Delhaize, il rencontre un trafic plutôt élevé par rapport à sa capacité (18 emplacements). Avec en moyenne $\pm 1,6$ véhicules par minute qui entrent sur le parking. Celui-ci est donc rapidement saturé durant les périodes de pics de fréquentation. Les observations réalisées sur le terrain confirment que de nombreux usagers s'y engagent pour en ressortir aussitôt, faute de places disponibles*".

Alors que le rapport d'incidences précise qu' "*qu'en situation existante, les livraisons de ces unités commerciales se font via des camionnettes ou des camions légers de 3,5T maximum, l'accès à la sortie du parking n'est pas bloqué par les véhicules de livraisons*", il peut légitimement être craint de voir le camion semi-remorque double-deck généralement utilisé par Action pour ses livraisons demeurer en attente sur la chaussée, en heure de pointe, sur un passage piéton et juste avant un arrêt de bus s'il ne peut entrer sur le parking à cause des voitures mal stationnées. Or, l'Avenue De Fré est une voirie structurante qui ne peut être bloquée par les livraisons.

Se pose également la question de savoir comment les véhicules stationnés avant l'arrivée du camion de livraison pourront quitter le parking pendant le déchargement du camion. Une signalétique et/ou un marquage (rectangle hachuré au sol) serait bienvenu pour indiquer aux utilisateurs du parking la présence potentielle d'un camion de livraison.

Il est aussi craint, après lecture du rapport d'incidences, que le camion de livraison, au vu de son gabarit, risque de ne pas pouvoir sortir du parking si des véhicules y sont déjà stationnés. Il est également craint que ce dernier empêche les voitures stationnées sur le parking de le quitter pendant la livraison.

Quant à l'accessibilité :

Le nouvel ascenseur prévu dans le bâtiment semble respecter les normes d'accessibilité mais il apparaît difficile de savoir si celui-ci permet aussi l'accès au magasin ACTION depuis la terrasse accessible du Little Gym et cela sera clairement renseigné aux clients du magasin ACTION étant stationnés au parking du niveau R+1.

La taille de l'ascenseur semble fortement réduite par rapport à l'existant. Sera-ce suffisant pour absorber le flux de chalands et la quantité de marchandise qu'ils emportent ? Il ne semble possible de rentrer qu'avec un seul caddie.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 25/07/2025 et émis le 30/09/2025 :

Considérant le projet à savoir rénover, moderniser et transformer le bâtiment pour abandonner sa configuration de galerie commerciale organisée autour d'un hall commun central, sans modifier la volumétrie ;

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

Considérant la législation (*Ordonnance relative à la conservation de la nature du 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 ;

Considérant qu'il est prévu

- 22 emplacements de stationnement dont 10 accessible par le parking de Delhaize ;
- 26 places vélos (12 + 14) ;
- Un petit bassin d'orage sous le parking avant qui temporise avant rejet à l'égout ;
- Une surface commerciale de plus de 1000m² ;
- Des livraisons avant 7h30 ;
- Qu'il n'est pas prévu :
 - De toiture verte ;
 - De citerne d'eau de pluie;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations quant à de probables installations techniques (chaudières, PAC, ventilation, ...) ;

Avis favorable à condition :

- **De faire une demande de permis d'environnement de classe 1D auprès de Bruxelles Environnement ;**
- De respecter la législation bruxelloise relative aux horaires de livraisons ;
- De mettre en place un maximum de solution permettant une gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
- Que la toiture soit verte si la structure le permet ou, au minimum, que le revêtement soit de couleur claire, tout cela afin d'améliorer le rendement et la durée de vie des panneaux PV ;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

- l'avis du Service de l'Economie sollicité en date du 25/07/2025 et émis le 05/09/2025 :

Le Service Économie constate que la configuration actuelle de la galerie De Fré ne génère que très peu de trafic commercial, ce qui n'est pas tenable à long terme. Dans ce contexte, nous émettons un **avis favorable** au réaménagement proposé.

L'implantation d'une enseigne de ce type devrait contribuer à attirer davantage de visiteurs et à dynamiser la fréquentation du site. Les rénovations envisagées paraissent positives et de nature à améliorer l'attractivité de la galerie.

Nous attirons toutefois l'attention sur :

- la question du **stationnement**, tant en voirie qu'hors voirie, afin de garantir l'accessibilité du site et de soutenir au mieux l'activité économique ;
- la nécessité de veiller au **maintien d'une activité commerciale diversifiée**, afin que la présence d'une grande enseigne soit complémentaire et n'empêche pas le développement ou l'implantation d'autres commerces variés, indispensables à la vitalité de la galerie et de son environnement.
- l'avis du Service Vert sollicité en date du 25/07/2025 et émis le 19/09/2025 :

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

- Prévoir une note technique pour la conservation des arbres implantés à front de voirie et en fond de parcelle.
- Préciser les essences et dimensions des plantations arbustives et des haies projetées en suivant les recommandations du Service Vert.
- Prévoir une verdurisation d'un maximum de surface de toiture plate projetée en suivant les recommandations du Service Vert.

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

Arbre de haute-tige :

Considérant que :

- Le projet ne comprend aucun abattage d'arbres de haute-tige, tous les arbres existants sont donc à conserver et à préserver afin d'éviter tout dépérissement lié aux travaux.

Arbustes, massifs et haies :

Considérant que :

- Le projet comprend de nouvelles plantation arbustives au niveau de l'accès au magasin Brico coté av. De Fré.

- Le projet prévoit également de planter des haies en bacs au niveau R+1 afin de marquer la séparation avec le Delhaize existant.
- Il convient de préciser les palettes végétales et les dimensions à la plantation de ces divers aménagements en respectant les consignes du Service Vert en annexe.

Toitures vertes :

Considérant que :

- Le projet prévoit l'installation de nombreux panneaux solaires mais aucune verdurisation de ses toitures.
- Compte tenu des surfaces disponible il convient de proposer un maximum de toitures vertes projetées.

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

Vu l'avis SIAMU du 15/09/2025 (réf : T.1980.2916/32) favorable conditionnel ;

Vu l'avis AccessAndGo du 21/08/2025 favorable conditionnel ;

Vu l'avis Commission de sécurité ASTRID du 22/07/2025 (réf : 2025070014) ;

MOTIVATION DE L'ACTE

Historique des permis précédents :

- 19/11/1969 : Construction d'un complexe commercial ;
- 21/05/1974 : Modification des boutiques 16 et 17 / sas / pub / fenêtres 17, 19, 21 et 23 ;
- 02/03/1999 : Remplacement des 2 escalators par un ascenseur et un escalier ;
- 13/11/2001 : Changement d'utilisation d'un Horeca en supérette ;
- 25/06/2002 : remplacement des enseignes « BBL » ;
- 21/10/2005 : aménagement d'un commerce avec salon de dégustation ;
- 09/04/2008 : Placement d'une enseigne (totem) en zone de recul ;

Situation existante :

Considérant que le site du projet comprend un bâtiment abritant une galerie commerçante de ± 5.519 m² bruts, constituée de ± 20 cellules commerciales à l'étage ; que la galerie est mitoyenne au Delhaize, situé sur la parcelle voisine ;

Considérant que le bâtiment du site du projet développe un gabarit R+1, avec un niveau au sous-sol ; que le niveau du rez-de-chaussée comprend en partie un niveau intermédiaire représentant une mezzanine ;

Contexte immédiat :

Considérant que le quartier est majoritairement résidentiel mais accueille d'autres bâtiments et services tels que des écoles, des commerces, de l'HORECA ou des banques ; que le shopping jouxte le site de l'église Saint-Marc ; qu'à l'ouest de l'îlot De Fré/Zeecrabbe, se trouve l'ambassade de Russie ;

Considérant que d'un point de vue architectural, les bâtiments en vis-à-vis de l'îlot sont essentiellement partagés en 2 typologies différentes : des maisons mitoyennes d'une part et des immeubles modernes plus conséquents d'autre part ;

Considérant que les gabarits varient selon la typologie du bâti, passant de R+2 et R+3 pour les maisons mitoyennes à des R+4 pour les immeubles à appartements à l'est et au sud du site ;

Considérant que les parcelles voisines au site, au Sud, comportent des maisons mitoyennes par groupe de trois, toutes organisées en R+2 et avec un garage ; qu'implantés en recul, ces bâtiments sont parés de revêtements de façade majoritairement en briques, avec des soubassements en pierres ou béton ; que les toitures sont en majorité à versants et faites de tuiles de terre cuite ;

Considérant que l'église Saint-Marc à l'ouest du shopping est un bâtiment plus atypique ; que ses façades sont également revêtues de briques et sa toiture à versants est en panneaux métalliques assemblés en « joints debout » ; que son gabarit dépasse celui du shopping adjacent ; qu'un parking à l'air libre prend place à l'arrière de la parcelle ;

Considérant qu'à l'est, le bâtiment du Delhaize est en mitoyenneté du shopping sur toute la surface de sa façade; qu'il est organisé au rez-de-chaussée avec une vitrine sur toute sa longueur et son entrée est localisée à son extrémité la plus éloignée du shopping ; que sa façade rénovée est couverte d'un bardage en bois sur laquelle apparaît l'enseigne ; que son entrée est marquée pour un volume plus haut en béton peint ;

La parcelle :

Considérant que le bâtiment du shopping est implanté en recul de ± 20 m par rapport à la voirie et dans l'alignement du bâtiment du Delhaize ;

Considérant qu'un parking et ses accès occupent l'espace entre la façade avant et la voirie ;

Considérant que le bâtiment présente une hauteur de 9,50 m ; qu'à 2 endroits, la hauteur dépasse ponctuellement 10 m ;

Considérant que les toitures du bâtiment sont plates ;

Considérant que l'étage +1 est partiel et que la toiture adjacente est aménagée en terrasse ;

Considérant qu'à l'arrière du volume du +1, la toiture est aménagée en parking relié à celui du Delhaize ;

Considérant qu'à l'avant du bâtiment, la façade du rez-de-chaussée, qui est surélevé par rapport au niveau de la voirie est organisée en vitrine sur toute sa largeur, avec une double porte vitrée à ouverture automatique au centre donnant l'accès à la galerie ;

Considérant qu'à l'étage supérieur, la façade est constituée d'un bardage en métal de teinte claire et comportant l'inscription « Shopping De Fré », (dans lequel s'inscrivent également des grilles de ventilation) placé légèrement en surplomb ;

Considérant qu'au +1, la façade est en retrait et comporte des baies vitrées équipées d'anciens châssis en bois ; que le reste des façades est en briques foncées ;

Considérant qu'au niveau -1, la façade du Brico City est constituée d'une paroi avant en bois, sur laquelle est dessinée l'enseigne et les heures d'ouverture du magasin, ainsi que d'une porte coulissante automatique permettant l'entrée dans le magasin ; que les façades avant accueillent des enseignes des magasins à front de bâtiment (Brico City et 5àSec) ;

Considérant qu'il existe également un support d'enseignes implanté vers l'avant du shopping, à front de rue ;

Considérant qu'afin d'accéder à l'intérieur du bâtiment, le shopping dispose de plusieurs entrées :

- Le niveau -1 est accessible directement via une rampe d'accès menant à l'intérieur du Brico ;
- Au niveau du rez-de-chaussée, l'accès se réalise via le parking et est surélevé par rapport à la voirie. Cette entrée donne accès à la galerie accueillant l'ensemble des commerces du rez-de-chaussée. Depuis la galerie, au rez-de-chaussée, il est possible d'accéder au Delhaize via une porte automatique.
- Le niveau supérieur est accessible par un accès situé à l'arrière du bâtiment au niveau du parking en toiture.

Considérant que Brico-City est la seule enseigne bénéficiant d'un accès extérieur direct ; que les 2 autres accès donnent sur un hall central sur lequel donnent tous les autres commerces ;

Considérant que tous les niveaux sont reliés par un ascenseur et un escalier situé dans la partie arrière du bâtiment ;

Considérant que les abords sont principalement destinés aux véhicules motorisés et constitués de parkings :

- Un parking se situe sur la rampe d'accès au niveau -1 ;
- Un parking se situe au niveau du rez-de-chaussée en partie sur la parcelle du Delhaize ;
- Un parking se localise à l'arrière du bâtiment en toiture.

Considérant que le parking situé en toiture à droite du shopping appartient entièrement au Delhaize ;

Considérant qu'en termes d'aménagement intérieur, au niveau -1, on retrouve essentiellement le Brico City ; que ce niveau ne comprend pas de hall central ;

Considérant que le City Safe, à droite du bâtiment, est accessible seulement par le rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au fond du bâtiment à gauche se trouve un local scout, accessible seulement par l'extérieur ;

Considérant que l'entrée de la rampe d'accès donne donc directement sur le Brico City ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la répartition des commerces s'organise autour d'un hall central en longueur accessible par l'extérieur ; qu'un ascenseur et un escalier dans le fond du hall central permettent d'accéder aux autres niveaux ; que tous les commerces situés au rez-de-chaussée bénéficient d'une mezzanine ;

Considérant qu'au niveau +1, les commerces s'organisent circulairement autour d'un hall central, accessible depuis la toiture à l'arrière du bâtiment ; que l'ascenseur et l'escalier se situent centre du hall ;

Considérant la présence de mobilier vieillissant, les revêtements dégradés (parking et terrasse), la piètre qualité des espaces végétalisés et de la façade avant, l'existence de surfaces commerciales vides ;

Considérant que tous ces éléments affectent visuellement la qualité paysagère du site et confèrent au shopping une image désuète ; qu'à contrario, le bâtiment du Delhaize a fait l'objet d'une rénovation et amène un aspect propre et plus avenant à la parcelle contigüe ;

Situation projetée :

Considérant que le projet prévoit :

- la suppression de l'escalier rayonnant et de l'ascenseur au centre du hall depuis le niveau -1 jusqu'au +1 ;
- la suppression d'une grande partie des planchers en mezzanine ;
- la création d'un nouvel ascenseur situé contre la façade avant du bâtiment ;
- le remplacement d'une partie des unités commerciales du rez-de-chaussée par le magasin Action ;
- le déplacement de 2 unités commerciales existantes du rez-de-chaussée au niveau +1 (VS Boxing et Little Gym) venant remplacer les commerces de ce niveau ;

- la modification d'une partie d'un commerce (City Safes) ;
- le maintien de 2 commerces (5àSec et Brico City) dans leur configuration actuelle ;
- la création d'un commerce en duplex pas encore défini (au rez et en mezzanine) ;
- le remplacement de 2 places de stationnement par un parking vélo.

Considérant que le site sera aménagé comme suit :

- Une superficie commerciale totale de 3.895,02 m² ;
- 5 emplacements de stationnement à l'air libre pour Brico City situés sur le parking en pente descendante vers l'entrée du magasin ;
- 16 emplacements de stationnement à l'air libre destinés aux autres unités commerciales du shopping situées au rez-de-chaussée et à l'étage +1 ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de modifier substantiellement l'aménagement des abords ; qu'il vise seulement à modifier les zones vertes situées sur les bords de la rampe d'accès au Brico en réalisant des plantations en gradins ; qu'une zone verte sera également ajoutée en toiture le long des commerces situés au niveau +1 ;

Considérant que le projet ne propose aucune amélioration en termes de désimperméabilisation en ce que les nouvelles plantations ne seront pas situées en pleine terre mais dans des systèmes de bacs posés sur sol imperméable existant ;

Considérant que le projet prévoit également d'ajouter 26 places de stationnement vélos, dont 12 au rez-de-chaussée et 14 en toiture derrière le bâtiment ;

Considérant qu'en termes de propriété, le voisin de gauche, l'Etablissement Saint-Marc, signale dans sa réclamation que les plans de la présente demande sont inexacts en ce qui concerne la limite de propriété entre leur parcelle située avenue De Fré 76 (église Saint-Marc) et celle du Shopping, avenue De Fré 82 ;

Qu'en effet, selon ces plans, la rampe d'accès, le petit escalier et la passerelle qui se trouvent le long de la façade latérale gauche sont dessinés comme faisant partie de la propriété du shopping alors qu'ils sont en réalité la propriété de l'Etablissement Saint-Marc (anciennement Fabrique d'Eglise Saint-Marc) et donnent accès à l'entrée latérale de l'église ainsi qu'à l'escalier du parking à l'arrière de l'église ;

Considérant que le shopping entend faire déboucher sur cette zone une sortie de secours alors qu'aucune convention n'existe entre la SA Ascensio et l'Etablissement Saint-Marc autorisant l'usage du chemin piétonnier et de la passerelle par la SA Ascensio et les clients du centre commercial ;

Considérant en effet que plusieurs conventions sous seing privé et un acte notarié avait été conclus en avril 1970 et en décembre 1971 ; qu'un droit de passage avait été accordé au shopping pour une durée de 27 ans, soit jusqu'en 1997, sans pour autant impliquer aucune renonciation de propriété dans le chef de la Fabrique d'église et ne pouvant en aucun cas être constitutif d'un droit réel ou d'une servitude ; que, suivant les documents fournis par l'Etablissement Saint-Marc, le droit d'emprunter le chemin piétonnier et la passerelle a donc pris fin le 30 juin 1997 ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'obtenir un droit de passage pour cette sortie de secours ou de modifier cette sortie de secours pour qu'elle ne débouche plus sur la propriété voisine ;

Considérant qu'il y a lieu de rectifier les plans en conséquence (limite de propriété exacte) ;

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

- Au niveau -1 : deux espaces commerciaux à savoir Brico City (893,56 m²) et City Safes (232,77m²) pour une surface totale de 1.126,33 m² ainsi que le local scout, inchangé et possédant une entrée distincte sur la façade latérale gauche du bâtiment, depuis l'église Saint-Marc ;
- Au rez-de-chaussée : quatre surfaces commerciales à savoir Action (1.364,65m², 5 à Sec (87,36 m²), City Safes (167,56m²) et un espace non encore défini de 95,15m² pour une surface totale de 1.714,72m² ;
- Au niveau de la mezzanine : trois espaces commerciaux à savoir : Action (103,35m²), 5àSec (49,48m²) et un espace non encore défini de 124,22m² pour une surface totale de 276,05m² ;
- Au niveau +1 : deux espaces commerciaux à savoir VS Boxing (395,85m²) et Little Gym (382,07m²) pour une surface totale de 777,92m² ;

Considérant la perte de vitesse commerciale de la galerie De Fré et la nécessité de la redynamiser ;

Considérant qu'il peut être regretté que plusieurs petits commerces de proximité devront fermer leurs portes et se délocaliser suite au projet proposé ;

Considérant que l'implantation d'un grand commerce à la place de plusieurs petits commerces locaux entrainera une fréquentation accrue du site dont il y a lieu de tenir compte, tant en termes de circulation que de parking ;

Considérant cependant qu'il ne relève pas de l'urbanisme de se positionner à propos de l'enseigne proposée ; qu'il y a lieu ici de s'interroger sur l'implantation d'un grand commerce non alimentaire et non sur le fait qu'il s'agisse d'une enseigne en particulier ;

Considérant que les nombreuses réclamations mettant en avant la probabilité que cette nouvelle clientèle amène insécurité et dévaluation de la valeur du quartier ne sont pas recevables et relèvent de jugements inappropriés ;

Considérant que la Ville se définit notamment par la diversité de sa population et le savoir vivre ensemble ;

Considérant dès lors que ce grand commerce amènera une clientèle plus diversifiée qui participera à une plus grande mixité et à de nouveaux échanges qui permettront une plus grande ouverture sur le reste de la ville ;

Considérant dès lors que l'enseigne proposée n'a pas à être appréciée en termes urbanistiques ; ce qui est à évaluer est la pertinence de l'implantation d'un grand commerce non alimentaire, quel qu'il soit ;

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet ne modifie rien par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'en termes de volumétrie, les gabarits existants ne sont pas modifiés ; seule une nouvelle cage d'ascenseur est placée en façade avant et dépasse le niveau de la façade principale d'un niveau, afin d'atteindre le niveau du parking sur le toit ;

Considérant donc qu'un nouveau petit volume est créé au niveau du parking, comprenant le nouvel ascenseur et la nouvelle cage d'escalier ;

Considérant que ceci est acceptable et n'entraîne pas de remarques ;

Considérant qu'en termes de matérialité, le projet prévoit la rénovation des façades du bâtiment ;

Considérant qu'il vise le remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries de portes et vitrines en aluminium ; que le « caisson » en tôle métallique blanche surplombant l'auvent sera enlevé et l'auvent ainsi que la façade avant seront rhabillés en tôle métallique verticale de ton gris moyen sur isolation ;

Considérant qu'il est précisé que l'habillage des façades existantes sera fait en briquettes terre-cuite collées sur une isolation rigide ; que pour autant les plans ne montrent pas d'isolation et de nouveau revêtement de façade pour les façades latérale gauche et arrière ; que suivant les plans, donc, ces façades ne seront pas modifiées ;

Considérant que les matériaux choisis sont sobres et permettent une redynamisation du site, sans entrer en concurrence avec l'église Saint Marc voisine ;

Considérant qu'un support d'enseigne commerciale sera installé sur la façade avant donnant sur l'avenue De Fré et cachant le nouvel ascenseur situé contre la façade avant ; que des enseignes seront également placées sur les devantures de chaque commerce, donnant sur l'extérieur ;

Considérant que ces enseignes seront étudiées plus loin ;

Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs, le projet modifie l'esprit même du bâtiment en renonçant à sa configuration de galerie commerçante ;

Considérant que cette nouvelle configuration permet l'aménagement de plus grands espaces commerciaux tout en amenant une attractivité nouvelle au site ;

Considérant en effet que la galerie est en perte de vitesse en termes de fréquentation depuis plusieurs années et que l'arrivée sur le site d'une plus grande enseigne permettra a priori une redynamisation de la zone commerciale, même s'il peut être regretté la perte de petits commerces locaux, bien implantés dans la vie du quartier ;

Considérant que le projet propose maintenant un accès direct sur l'extérieur pour tous les commerces, permettant ainsi une meilleure visibilité pour la clientèle ;

Considérant que les aménagements intérieurs proposés n'amènent pas de réflexion particulière, à l'exception de l'ascenseur placé en façade avant et desservant tous les niveaux, depuis le parking supérieur ; qu'en effet, cet ascenseur semble sous-dimensionné si l'on se réfère aux projections de fréquentation énoncées dans le rapport d'incidences (+/- 1500 personnes par jour) ;

Considérant qu'afin d'éviter l'effet d'engorgement par les nombreux clients potentiels, il y aurait lieu d'augmenter les dimensions de cet ascenseur ou de placer un deuxième ascenseur contigu au premier en façade avant ;

Considérant par ailleurs qu'il est regrettable de ne pas proposer de commodités aux futurs clients d'un tel complexe commercial, comme des toilettes publiques ;

Considérant qu'en termes de parking, le site du projet et le site du Delhaize sont étroitement liés puisque certaines places de parking du shopping ne sont accessibles qu'en passant par la propriété du Delhaize ;

Considérant que les deux parcelles contigües comprennent plusieurs parkings, situés à différents niveaux :

- Un parking de 5 places, accessible immédiatement par l'avenue De Fré, se situe sur la rampe d'accès pour accéder au Brico City au niveau -1 et appartient au Shopping De Fré.
- Un autre se situe au niveau du rez-de-chaussée devant la galerie commerçante et le Delhaize. Une partie du parking appartient au Shopping De Fré et l'autre au Delhaize. Son entrée se fait depuis la parcelle du Delhaize et la sortie se fait depuis la parcelle du Shopping.
- La toiture du Delhaize comporte le parking principal. Il appartient entièrement au Delhaize à l'exception des places de stationnement situées à l'arrière du shopping. L'accès à ces places se fait via le parking du Delhaize situé en toiture.
- Enfin une autre poche de parking se situe à l'arrière de la parcelle du Delhaize et lui appartient entièrement.

Considérant que le projet renonce à deux emplacements de parking pour placer deux poches de stationnement vélos ;

Considérant qu'en tout, la galerie dispose donc uniquement de 16 emplacements de parking, dépendantes du passage par la propriété du Delhaize, et de 5 places pour le Brico ;

Considérant l'augmentation conséquente de la fréquentation du site attendue suite au projet (jusqu'à 1.500 clients par jour) ;

Considérant que le rapport d'incidences prend comme postulat de base que les places de parking du Delhaize seront de facto utilisées par la clientèle du Action, y compris pour les places PMR ;

Considérant que le projet n'inclut pas de places de stationnement pour le personnel ;

Considérant qu'il n'est pas admissible que le demandeur considère les emplacements privatifs du Delhaize comme les siens et qu'il se doit d'offrir à sa clientèle et à son personnel les places de parking nécessaires à l'exploitation de son commerce ;

Considérant d'ailleurs la réclamation du Delhaize qui refuse que ses infrastructures de parking soient utilisées par les clients de la nouvelle enseigne Action ;

Considérant la nécessité de ne pas engorger les rues adjacentes, déjà fort encombrées, par du stationnement lié à ce nouveau commerce ;

Considérant qu'à ce stade, et suite à l'enquête publique, il apparaît que le volet « mobilité » n'a pas été correctement étudié et part de postulats erronés, comme la mutualisation du parking du Delhaize qui ne semble pas acquise, à la lecture des réclamations ;

Considérant par ailleurs qu'il est, à ce stade, possible de douter de l'affirmation selon laquelle les clients de l'enseigne Action favoriseront d'autres modes de déplacement que la voiture, au vu de la mauvaise desserte en transports en commun (hormis des lignes de bus) et le peu d'offre en parking vélos prévue au sein du projet et l'absence de places pour des vélos cargos ; que l'absence de caddies ne peut à elle seule justifier cette affirmation ; qu'il y a lieu de déterminer la proportion de clients venant sur site en voiture, à vélo, à pied ou en transport en commun ; que ces chiffres doivent être objectivés ;

Considérant que les résultats de cette nouvelle étude de mobilité doivent permettre de revoir le projet en termes de stationnement, tant voitures que vélos ;

Considérant que le rapport d'incidences précise que l'offre prévue n'est pas suffisante par rapport à la surface de commerce qu'il exploite mais qu'il existe des emplacements vélos chez le voisin Delhaize ; qu'à nouveau, le demandeur compte sur les infrastructures du voisin pour combler ses propres besoins ; que cela n'est pas admissible ;

Considérant la nécessité de prévoir des emplacements vélos en suffisance², sans oublier les places pour le personnel et des vélos cargos), correctement dimensionnés (avec 1 m d'écart entre les attaches) et sécurisés (U inversés et pas de pinces-roues) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir une étude de mobilité détaillée et de proposer une solution liée au stationnement, tant voitures que vélos, qui soit réaliste, au regard de l'augmentation significative de la fréquentation du site ;

Considérant qu'il y a lieu de renoncer au postulat selon lequel le parking du Delhaize pourra être utilisé par les clients du Action, à moins qu'une convention soit signée avec le Delhaize pour mutualiser les parkings ;

Considérant qu'en termes de circulation, l'avenue De Fré est un axe structurant reliant le Bois de la Cambre au centre de Uccle et au Parc de Wolvendael, accueillant plusieurs lignes de bus qui font arrêt en bordure de site ;

Considérant la présence de plusieurs écoles dans le quartier ainsi que de l'hôpital en haut de l'avenue ;

Qu'outre l'augmentation de la circulation automobile dans cette zone suite à l'implantation de ce nouveau grand commerce à étudier dans la nouvelle étude de mobilité, il y a lieu de se pencher sur les

livraisons engendrées par cette nouvelle activité qui pourrait être source d'encombrement de la voirie en heures de pointe et donc d'insécurité routière ;

Considérant que le rapport d'incidences précise que les livraisons du futur grand commerce seront assurées par des camions de 22,50 mètres de long, 4 à 5 fois par semaine mais que pour autant, aucune rampe de déchargement spécifique n'est prévue au sein du projet pour accueillir ces camions ; qu'il est affirmé que ces livraisons devraient avoir lieu vers 7h30 le matin et devraient durer 1/2h ;

Considérant que ce temps de déchargement semble sous-estimé pour ce type de charroi ; que si le parking du niveau supérieur, prévu pour décharger les livraisons, partagé avec le Delhaize, devait être bloqué plus tard que 8h le matin, les clients du Delhaize seraient dans l'impossibilité d'utiliser ce parking ; qu'il est donc envisageable que les livraisons se feront plutôt directement sur la voirie, ce qui, à cette heure-là, provoquera obligatoirement des embarras de circulation (proximité de l'arrêt de bus, début de l'heure de pointe avec trafic accru, dépose des enfants dans les écoles voisines, ambulances devant accéder à l'hôpital,...) ;

Que l'idéal serait de prévoir une zone de livraison propre pour le nouveau grand commerce et créer un passage indépendant qui éviterait d'encombrer les zones d'accès au Delhaize ou la circulation de l'avenue ; que par ailleurs, il serait opportun de renoncer à l'utilisation d'énormes camions dans cette zone urbaine dense et d'opter pour de plus petits véhicules, plus adaptés à la livraison en ville et de revoir les horaires de livraison dans des heures plus creuses de la journée qu'en début d'heure de pointe du matin ;

Considérant que la rénovation de la galerie est l'occasion de mieux penser les accès, dans un but de rationalisation, d'ergonomie et de sécurité, tant pour les voitures, que pour les piétons/vélos ou les camions de livraisons ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'étudier une solution liée aux livraisons qui soit réaliste et qui n'entrave en rien l'exploitation du Delhaize voisin dans ses heures d'ouverture, ni la circulation de l'avenue De Fré, déjà problématique en heures de pointe ;

Considérant qu'en termes de gestion des déchets, comme en situation existante, les déchets résiduels et cartons générés par le shopping seront entreposés dans les 2 moloks, qui resteront fermés la plupart du temps. Le shopping disposera d'un contrat d'enlèvement avec Veolia pour la collecte de tous les flux de déchets venant du magasin Action non repris par le camion de livraison ; la collecte se fera 2 fois par semaine. Concernant le reste des déchets produits sur le site, la société Traflux continuera de s'occuper de l'évacuation de ceux-ci, et ce à une fréquence d'enlèvement de 2 fois par semaine. Action faisant appel à une firme autre que celle qui s'occupe de l'enlèvement des ordures du site, ils stockeront leurs poubelles dans des containers à roulettes, dans leur réserve, qu'ils sortiront à l'occasion de leur collecte. Étant donné que le shopping ne disposera plus de hall central, les poubelles existantes dans les espaces communs disparaîtront. Le projet ne prévoit pas la mise en place de poubelles extérieures pour la clientèle. Chaque commerce décidera d'installer ou non des poubelles extérieures et des cendriers.

Considérant que les types de déchets générés par le shopping, très peu organiques, n'engendreront pas de nuisances olfactives ou de risques de développement d'une faune indésirable ; que le stockage des déchets générés se fait dans des moloks fermés, vidés 2 fois par semaine, permettant d'éviter le développement de faune indésirable ;

Considérant qu'en termes de performances énergétiques, à ce stade, le projet reste lacunaire sur les installations techniques et notamment sur l'emplacement des éventuelles pompes à chaleur ou groupes de ventilation puisque les surfaces commerciales seront livrées casco ;

Considérant que les futurs éléments techniques devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si ils sont situés à l'extérieur et d'un éventuel permis d'environnement suivant leurs spécificités ;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet ne prévoit pas de modification de l'aménagement des espaces à l'extérieur et des parkings ;

Considérant que les superficies imperméables du site totalisant 2.566 m², soit un taux d'imperméabilisation de 90 %, ne seront pas modifiées ; que les seules zones en pleine terre se trouvent à l'avant de la parcelle de part et d'autre de la rampe vers le Brico et du parterre entre le parking et l'espace public ;

Considérant que le site du projet se situe dans une zone relativement bien concernée par le phénomène d'effet d'îlot de chaleur ; que le bâtiment et ses abords, largement minéralisé et accueillant peu de végétation, contribuent ainsi localement à l'élévation de la température ambiante ; que les surfaces végétalisées pouvant participer à l'humidité ambiante et donc à une baisse de la température sont rares sur la parcelle ;

Considérant que la minéralisation du site sera légèrement diminuée par l'extension de la zone végétalisée bordant la rampe d'accès au niveau -1 ; que de plus, une fine bande végétalisée sera implantée le long du bâtiment à l'étage +1 ; que l'impact de ces aménagements sur l'effet d'îlot de chaleur sera faible voire inexistant ;

Considérant par ailleurs que ces nouveaux aménagements n'impliquent pas la création de pleine terre puisqu'ils seront réalisés dans des bacs de plantations d'une profondeur de terre de 50cm, ce qui est regrettable, étant donné la présence d'une zone d'aléa d'inondation faible à l'avant du site ;

Considérant que le projet prévoit le placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture, ce qui est à encourager mais ne propose aucune toiture végétalisée, ce qui aurait permis d'augmenter les surfaces verdurisées contribuant à l'humidité ambiante par évapotranspiration et aurait contribué au tamponnement des eaux de pluie au sein du site ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer la situation au sein de la parcelle en plaçant une toiture végétalisée sous les panneaux photovoltaïques et partout où cela est possible ;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet ne prévoit pas de modifications concernant les modalités de gestion des eaux pluviales. Le bassin d'orage, situé sous le parking du rez-de-chaussée, sera toujours utilisé et permettra de limiter la contribution du site à la charge du réseau public.

Considérant que la mise en place de toitures végétalisées permettrait d'améliorer cette gestion des eaux en temporisant les eaux lors d'épisodes orageux intenses notamment ;

Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, il y a lieu de tenir compte de l'avis d'AccessAndGo qui précise que le projet n'est pas totalement conforme au RRU en ce que l'ascenseur prévu doit avoir une largeur intérieure de minimum 1,10 m et non 1,00 m comme dessiné ;

Considérant par ailleurs que la pente à emprunter par les personnes en situation de handicap est de 10,3 % depuis la rue et n'est pas conforme à l'article 4 du Titre IV du RRU en la matière ; que cette configuration mal appropriée est existante et donc difficilement modifiable ; que cette dérogation est envisageable à la condition que l'ascenseur soit, lui, conforme et permette au moins un accès aisé à la galerie pour les PMR via le parking en toiture ;

Considérant que le projet ne répond pas non plus à l'article 7 du Titre IV du RRU en ce qu'il ne propose aucune place de parking PMR ;

Considérant que le demandeur compte à nouveau sur les infrastructures de son voisin Delhaize qui lui, possède des emplacements PMR sur le parking qui lui appartient ;

Considérant que cette dérogation n'est pas admissible ; qu'il y a donc lieu de prévoir au moins deux emplacements PMR au sein du site, proches des accès ;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 15/09/2025 est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport ;

Considérant qu'il est impératif de se conformer à cet avis et de modifier les plans en conséquence ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre également en compte le problème de droit de passage sur la propriété voisine concernant la sortie de secours prévue sur la façade latérale gauche ; que ceci aura peut-être des conséquences en termes de sécurité incendie ;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

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

- 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

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 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) - clause de sauvegarde(<20%) ; que cette prescription précise que « *les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction ; que ces actes doivent respecter les conditions suivantes :*

- 1) *Ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;*
- 2) *Ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;*
- 3) *Ils sont soumis aux mesures particulières de publicité ;*

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan » ;

Considérant que le projet n'implique aucune modification du volume existant à part le nouvel ascenseur et la nouvelle cage d'escalier sur la toiture du 1^{er} étage, ce qui n'augmente d'ailleurs pas la surface de plancher existante ; que les caractéristiques urbanistiques de l'îlot existant ne sont pas modifiées et qu'elles sont mêmes améliorées par la transformation de la façade avant ; que par ailleurs, la demande a bien été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation ;

Considérant que la vocation commerciale de la galerie, relevant d'un permis de 1969, n'est pas remise en cause et peut perdurer ;

Considérant que la demande a été mise à l'enquête au motif que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Toiture d'une construction mitoyenne (éléments techniques) en ce que les panneaux photovoltaïques dépassent du niveau de la toiture ; or, ce motif n'a pas lieu d'être puisque l'article 6 du Titre I du RRU précise que « seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture » ;

Considérant qu'un panneau photovoltaïque est un panneau solaire ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'a pas lieu d'être et n'a pas à être accordée ou refusée ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 (rampe d'accès) et à l'article 7 (emplacements PMR) du Titre IV du RRU ;

Considérant que ces points ont été analysés plus haut, dans le paragraphe consacré à l'accessibilité PMR ;

Considérant que la demande déroge au Titre VI du RRU – Publicités et Enseignes :

Considérant que le projet déroge à l'Art. 36 §1 3° Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone générale ou élargie en ce que le portique qui supporte les nouvelles enseignes est en saillie de plus de 25 cm par rapport à la façade principale en partie supérieure; que pour autant, le dispositif proposé reste sobre et permet l'implantation d'enseignes discrètes et restreintes dans leur emprise ; que ce dispositif permet de camoufler le nouvel ascenseur et reste dans la logique constructive de la galerie ; que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge également à l'Art. 39 §2 Enseignes ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale ou élargie en ce que le totem prévu côté voirie présente une hauteur de plus de 5 m et qu'il est implanté à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur par rapport à la limite de propriété ;

Considérant l'encombrement visuel existant de la zone (totem Delhaize, arrêt de bus, poteaux d'éclairage) ;

Considérant la présence du totem existant pour le shopping, discutable d'un point de vue esthétique et beaucoup trop imposant, qui gêne la vue sur l'église Saint Marc dans la descente de l'avenue et qui disparaîtra donc suite au projet ;

Considérant la sobriété du nouveau totem proposé et sa largeur plus raisonnable ;

Considérant que sa hauteur, légèrement supérieure à 5m, peut se justifier étant donné la largeur très importante du complexe commercial ainsi que la présence d'un arbre à l'alignement, de l'autre côté de la sortie voiture ;

Considérant également la déclivité de l'avenue ;

Considérant l'implantation du totem en bordure immédiate du trottoir, permettant de dégager un espace libre entre la rue et la galerie, et donc une meilleure vue sur l'église Saint Marc ;

Cette dérogation semble acceptable ;

Considérant que la demande déroge également au RCU « Enseignes » de la Commune d'Uccle :

Considérant que le projet déroge à l'Art. 18 Totem (emprise et hauteur) en ce que le totem présente une largeur d'1m50 et non d'1m et une hauteur de plus de 5 m ;

Considérant que sa hauteur, légèrement supérieure à 5m, peut se justifier étant donné la largeur très importante du complexe commercial ainsi que la présence d'un arbre à l'alignement, de l'autre côté de la sortie voiture ;

Considérant également la déclivité de l'avenue ;

Considérant que la largeur proposée permet de placer des enseignes légèrement plus grandes et donc plus visibles depuis l'avenue qui ne présente pas de perspectives particulièrement dégagées sur les commerces ;

Qu'une plus grande visibilité des commerces de cette galerie est à promouvoir dans ce contexte urbain peu lisible ;

Que cette dérogation peut donc être acceptée ;

Considérant que le projet déroge également à l'Art. 22 - Enseigne dépassant la corniche en ce que les enseignes en façade se situent au-dessus du niveau de la corniche (ici l'acrotère de la façade principale);
Considérant que le dispositif d'enseignes proposé reste sobre et permet une bonne lisibilité des commerces ; que le complexe commercial est entièrement dédié aux commerces et que les enseignes proposées ne sont pas de nature à engendrer des nuisances pour les riverains, vu la grande distance qu'il existe avec les façades des maisons sises de l'autre côté de l'avenue ; que le dispositif d'accroche des enseignes permet de camoufler la nouvelle cage d'ascenseur et s'intègre à son environnement ; cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge également à l'Art. 24 Saillie de plus de 25 cm en ce que le portique qui supporte les nouvelles enseignes est en saillie de plus de 25 cm par rapport à la façade principale en partie supérieure ; que pour autant, le dispositif proposé reste sobre et permet l'implantation d'enseignes discrètes et restreintes dans leur emprise ; que ce dispositif permet de camoufler le nouvel ascenseur et reste dans la logique constructive de la galerie ; que cette dérogation est acceptable ;

Conclusion :

Considérant que la mutation de la galerie commerçante en un grand commerce, tout en maintenant certaines unités commerciales plus petites, peut urbanistiquement s'envisager ;

Considérant néanmoins, et vu ce qui précède, que la demande, telle que présentée comporte de nombreux écueils notamment en matière de gestion de la mobilité ;

Considérant que la demande devrait être complétée ou modifiée par :

- Obtenir un droit de passage pour la sortie de secours latérale gauche ou modifier cette sortie de secours pour qu'elle ne débouche plus sur la propriété voisine ;
- Rectifier les plans au niveau de la limite de propriété de gauche ;
- Augmenter les dimensions de l'ascenseur ou placer un deuxième ascenseur contigu au premier en façade avant ;
- Placer des toilettes publiques au sein du complexe commercial ;
- Fournir une étude de mobilité détaillée et proposer une solution liée au stationnement, tant voitures que vélos, qui soit réaliste, au regard de l'augmentation significative de la fréquentation du site, en renonçant au postulat selon lequel le parking du Delhaize pourra être utilisé par les clients du magasin Action, à moins qu'une convention soit signée avec le Delhaize pour mutualiser les parkings ;
- Profiter de la rénovation de la galerie pour mieux penser les accès, dans un but de rationalisation, d'ergonomie et de sécurité, tant pour les voitures, que pour les piétons/vélos ou les camions de livraisons ;
- Etudier une solution liée aux livraisons qui soit réaliste et qui n'entrave en rien l'exploitation du Delhaize voisin dans ses heures d'ouverture, ni la circulation de l'avenue De Fré, déjà problématique en heures de pointe ;
- Prévoir au moins deux emplacements PMR au sein du site, proches des accès ;
- Placer une toiture végétalisée sous les panneaux photovoltaïques et partout où cela est possible ;
- Se conformer à l'avis SIAMU ;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo ;
- Pour le surplus, se conformer aux conditions émises par les Services Voirie et Mobilité, Environnement et Vert de la Commune d'Uccle ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°07

Dossier 16-48094-2025 - Enquête n°192/25

Situation : Rue de Boetendael 145

Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48094-2025 introduite, en date du 08/04/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Rue de Boetendael 145 ;

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 au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la nouvelle annexe, s'aligne à la profondeur du bien mitoyen de droite mais dépasse de plus de 3m le bien mitoyen de gauche;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur 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 et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la nouvelle annexe, ainsi que la terrasse aménagée dépassent de plus de 3m du côté gauche et en ce que la pointe de la toiture déjà dépassante est rehaussée encore de 10cm pour une isolation de la toiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en matière de superficie nette éclairante, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/04/2025 : dépôt de la demande;

23/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/06/2025: réception des compléments;

25/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;

01/09/2025 au 15/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- L'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/08/2025 et émis le 24/09/2025 :

Données :

Augmentation de superficie bâtie :	+8 m ² (selon fiche statistique)
Superficie minimale toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) :	36 m ² (1/2 existant + extension)
Contenances totales <u>théoriques</u> citerne et bassin temporisation :	1,2 m ³ citerne + 1,2 m ³ temporisation
Contenances totales <u>proposées</u> citerne et bassin temporisation :	0 m ³ citerne + 0 m ³ temporisation
Exutoire proposé pour les eaux pluviales :	égout
Diamètre ajutage à débit limité des eaux pluviales :	non communiqué
Egout public	oui
Débordement sur domaine public et hauteur libre :	isolant 12 cm
Largeur actuelle du trottoir (mesurée sur place) :	1,65 m

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

Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement

Principes généraux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contacts commune :

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

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

Quant à la demande :

Compte tenu de la largeur actuelle du trottoir (1,65 m mesuré sur place), la pose d'isolant sur une épaisseur de maximum 12 cm peut être autorisée.

Cependant, les coupes 14 et 15 doivent être complétées d'un détail représentant la jonction de l'isolant avec le trottoir : l'isolant et son habillage ne peuvent en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doivent, au pied de la façade, être soutenus par une cornière qui les écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche.

Il est interdit de démonter le trottoir pour isoler le mur de cave.

○ L'avis du Service de l'Environnement, remis d'initiative, en date du 09/07/2025 :

Considérant le projet à savoir rénover et transformer une maison unifamiliale ;

Considérant que cela implique des modifications et isolations de façades ;

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

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 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 ;

Dans l'éventualité où le Règlement Communal d'urbanisme serait applicable :

Considérant que le dossier ne fait pas mention d'une amélioration de la gestion des eaux de pluies ;

Avis favorable à condition d'installer une citerne d'eaux de pluies et d'assurer la réutilisation de l'eau récoltée puis l'infiltration du surplus ;

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

Nichoirs martinets

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

○ HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.

- *ORIENTATION* : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS* : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER* : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier est principalement composé de maisons, de petits immeubles de logements, de commerces et d'affectations mixtes s'étendant souvent en intérieur d'îlot ;
- Les îlots sont relativement denses et la maison unifamiliale concernée par la demande fait partie d'un ensemble d'une ancienne urbanisation, au sein d'une petite voirie qui joint la rue des Carmélites à la rue Vanderkindere et à proximité du Carré Sersté ;
- Cette rue, très étroite, à sens unique depuis la rue des Carmélites, comporte des trottoirs en pavés d'une largeur entre 1,60m et 1,80m ;
- La façade avant est en cimentage lisse de teinte gris pour le soubassement et avec un calepinage pour le solde ;
- En situation de fait, cette façade a récemment été peinte, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, en rouge ;
- Les menuiseries ont été maintenues en bois et sont en bois de teinte foncée ;
- La maison unifamiliale, bâtie en mitoyenneté et à l'alignement, avec un gabarit R + 1 + combles, comporte un rez-de-chaussée occupé par les espaces de séjour et avec un accès au jardin et les étages comportent deux chambres ;
- Les annexes, en façade arrière, sont issues d'une situation de fait, datant des années 1950-1960 ;
- Le bâtiment mitoyen de gauche, n°147, bâti dans les années 1920, fait partie de l'ensemble formé par le site de l'école du Sacré cœur, accessible via la rue de la Mutualité. Ce bâtiment ne comporte qu'un seul niveau rehaussé par une toiture de type cottage, et la partie en about et mitoyenne avec le bâtiment concerné par la demande, comporter un niveau de plus ;
- La maison unifamiliale, n°143 était initialement de même typologie mais a été modifiée au cours de temps, via une rehausse avec une toiture plate et elle comporte un gabarit R + 2 + TP ;
- Le jardin de ville, orienté Est, peu profond, entouré de plusieurs constructions, induit un terrain peu éclairé, comporte peu de zones herborisée et beaucoup de plantes invasives ;

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

- La démolition des annexes existantes et la reconstruction d'une annexe, au rez-de-chaussée, avoir une toiture plate, partiellement traitée en toiture végétalisée de type semi-intensive et dont l'autre partie est traitée en terrasse avec garde-corps en acier de teinte bleu-vert ;
- La modification et l'agrandissement de baies en façade arrière ;
- L'élargissement d'une baie en façade avant ;
- L'isolation, par l'extérieur, de l'ensemble des façades, y compris le pignon gauche avec une finition en enduit lisse (avec un grain fin) de teinte blanc cassé et en briquettes émaillées de ton bleu-vert au niveau du soubassement en façade avant et au niveau de l'annexe ;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec repose d'un recouvrement identique de tuiles de teinte rouge-brun ;
- Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée par des éléments de menuiseries en bois laqué et de ton clair, la pose de nouveaux seuils en aluminium de ton blanc cassé ;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec des modifications structurelles et de cloisonnement ;
- L'aménagement du jardin avec une partie de terrasse en gravier, de faible profondeur et le solde végétalisé, compte tenu de l'éclairément ;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
 - la nouvelle annexe, agrandi les espaces de séjour, tout en supprimant une situation de fait, d'annexes peu pérennes et dont le traitement empêchait tout apport en éclairement au sein de l'espace habitable ;
 - outre l'adjonction de cette annexe, la modification de répartition des espaces, permet d'ouvrir chaque espaces, laisser pénétrer davantage l'éclairement naturel et d'organiser de manière plus judicieuse les différents aménagements, tout en répondant aux besoins actuels en matière d'habitabilité ;
 - La cuisine est positionnée à l'avant du rez-de-chaussée, libérant l'espace de séjour sur le jardin, et les larges baies de l'annexe permettent un apport en éclairement naturel optimal ;
 - Le réaménagement du 1^{er} et des combles, permet de disposer de 3 chambres, dont un espace parental de dimensions qualitative et de salles-de-bain plus généreuses, et ce sans devoir impacter la toiture avec des lucarnes ou des rehausses ;
- En matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La situation est existante, et l'habitation conserve son programme de maison unifamilial ;
 - Cependant, au niveau de la chambre au 1er étage, située en pièce avant, est réduite afin d'aménager une salle-de-bain et ne comporte plus qu'une seule fenêtre ;
 - Considérant que cette modification est visée par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, la dérogation est appliquée ;
 - Cette baie est déjà agrandie, en reprenant la largeur du registre inférieur, ce qui permet de maintenir l'équilibre existant, et élargir davantage, y serait préjudiciable ;
 - Considérant, par ailleurs que cette dérogation est peu important, qu'elle porte au niveau d'une chambre secondaire et qui est compensée par une hauteur sous-plafond généreuse, la dérogation est non conséquente et acceptable ;
- En matière de traitement des façades :
 - L'ajout de briques émaillées au niveau du soubassement, était davantage prévu pour les devantures commerciales mais, répond également de manière cohérente à la typologie existante, tout en permettant de revaloriser cette façade et garantir une finition pérenne de l'isolation, à l'endroit de passage sur un trottoir étroit ;
 - Le traitement en enduit du reste de la façade avant, maintien également la typologie originelle, autant que les menuiseries en bois laqué ;
 - Le projet, propose des qualités environnementales autant que patrimoniale, et permet de revaloriser ces habitations datant d'une ancienne urbanisation ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Autant la profondeur que la hauteur de cette nouvelle annexe, dérogent aux articles du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis l'extension, le jardin est traité uniquement avec des matériaux perméables, à savoir du gravier pour la zone de terrasse et de l'herbe pour le reste du jardin ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Hormis l'ajout de chambres de visite, la demande ne prévoit pas de modification majeure du réseau d'égouttage existant et nécessitant de répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;

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

- Au niveau de l'annexe :
 - Dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La nouvelle annexe s'aligne sur la profondeur du bien qui lui est mitoyen à droite, tout en dépassant la profondeur de l'autre bâtiment mitoyen de gauche, de 3,47m ;
 - L'impression de cette dérogation est accentuée par la rehausse d'1,23m nécessaire afin de disposer d'une hauteur sous-plafond dans l'annexe, ne comportant pas une hauteur significativement plus basse que les pièces existantes, et ce d'autant plus, qu'il est prévu une

toiture végétalisée de type semi-extensive, nécessitant une épaisseur plus importante de complexe de toiture ;

- Il est également à considérer l'impact de la terrasse, située à moins de 2m de l'axe mitoyen ;
- Ces dérogations, doivent être analysées autant par rapport à la structure que par rapport à leur réel impact ;
- D'abord structurellement, afin de limiter la charge de la poutre à prévoir, la dimension proposée, permet de reprendre la nouvelle toiture et a induit une hauteur sous-plafond de 2,80m ;
- Cette hauteur permet la pose de baies de même dimension, laissant pénétrer davantage d'éclairage au sein de la nouvelle pièce centrale, peu éclairée, jusqu'à cette proposition ;
- Cependant, la parcelle, située au Nord-Est, n°147, comporte déjà un impact en terme de perte d'ensoleillement en raison de la profondeur et de la hauteur du n°143, ainsi qu'en raison des annexes en infraction de la parcelle concernée par la demande ;
- Bien que cet impact soit maintenu, le traitement des façades, ainsi que de la toiture en terme de végétalisation, permet d'améliorer significativement une situation de fait, peu esthétique et peu pérenne ;
- En ce qui concerne l'aménagement de la terrasse, il peut être exceptionnellement admis, qu'en raison de très faible éclairage du jardin, au droit de la façade arrière, un espace peut être envisagé, afin de capter davantage d'éclairage ;
- Au niveau de la toiture :
 - Dérogation à l'article 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Cette dérogation est uniquement induite en raison d'une légère rehausse de la toiture, environ 10cm, afin d'en améliorer ses performances énergétiques ;
 - Il est à considérer, que la dérogation ne porte que sur la partie haute de la toiture, à la pointe, et que l'impact est inexistant pour le bien mitoyen de droite, qui conserve une majeure partie de sa toiture plate plus haute et au Sud-Ouest ;
 - L'impact est également non conséquent au niveau du bien mitoyen de gauche, considéré comme anormalement bas ;

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

- Compléter les coupes 14 et 15 d'un détail représentant la jonction de l'isolant avec le trottoir : l'isolant et son habillage ne peuvent en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doivent, au pied de la façade, être soutenus par une cornière qui les écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche.

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne qu'un détail technique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera conforme à l'avis du service technique de la voirie;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°08

Dossier 16-48240-2025 - Enquête n°174/25 - Article 177 CoBAT

Situation : Avenue de l'Observatoire 35-35A

Objet : Modifier le tracé de la rampe d'accès au parking et du tunnel d'accès au parking du bâtiment de fond, la position de l'accès piéton, le profil de l'arrière du terrain, les façades, la structure et les techniques

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48240-2025 introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 05/05/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le tracé de la rampe d'accès au parking et du tunnel d'accès au parking du bâtiment de fond, la position de l'accès piéton, le profil de l'arrière du terrain, les façades, la structure et les techniques, sur le bien sis Avenue de l'Observatoire 35 - 35A ;

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

Considérant que le bien s'inscrit au sein du PPAS n°50 HAMOIR-OBSERVATOIRE approuvé par arrêté du GRBC en date du 27/05/1999, ainsi que du PPAS n°30-bis Quartier du vert Chasseur approuvé par A.R. le 26/09/1960 et révisé le 21/11/1991.

Considérant que la SRL BVL ESTATE a obtenu le permis 16/PFD/1796429 en date du 10/06/2022 visant la construction de deux immeubles de logements et le maintien de la maison situés aux n°33-35 de l'Avenue de l'Observatoire ;

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 20) de l'annexe B du CoBAT,

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 0.5 – Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m² ;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Titre I du RRU :
 - Art 8 – Hauteur d'une construction isolée (éléments techniques) ;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
 - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences – MPP – Enquête de 30 jours ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 23/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Contre l'abattage d'arbres ;
- S'oppose à la rehausse de la toiture et à l'implantation d'éléments techniques ;
- Nuisances de bruit possibles et vues perturbées ;
- Manque d'une étude d'impact concernant la faune ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours + 30 jours ;

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

05/05/2025 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU

16/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/06/2025 : réception des compléments;

03/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

25/08/2025 au 23/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/08/2025 et émis le 07/10/2025 ;

Vu l'avis SIAMU du 12/07/2025 (réf : CP.2021.0835/6) favorable sous conditions ;

MOTIVATION DE L'ACTE

Objet de la demande :

Considérant que les travaux relatifs au permis 16/PFD/1796429 sont en cours et que certaines modifications mineures ont été apportées à une partie du projet tel qu'autorisé ;

Considérant dès lors que la nouvelle demande vise à modifier le tracé de la rampe d'accès au parking et du tunnel d'accès au parking du bâtiment de fond, la position de l'accès piéton, le profil de l'arrière du terrain, la structure et les techniques ;

Procédures et avis d'instance :

Considérant qu'un permis d'environnement de classe 2 a été délivré pour les 18 emplacements de parking couvert le 16/05/2023 (PE-10749-2023) ; que les adaptations requises suite aux modifications apportées au projet feront l'objet d'une modification de ce permis d'environnement par application de l'article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Que le présent projet ne requiert pas de nouveau permis d'environnement.

Situation existante :

Considérant que le permis initial a autorisé la construction de deux immeubles d'un gabarit R + 2 sur un niveau en sous-sol (voir 16/PFD/1796429) ;

Considérant que le site concerné, d'une superficie totale de 6.101 m², comprend 1 parcelle cadastrée à Uccle 2ème division, section C n° 290D6 ; que lors du dépôt de la demande initiale, le site se composait d'une seule parcelle cadastrée : 290Y5 ; qu'une division cadastrale a été effectuée en mars 2023 afin de définir une parcelle distincte pour la maison au n°33 qui a reçu un permis distinct pour sa transformation depuis ;

Considérant que le terrain bénéficie d'une servitude conventionnelle de passage créée par un acte notarié du 27 juillet 1995, à charge du terrain voisin sis au n°37 de l'avenue de l'Observatoire ; que l'assiette de la servitude est matérialisée par un chemin en pavés au départ de la voirie publique, longeant l'immeuble « La Galaxie ».

Situation projetée :

Considérant que le chantier a démarré en octobre 2023 ; que le revêtement en briques est achevé et que les châssis sont posés ;

Considérant que les parachèvements sont en cours et que le chantier devrait prendre fin pour la fin 2025 ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme porte uniquement sur les immeubles A. et B. de la demande initiale. La maison (bâtiment C.) située au n° 33 de l'avenue de l'Observatoire ayant fait l'objet d'une demande de permis séparée, elle ne fait plus partie de cette présente demande ;

Considérant que les modifications apportées au projet ne répondent pas toutes aux 3 conditions de l'article 102/1 du CoBAT ; qu'en effet, une partie des modifications sollicitées ont déjà été mises en œuvre, ce qui amène à cette nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que les modifications apportées au permis initial sont :

- Modification de la rampe d'accès au parking (bâtiment A) ;
- Modification du nombre d'arbres à abattre ;
- Modification de la position de l'accès piéton ;
- Modification du profil du terrain ;
- Création de box en sous-sol et ajout de prises d'air ;
- Modification du tracé du tunnel d'accès au parking du bâtiment du fond ;
- Modification de l'épaisseur des façades ;
- Modification des dimensions de certaines baies ;
- Modification en hauteur des 2 bâtiments ;
- Modification de certains types de châssis ;
- Modifications apportées à la structure ;
- Modifications apportées aux techniques ;

- Modifications apportées à l'agencement des appartements ;
- Modifications apportées à la sécurité incendie ;

Considérant que ces points peuvent être détaillés comme suit :

Considérant la modification de la rampe d'accès au parking ;

Considérant qu'il s'agit de l'accès au bâtiment A depuis la voirie ; que cette demande est liée à la mise en œuvre de l'installation de chantier ; qu'elle a déjà été mise en œuvre ;

Considérant que la commission de concertation avait exigé de conserver l'arbre n°7 en déplaçant la rampe d'accès au parking souterrain ; que le permis initial avait donc été obtenu après modification des plans initiaux pour répondre à cette condition ;

Considérant que lors du chantier, l'entreprise de construction en charge des travaux, a introduit une demande d'abattage pour les 2 arbres à haute tige présents sur le site ; que ce permis a été délivré par la Commune d'Uccle en date du 12/12/2023 ;

Considérant que cette demande a été introduite, d'une part parce qu'ils se trouvaient dans l'emprise de l'accès au chantier ; qu'en effet, au vu de la très grande présence d'arbres à l'angle inférieur du site, l'entreprise a fait le constat que l'endroit le moins invasif pour implanter l'accès au chantier, et principalement à la zone d'implantation du bâtiment B, était le long de la façade de la maison au n°33 ;

Que cette demande a été introduite, d'autre part, parce que les 2 arbres en question étaient en très mauvais état ;

Qu'en effet, ils ont été élagués de façon drastique par le propriétaire précédent, car leurs couronnes surplombaient la voie publique et qu'elles contenaient de nombreuses branches mortes ;

Considérant que l'abattage a été autorisé après la visite d'un représentant du Service Vert de la commune, qui a constaté que les 2 arbres :

- s'étaient développés à proximité de la limite mitoyenne avec la voie publique (distance non conforme au Code Civil art. 3.133) ;
- présentaient plusieurs plaies en divers endroits des branches et de nombreuses cavités qui laissaient apparaître des signes de pourrissement du bois interne au niveau des fourches et des charpentières ;
- avaient subi d'importantes pertes de vigueur et qu'en cas de rupture ils pourraient représenter un danger pour les usagers de la voie publique ;

Considérant qu'en compensation de l'abattage de ces 2 arbres, il est exigé de replanter 2 nouveaux sujets ; que ceux-ci sont repris sur le plan d'implantation tel que modifié ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré par la Commune ne peut être remis en cause ;

Considérant que suite à la délivrance de ce permis et à l'abattage de ces arbres, le tracé en « S » de la rampe d'accès au parking n'a plus lieu d'être et qu'il semble opportun de revenir à un tracé plus linéaire et plus ergonomique pour les usagers du parking souterrain ;

Considérant dès lors que cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

Considérant la modification du nombre d'arbres à abattre ;

Considérant que ceci concerne les abords du bâtiment A ; que cette demande est liée à la présence d'un élément métallique dans l'arbre ; que cette modification n'est pas encore mise en œuvre ;

Considérant que la présente demande sollicite l'abattage d'un arbre supplémentaire (n°13) ; qu'il s'agit d'un hêtre qui est endommagé car il s'est développé autour d'une structure métallique ;

Considérant que le demandeur souhaite le supprimer car il représente un danger lié à la présence de cette barre de métal, mais aussi au niveau de sa stabilité ;

Considérant que 14 arbres à haute-tige ont déjà été abattus sur le site :

- 12 arbres autorisés dans le PU initial ;
- 2 arbres autorisés par le PU d'abattage.

Considérant qu'il est prévu de replanter 11 arbres à haute tige adaptés à l'environnement local :

- 9 nouveaux arbres dans le PU initial ;
- 2 nouveaux arbres dans le PU d'abattage.

Considérant que le demandeur prévoit de planter 7 arbres supplémentaires, ce qui porte le total à 18 nouveaux arbres, ce qui permettra de compenser la perte des arbres abattus sur le site ;

Considérant que les essences proposées sont reprises sur le plan paysager :

- NA1 et NA2 : Carpinus Betulus
- NA3 et NA4 : Acer Campestre
- NA5 : Crataegus Monogyna
- NA6 et NA7 : Heptacodium Miconoides
- NA8 et NA9 : Fraxinus Hornus Maeczek
- NA10 à NA17 : Taxus Baccata

- NA18 : Acer Platanoides

Considérant l'état de l'arbre n°13 et les compensations apportées par le demandeur en termes de replantations, cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

Considérant la modification de la position de l'accès piéton ;

Considérant que cette modification concerne le bâtiment A ; que cette demande est liée à l'avancement des études d'exécution ; que cette modification n'est pas encore mise en œuvre ;

Considérant que suite à l'abattage des arbres 6 et 7, et pour éviter de devoir déplacer le boîtier Télécom, situé sur le trottoir, il a été décidé lors du chantier de modifier le tracé de l'accès piétons vers le bâtiment A ;

Considérant que cette modification présente le double avantage de réduire la surface imperméable et d'éloigner le passage des fenêtres du logement du rez-de-chaussée du bâtiment A, cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

Considérant la modification du profil du terrain ;

Considérant que cette modification concerne les abords de l'ensemble du site ; que cette demande est liée à l'avancement des travaux ; que cette modification n'est pas encore mise en œuvre ;

Considérant qu'en cours d'exécution, il a semblé nécessaire au demandeur de revoir le relief autour du bâtiment B, et plus précisément autour de l'appartement B.0.2 afin de lui apporter davantage de luminosité et des vues plus dégagées vers le jardin ;

Considérant que le paysagiste a revu le profilage du terrain afin d'apporter plus d'ensoleillement à cet appartement enclavé, tout en maintenant les arbres existants ;

Considérant que les pentes ont été étudiées pour ne pas devoir prévoir de muret de soutènement, ce qui aurait gravement porté atteinte au relief de cette parcelle en cuvette dont il y a lieu de conserver l'esprit ;

Considérant que les nouveaux aménagements proposés améliorent les qualités d'habitabilité de l'appartement B.0.2, tout en conservant la philosophie des aménagements initialement autorisés ;

Considérant que le relief du sol est modifié sans pour autant amener à des interventions radicales comme des murs de soutènement, cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

Considérant la création de box en sous-sol et ajout de prises d'air ;

Considérant que ces modifications concernent le sous-sol du bâtiment B pour les boxes et le sous-sol des deux bâtiments pour les prises d'air.

→ Création de box : Considérant que cette demande émane du demandeur ; que cette modification n'a pas encore été mise en œuvre ; qu'elle est non soumise à permis et transmise pour information ;

Considérant que pour offrir une sécurisation supplémentaire aux acquéreurs des appartements, les emplacements prévus pour chacun des 4 appartements du bâtiment B seront fermés par des portes, formant ainsi 4 ensembles de box 2 places ;

Considérant que le SIAMU n'a pas émis d'objection stricte à cet égard, cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

→ Ajout de prises d'air dans les deux sous-sols pour permettre la ventilation naturelle des parkings : Considérant que cette modification est liée à l'étude technique de la ventilation apportée aux sous-sols et déjà exécutée ;

Considérant que la prise d'air des sous-sols aura lieu aux abords des bâtiments et que le rejet d'air aura lieu en toiture ;

Considérant que la vitesse de l'air sera limitée à 2,5 m/s afin de limiter les émissions sonores ;

Considérant que le point de rejet d'air de la ventilation du parking n'est pas situé à proximité de fenêtres ou de terrasses ;

Considérant la grande distance par rapport aux immeubles voisins, le risque de nuisances sonores pour les riverains est très limité ;

Considérant donc que cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

Considérant la modification du tracé du tunnel d'accès au parking du bâtiment du fond ;

Considérant que cette modification concerne le tunnel qui relie le sous-sol du bâtiment A au sous-sol du bâtiment B ; que cette demande est liée à l'avancement des études d'exécution ; que cette modification a déjà été mise en œuvre ;

Considérant que le tracé de la rampe a été totalement revu, en concertation avec l'entreprise, afin de réduire sa longueur ainsi que l'amplitude de l'angle du tournant et d'augmenter légèrement sa largeur afin d'en améliorer le confort ; que les études d'exécution ont démontré que le tracé initial, et notamment l'angle à 90° offrait très peu de visibilité aux futurs usagers et créait un réel danger pour ceux-ci ;

Considérant que la nouvelle rampe a une surface en projection horizontale de 146 m² soit 16 m² de plus que dans le PU initial ; que cette augmentation est sans impact sur la conformité du projet aux PPAS puisque le permis initial laissait encore une latitude de 248,20 m² par rapport aux prescriptions du PPAS en termes d'occupation du sol dans la zone arrière ;

Considérant qu'il est regrettable d'avoir augmenté légèrement l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant cependant que la sécurité des usagers du parking a été renforcée et que la modification du tracé du tunnel permet une meilleure utilisation des infrastructures du projet ;

Considérant que même s'il aurait été bienvenu que ceci soit mieux étudié lors du permis initial, cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

Considérant la modification de l'épaisseur des façades ;

Considérant que ceci concerne les bâtiments A et B ; que cette demande est liée à l'avancement des études d'exécution ; que cette modification est déjà mise en œuvre ; qu'elle est non soumise à permis et transmise pour information ;

Considérant que l'épaisseur des façades a été augmentée de 4 cm, passant de 43 cm dans la demande initiale à 47 cm dans la présente demande ; que cette différence se trouve uniquement au niveau de l'épaisseur d'isolant, qui est passée de 12 cm à 16 cm ; que cette surépaisseur a été reportée vers l'intérieur des 2 immeubles afin de ne pas modifier les alignements de façades et l'emprise des 2 constructions ;

Considérant dès lors que cette modification est sans conséquence urbanistique mais améliore les performances énergétiques des bâtiments, cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

Considérant la modification des dimensions de certaines baies :

1. Modification en largeur :

Considérant que cette modification concerne le bâtiment A en façade avant ; que cette demande est liée aux études de stabilité ; que cette modification est déjà mise en œuvre ;

Considérant que suite au redimensionnement de l'ensemble de la structure, le nouveau bureau d'étude a demandé de revoir la dimension de la baie afin d'avoir un appui plein sous la poutre HEM600 ;

Considérant dès lors que la baie prévue dans la demande initiale de 225 cm a été réduite à 110 cm afin de pouvoir reporter les charges vers l'étage inférieur ; qu'afin de maintenir une cohérence au niveau de cette façade, la largeur du châssis du 1er étage a également été modifiée ; qu'elle passe de 125 cm à 110 cm.

Considérant que la modification de la largeur de ces 2 châssis se justifie par un impératif de stabilité de la structure et n'impacte pas la conformité des surfaces nettes éclairantes minimales imposées dans l'Article 11 du Titre II du RRU ; qu'au niveau architectural, le langage esthétique ne se trouve pas altéré et n'engendre aucun impact pour les riverains, cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

2. Modification en hauteur :

Considérant que cette modification concerne les bâtiments A et B ; que cette demande est liée à l'avancement des études d'exécution et des détails de parachèvement ; que cette modification est déjà mise en œuvre.

Considérant que les hauteurs d'allèges ont été modifiées comme suit :

- Bâtiment A. (façade N-E)

+00 : + 4 cm → les allèges ont été montées de 50 à 54 cm.

+01 : - 6 cm → les allèges ont été descendues de 50 à 44 cm.

+02 : + 13 cm → les allèges ont été rehaussées de 80 à 93 cm.

- Bâtiment B. (façade S-E)

+00 : + 13 cm → les allèges ont été rehaussées de 50 à 63 cm.

+01 : + 6 cm → les allèges ont été rehaussées de 50 à 56 cm.

Considérant que ces modifications sont dues au souhait du demandeur d'obtenir des raccords parfaits entre les différentes tablettes ou plans de travail (cuisine, vasque de salle de bain, ...) et les allèges des baies dans ces locaux ;

Considérant que ces modifications n'ont aucun impact sur le langage esthétique initialement autorisé ; qu'elles n'amènent aucune remarque et peuvent être considérées comme raisonnables et acceptables ;

Considérant la modification de certains types de châssis ;

Considérant que cette modification concerne les bâtiments A et B ; que cette demande est liée à l'avancement des études d'exécution ; que cette modification est déjà mise en œuvre ;

1. Remplacement de châssis fixes par des châssis ouvrants :

Considérant que cette modification est non soumise à permis et transmise pour information. Qu'afin de faciliter l'entretien des châssis, le demandeur souhaite remplacer certains châssis fixes par des ouvrants/tombants ; que cette modification concerne :

- Bâtiment A.

+01 : App. A.1.2 Châssis de la SDB (façade N-E) + Châssis du séjour (façade S-E)

- Bâtiment B.

+01 : App. B.1.1 Châssis de la SDB (façade N-E) + Châssis de la chambre 2 (façade N-E)

App. B.1.2 Châssis de la SDB (façade N-E) ;

2. Modification de la position de certains ouvrants dans des grands ensembles :

Considérant que suite à l'exécution des travaux, il a été nécessaire de revoir la position des ouvrants afin d'avoir un montant fixe devant les colonnes métalliques de ces 3 ensembles. Considérant que cette demande est liée à un risque de surchauffe entre la colonne et le vitrage qui pourrait entraîner la casse de celui-ci.

- Bâtiment B. +01 :

App. B.1.1 Châssis de la cuisine (façade S-O)

App. B.1.2 Châssis de la cuisine (façade S-O) + Châssis de la salle-à-manger (façade S-O)

Considérant que ces modifications n'ont aucun impact sur le langage esthétique initialement autorisé ; Qu'elles ont un très léger impact sur la dimension des vitrages, mais la surface nette éclairante minimale imposée dans l'Article 11 du Titre II du RRU reste conforme pour les différentes pièces ;

Considérant que ces modifications n'amènent aucune remarque et peuvent être considérées comme raisonnables et acceptables ;

Considérant les modifications apportées à la structure ;

Considérant que ces modifications concernent les bâtiments A et B ; que ces modifications sont essentiellement dues à la reprise des études de stabilité par le nouveau bureau d'étude ; qu'elles sont déjà mises en œuvre ;

Considérant qu'un nouveau bureau de stabilité a été désigné en cours de projet ; que le nouveau bureau de stabilité, lors de sa vérification des plans d'exécution du projet, a dû revoir de nombreux éléments, notamment :

- le remplacement de certaines maçonneries portantes prévues en blocs béton par des voiles béton ;
- l'ajout ou le redimensionnement des poutrelles métalliques ;
- la position et le dimensionnement de certaines trémies ;
- le déplacement des colonnes rondes du 2ème étage du bâtiment B qui ont été reculées par rapport au plan de la façade ;
- le remplacement de l'angle plein au droit de la terrasse de l'appartement B.1.1 par une colonne métallique.

Considérant que ces éléments structurels n'ont pas d'impact matériel sur l'architecture du bâtiment, ces modifications n'amènent aucune remarque et peuvent être considérées comme raisonnables et acceptables ;

Considérant les modifications apportées aux techniques ;

1. Ajout d'unités de pompes à chaleur :

Considérant que ceci concerne les bâtiments A et B ; que cette demande est liée à une volonté de supprimer le gaz du projet ; que cette modification a été mise en œuvre ;

Considérant que pour rappel, dans la demande initiale il était prévu d'assurer le chauffage et l'eau chaude sanitaire des logements par des chaudières individuelles au gaz à condensation et à très haut rendement ; qu'afin de s'inscrire dans une démarche durable et d'économie d'énergie, le demandeur souhaite modifier son choix initial pour une production d'eau chaude sanitaire et de chauffage au moyen de pompes à chaleur air/eau ;

Considérant que les panneaux solaires prévus initialement alimenteront également les pompes à chaleur afin de rendre le concept énergétique optimal ;

Considérant que chaque appartement possédera une pompe à chaleur avec une unité intérieure placée dans la buanderie et une unité extérieure placée en toiture ; que le modèle choisi est conforme aux recommandations de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il est donc prévu de placer :

- 5 unités sur la toiture du bâtiment A : Dimensions (h x l x p) : 74 x 88 x 39 cm.

- 4 unités sur la toiture du bâtiment B : Dimensions (h x l x p) : 74 x 88 x 39 cm et 103 x 127 x 53 pour les unités des deux plus grands appartements.

Considérant que l'implantation des unités extérieures est prévue en position centrale sur la toiture afin de minimiser leur impact visuel depuis l'espace public tout en respectant les impositions techniques ; que l'implantation a également été étudiée pour ne pas avoir d'impact sur les surfaces de toitures vertes ;

Considérant qu'au niveau acoustique, les pompes à chaleur respectent les réglementations en termes de nuisances au niveau des limites mitoyennes ainsi qu'entre les deux bâtiments eux-mêmes ;

Considérant que l'installation de ces équipements déroge à l'article 8 : Hauteur, du Titre 1er du RRU en ce que cet article précise que les éléments techniques doivent être intégrés à la toiture ; Que cette dérogation sera visée plus loin.

2. Remplacement du système d'infiltration via bassins par un système de puits perdus :

Considérant que cette modification concerne les bâtiments A et B ; que cette demande est liée au démarrage des travaux de terrassements et aux tests d'infiltration ; que pour rappel, dans la demande initiale, il était prévu de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales à l'égout en favorisant la réutilisation et l'infiltration ;

Considérant que suite à la réalisation des terrassements en début de chantier, le demandeur a fait réaliser des essais d'infiltration dans le fond des terrassements ; que ces essais ont montré :

- que malheureusement les premières couches de sol ne sont pas du tout suffisamment infiltrantes pour assurer l'infiltration des eaux pluviales qui tombent sur les toitures.
- qu'à partir de 11m20 sous le niveau rez du bâtiment B et 15m39 sous le niveau rez du bâtiment A, nous arrivons dans une couche de sable propice à l'infiltration.

Considérant que sur base de ces tests, il a été conclu qu'un dispositif d'infiltration par bassins à une faible profondeur n'était pas adapté et qu'il fallait infiltrer plus en profondeur ;

Considérant que le demandeur a alors missionné une entreprise spécialisée en infiltration qui a prescrit et dimensionné un système d'infiltration à la verticale par puits perdus ; que ce système présente une emprise limitée en sous-sol et est moins invasif pour l'environnement direct au niveau de sa mise en œuvre ;

Considérant que six puits sont prévus sur la parcelle afin d'infiltrer les eaux pluviales des deux bâtiments après filtration ; que par rapport au PU initial, les eaux de toitures terrasses potentiellement contaminées par des produits chimiques seront dorénavant acheminées vers l'égout après tamponnage via des bassins et les eaux des toitures propres seront soit réutilisées soit infiltrées dans le sol ;

Considérant que le détail de ces études est repris dans le rapport d'incidences mis à jour ;

Considérant que cette modification a fait l'objet d'échanges avec le service responsable de cette matière auprès de la commune d'Uccle et qu'il y a lieu de tenir compte de l'avis des services communaux à ce propos ;

« Le test de percolation a révélé un taux de percolation insuffisant pour des bassins infiltrants. Cela s'explique par la présence d'un aquitard en surface. L'infiltration reste néanmoins possible, elle est juste beaucoup plus longue et nécessite donc de gros volumes de temporisation. Il est possible d'y remédier en utilisant un puits perdu qui perce cet aquitard (épais de ± 4 m) et aboutit dans l'aquifère perché ;

En règle générale l'usage des puits perdus qui risquent d'introduire des polluants (produits de nettoyage des terrasses) au plus près de la nappe aquifère est à éviter. Dans ce cas-ci, il semble que Brugeotool ne l'exclut pas, probablement parce qu'il s'agit d'une nappe perchée (la nappe phréatique est localisée à - 50,5 m de profondeur) ;

Cependant, le projet modifié prévoit d'infiltrer des eaux de terrasses, ce qui est exclu par le RCU relatif à la gestion des eaux de pluie, surtout si l'utilisation de puits perdu se confirme : on risque d'injecter de l'eau de javel et des savons dans le sous-sol. Il y aurait lieu de raccorder les évacuations des terrasses accessibles au réseau d'égouttage, après temporisation : ☐ citerne (33 l/m²) ☐ bassin d'orage (33 l/m²) étanche ☐ ajutage Ø 40 mm ☐ égout public.

☐ Ce plan est à revoir ;

Vu l'ampleur du système d'"injection" d'eaux pluviales dans le sol, avec 6 puits de 8 à 10 mètres de profondeurs selon ce qui figure aux pages 23 à 36 du RI, il serait nécessaire de recevoir un avis d'un géologue de Bruxelles-Environnement et/ou du Facilitateur-Eau ; »

Considérant que cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

Considérant les modifications apportées à l'agencement des appartements ;

Considérant que ces modifications concernent les bâtiments A et B ; que ces modifications sont non soumises à permis d'urbanisme et sont donc données à titre indicatif ; qu'elles résultent principalement de demandes des acquéreurs ou du demandeur ;

Considérant que certains appartements ont été revus au niveau de leur aménagement intérieur, mais sans en changer la surface globale ; que ces modifications sont sans impacts sur la stabilité de l'immeuble ou sur les surfaces des appartements ; qu'elles n'entraînent pas non plus de changement au niveau du nombre de chambres ;

Considérant que ces modifications n'amènent aucune remarque et peuvent être considérées comme raisonnables et acceptables ;

Considérant les modifications apportées à la sécurité incendie ;

Considérant qu'il s'agit essentiellement de l'intégration formelle de points ayant fait l'objet de différents échanges avec le SIAMU ;

1. Ajout de 2 échelles de sécurité en façades latérales :

Considérant que ceci concerne le bâtiment B ; que cette demande est liée à l'avancement des études d'exécution ;

Considérant que dans le PU initial, les véhicules des services incendie ont accès à 20 mètres de la façade principale du bâtiment B depuis un terre-plein situé au milieu du site et accessible via la servitude latérale ; que suite à l'avancement des études d'exécution, il a été mis en évidence que ce terre-plein avait un impact très important sur le site ;

Que sa mise en œuvre nécessite :

- de réaliser des reprises de terre très importantes en modifiant le profil existant du terrain ;
- d'imperméabiliser le sol pour atteindre la capacité portante imposée dans la norme de base pour la circulation des véhicules d'intervention.

Considérant que cet aménagement aura un impact trop important sur l'aménagement du site et qu'il nuira considérablement à l'aménagement paysager du jardin ;

Considérant qu'il s'intègre mal dans le relief naturel du site ; que sur base de ce constat, le demandeur souhaite éviter la mise en place de ce terre-plein pour le remplacer par une mesure moins contraignante.

Considérant que des échanges avec le SIAMU ont amenés à la solution suivante : Le SIAMU accepte que les véhicules d'intervention incendie n'aient accès qu'à 60 mètres de la façade principale à condition que les 2 appartements du 1er étage en duplex avec le 2ème étage aient une seconde possibilité d'évacuation ;

Considérant que cette condition peut être remplie grâce à l'implantation de 2 échelles déployables-rétractables type JOMY ;

Considérant qu'il s'agit d'éléments discrets ; qu'en position fermées, elles s'apparentent à des descentes d'eaux pluviales ;

Considérant qu'elles seront prévues dans une teinte anthracite, similaire à celle des châssis et des couvre-murs ; qu'elles sont implantées au droit des façades latérales et proches des terrasses de chacun des appartements ;

Considérant donc que le terre-plein est maintenu mais que son emprise est fortement réduite de manière à conserver un emplacement destiné au véhicule incendie en bordure de servitude (= voie d'accès considérée comme le prolongement de la voie publique) ;

Considérant que ce nouvel aménagement permet de maintenir $\pm 43 \text{ m}^2$ de pleine terre supplémentaire sur la parcelle, ce qui permet de compenser les 16 m^2 supplémentaires nécessaires au nouveau tracé du tunnel vers le parking souterrain ;

Considérant que le SIAMU a fourni un préaccord à propos du placement de ces échelles ; qu'il est annexé au dossier ;

Considérant que l'avis du SIAMU du 12/07/2025 sollicité lors de l'instruction de la présente demande confirme ce préaccord et valide cette proposition ;

Considérant dès lors que cette modification peut être considérée comme raisonnable et acceptable ;

2. Ajout d'hydrants dans les halls ascenseurs :

Considérant que ceci concerne le bâtiment A ; que dans son avis du 06/10/2021, le SIAMU reprend au point 9. la remarque suivante : « Dans les 2 bâtiments, il y a lieu d'installer à minima un dévidoir sur les paliers des R+1, en complément des extincteurs. » ;

Considérant que la Norme de base prévoit dans son article 6.8.5.3.1, pour les bâtiments bas ($h < 10 \text{ m}$): « un robinet d'incendie armé n'est pas requis lorsque la superficie d'un bâtiment est inférieure à 500 m^2 , (excepté pour les risques spéciaux). »

Que si ce seuil est bien atteint pour le bâtiment B, ce n'est pas le cas du bâtiment A qui présente les surfaces suivantes :

- Rez : 395 m²
- +01 : 415 m²
- +02 : 253 m²

Considérant que le demandeur a interrogé le SIAMU afin de savoir s'il était nécessaire, malgré tout, de respecter cette remarque ;

Considérant que le SIAMU a confirmé au demandeur, par mail le 19/05/2022 que cela n'était pas nécessaire pour le bâtiment A, à l'exception du palier du sous-sol (sauf si dévidoirs présents dans le parking) où un dévidoir doit être maintenu.

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 12/07/2025 (réf : CP.2021.0835/6) est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport

Considérant qu'il est impératif de se conformer à cet avis ;

Considérant qu'outre ces modifications, le demandeur présente également le plan de son portail ; qu'il y a lieu de prévoir un portail d'accès ajouré à au moins 50% de sa surface, afin de conserver une relation visuelle entre l'espace public et l'intérieur de la parcelle ;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

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

- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;

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 0.5 du PRAS – Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ; 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 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction isolée en ce que les nouvelles pompes à chaleur (éléments techniques) ne sont pas intégrés à la toiture mais posés sur la toiture plate ;

Considérant que cette dérogation ne concerne nullement une modification du gabarit des bâtiments mais bien l'implantation des pompes à chaleur au centre des toitures plates des deux bâtiments A et B ;

Considérant que suite au changement de production de chaleur choisie (pompes à chaleur à la place de chaudières au gaz), il est donc prévu de placer :

- 5 unités extérieures sur la toiture du bâtiment A : Dimensions (h x l x p) : 74 x 88 x 39 cm.
- 4 unités extérieures sur la toiture du bâtiment B : Dimensions (h x l x p) : 74 x 88 x 39 cm et 103 x 127 x 53 pour les unités des deux plus grands appartements.

Considérant que l'implantation des unités extérieures est prévue en position centrale sur la toiture afin de minimiser leur impact visuel depuis l'espace public tout en respectant les impositions techniques ; que l'implantation a également été étudiée pour ne pas avoir d'impact sur les surfaces de toitures vertes ;

Considérant qu'au niveau acoustique, les pompes à chaleur respectent les réglementations en termes de nuisances au niveau des limites mitoyennes ainsi qu'entre les deux bâtiments eux-mêmes ; que les valeurs seules les plus contraignantes à ne pas dépasser aux points d'immission sont celles applicables pour la zone 2 en périodes B et C à savoir 39dB(A).

Considérant que les niveaux sonores au droit des zones d'immission sont calculés en les considérant comme des sources ponctuelles en terrain dégagé, sans absorption du sol (G=0), ni effets météorologiques. Comme un effet d'écran peut être considéré en fonction de la position du récepteur par rapport aux bâtiments, les niveaux rencontrés in situ seront toujours inférieurs aux valeurs calculées (calcul sécuritaire) ;

Considérant que les niveaux de bruit en limite de propriété ont été calculés pour les 5 points d'immission repris dans le rapport d'incidences ; que le seuil de 39 dB(A) est respecté pour tous les points ; que la distance entre les bâtiments étant au moins supérieure aux points de calcul les plus proches, les seuils seront également respectés entre les deux bâtiments du projet.

Considérant donc que l'étude acoustique fournie dans le rapport d'incidences conclut que le seuil de 39 dB(A) est respecté pour toutes les propriétés voisines ainsi qu'entre les bâtiments A et B ;

Considérant l'impact visuel quasi nul de ces installations ;

Considérant l'intérêt en termes énergétique et environnemental de ce choix, cette dérogation peut être accordée ;

Conclusion :

Considérant que le projet tel que présenté permet de répondre à des impératifs techniques qui se sont imposés au demandeur lors de la phase de chantier ; que chaque modification semble avoir été correctement réfléchie ; qu'il s'agit de modifications mineures qui ne remettent en rien en question le projet initial, ni en terme de gabarit, ni en terme de nombre de logements ou de parkings ;

Considérant que le projet reste respectueux de la parcelle et de l'esprit du projet initialement autorisé ;

➔ AVIS FAVORABLE à condition de :

- Placer un portail ajouré à au moins 50% de sa surface ;
- Se conformer à l'avis SIAMU ;
- Se conformer à l'avis des services communaux ;

La dérogation à l'article 8 (hauteur d'une construction isolée (éléments techniques)) du Titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

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, et règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°09

Dossier 16-48299-2025 – Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 41

Objet : mettre en conformité la fermeture du balcon en façade arrière et transformer l'intérieur d'un appartement 1 chambre au 3e étage d'un immeuble mixte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48299-2025 introduite en date du 06/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la fermeture du balcon en façade arrière et transformer l'intérieur d'un appartement 1 chambre au 3e étage d'un immeuble mixte sur le bien sis Avenue Oscar Van Goidtsnoven 41 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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 la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II du RRU ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/08/2025 : dépôt de la demande;

15/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 15/09/2025 et non émis à ce jour. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes et/ou de rapport, datant d'avant la guerre ;
- L'appartement qui fait l'objet de la demande s'inscrit dans un immeuble mixte. En effet, le rez-de-chaussée abrite un atelier de carrosserie qui a fait l'objet d'un agrandissement en fond de parcelle par la construction de bureaux au 1^{er} étage sur la plateforme de l'atelier. Les étages sont occupés par du logement.
- Cet immeuble présente un gabarit R+3+toiture à versants et a été construit simultanément à la maison mitoyenne (n°39) ;
- L'immeuble dans lequel s'inscrit l'appartement faisant l'objet de la demande se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de 4 logements en situation existante de droit (l'espace sous comble transformé en logement a été mis en conformité récemment - PU n°16-41449-2013) ;
- Les transformations réalisées en façade avant (remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC, le remplacement de la corniche par une corniche en PVC, la mise en place de volets dépassant du plan de la façade) n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;

- Les fermetures partielles des balcons en façade arrière n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable (la présente demande ne concerne que le 3^{ème} étage mais le 1^{er} et le 2^{ème} étage ont également transformé/agrandi les appartements en annexant une partie du balcon) ;
- La parcelle accueille une cheminée d'un ancien lavoir qui est inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

- La mise en conformité des travaux d'aménagements intérieurs réalisés au niveau de l'appartement du 3^{ème} étage ;
- La mise en conformité de l'extension réalisée au niveau de la façade arrière de l'appartement du 3^{ème} étage (fermeture partielle du balcon) ;
- La mise en conformité des modifications apportées en façade avant ne font pas à proprement parlé l'objet de la demande mais ces éléments figurent sur les plans de la situation déposée et doivent donc faire l'objet d'une analyse étant donné que le bien est repris à l'inventaire et s'inscrit en ZICHEE ;

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

- L'intervention en façade arrière est revêtue de crépi gris très clair qui respecte les matériaux et tonalités utilisés pour les autres étages et bâtiments voisins et est imperceptible depuis la voirie et l'espace public ;
- La fermeture partielle du balcon ne constitue pas d'effet de rupture quant à la composition de la façade arrière du bâtiment concerné ni par rapport aux façades des bâtiments voisins et est invisible depuis l'espace public ;

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

- en matière de programme :
 - les aménagements réalisés améliorent les qualités d'habitabilité de cet appartement en offrant :
 - un séjour lumineux ;
 - une cuisine ouverte sur le séjour ;
 - un accès aux toilettes (initialement accessible via le balcon) depuis la salle de douche ;
 - Les modifications valorisent le bien en créant un espace supplémentaire (logement plus grand), tout en conservant l'existence d'un espace extérieur satisfaisant (balcon)
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension réalisée s'inscrit à 3m de la limite mitoyenne de gauche et se conforme au Règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation ;
 - de plus, l'esthétique de la façade arrière (enduit beige à tous les étages) est sobre et peut s'envisager ;
 - l'intervention s'inscrit dans la typologie de fermeture des balcons des autres étages de l'immeuble et s'aligne parfaitement à aux constructions existantes pour cette parcelle et les parcelles voisines ;
- en matière de dérogations au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme:
 - La transformation de l'aménagement intérieur a eu lieu entre 2001 et 2019 (date d'achat du bien par le propriétaire).
 - Le séjour est en dérogation à cet article.
 - Surface du séjour : 26,50 m² (hors cuisine, qui ne nécessite pas d'éclairage minimum selon le RRU)
 - Surface de vitrage nécessaire : 5,30 m² -> Surface de vitrage existante : 3,92 m²
 - La superficie éclairante existante correspond à 74 % de la superficie éclairante nécessaire décrite par le RRU, le manquante actuel est donc minime ;
 - L'éclairage actuel est qualitatif quant à la disposition des lieux : les photos intérieures du reportage photographique en attestent ;
 - Le séjour situé au centre de l'appartement bénéficie, en plus de la surface calculée et décrite ici, d'un éclairage indirect via le vitrage de l'imposte du châssis de porte existant entre la chambre et ce séjour central, qui s'ajoute au 74 % calculés ;
 - La configuration même de l'immeuble dispose ce séjour de façon centrale sans possibilité d'y amener de lumière directe.

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 la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :

- Les châssis de l'appartement concerné par la demande ont été remplacés en 2002 et ne peuvent pas faire l'objet d'une régularisation simplifiée ;
- De plus, la façade avant a perdu en élégance avec les transformations réalisées sans autorisation au fil du temps : il y a lieu de remettre en valeur celle-ci et de prévoir des châssis en bois présentant des divisions conforme au permis d'origine, de supprimer les volets et de prévoir une corniche en bois ;
- le bien s'inscrit en ZICHEE, il y a dès lors lieu de revaloriser le patrimoine Bruxellois dans cette zone particulière ;

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

- supprimer l'élévation de la façade avant de la demande de permis ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°10

Dossier 16-47876-2024 - Enquête n°193/25

Situation : Chaussée de Waterloo 1567

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale, en 3 unités de logement, conserver 1 emplacement de stationnement pour voiture au sein de l'immeuble, et aménager une zone permettant le stationnement de 14 vélos à l'avant de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47876-2024 introduite, en date du 06/12/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale, en 3 unités de logement, conserver 1 emplacement de stationnement pour voiture au sein de l'immeuble, et aménager une zone permettant le stationnement de 14 vélos à l'avant de la parcelle sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1567 ;

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

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

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

- l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- la chaussée de Waterloo forme une barrière physique entre la Zone Natura 2000 et le terrain;
- l'immeuble est existant et il sera très peu agrandi, et ce du côté opposé à la Zone Natura 2000;
- le parking prévu à l'avant de la maison est un aménagement qui se retrouve sur d'autres parcelles le long de la chaussée;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) ;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 – aménagement de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Multipliation des terrasses à proximité des parcelles voisines ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/12/2024 : dépôt de la demande;

20/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/04/2025: réception des compléments;

10/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/07/2025: réception des compléments;

25/08/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

25/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Bruxelles-Environnement ;

01/09/2025 au 15/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 25/08/2025 et ne sera pas rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/08/2025 et émis le 08/09/2025 et joint à la demande – avis favorable ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale (n°1567 de la chaussée de Waterloo) sur laquelle porte la demande est une construction issue du permis d'urbanisme 16-9004-1935, implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, non loin du carrefour formé avec l'avenue des Aubépines, située au Nord et faisant face au site classé de la Forêt de Soignes;
- La maison a subi plusieurs transformations mais semble avoir conservé sa cohérence d'origine. Elle a accueilli, jusque récemment des chambres pour les pensionnaires de l'IRSA, ainsi que des espaces de vie qui y sont liés. Cette utilisation a conduit à la suppression des éléments patrimoniaux intérieurs de l'immeuble;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par une maison d'habitation isolée avec zone latérale de 3 mètres à droite et 5 mètres à gauche (Sud)
- La parcelle voisine de droite (n°1565) forme l'angle de la chaussée précitée et est également bâti par une maison d'habitation en ordre ouvert. On observe une construction secondaire (avenue des Aubépines, 2) bâtie en mitoyenneté avec le bien faisant l'objet de la demande;
- Les limites parcellaires des 3 parcelles précitées sont orientées en biais par rapport à l'alignement de la chaussée de Waterloo, soit parallèlement à l'avenue des Eglantiers, ce qui justifie l'implantation particulières des constructions existantes;
- Les limites latérales, les abords et la zone de recul de la parcelle sont abondamment verdurisées;
- La zone de recul accueille plusieurs emplacements de stationnement, au même titre que les parcelles voisines le long de la chaussée;

Considérant l'historique des procédures et la situation existante de droit :

- La maison d'habitation unifamiliale (n° 1567 de la chaussée de Waterloo) sur laquelle porte la demande est une construction issue du permis d'urbanisme 16-9004-1935, implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, non loin du carrefour formé avec l'avenue des Aubépines, située au Nord et faisant face au site classé de la Forêt de Soignes ;
- Le bâtiment n'est pas classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde. Il n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale tel que publié par extrait au Moniteur belge du 19 août 2024 ;
- Ce bien a fait l'objet d'une précédente demande de permis introduite le 25 août 2021 tendant à transformer et étendre une maison unifamiliale, en 3 unités de logement, et aménager 3 emplacements de stationnement non couverts à l'avant de la parcelle ;
- Cette demande refusée en date du 6 février 2024 a fait l'objet d'un recours au Gouvernement qui à la suite d'un avis favorable du Collège d'urbanisme du 16 mai 2024 a été refusé par le Gouvernement par décision du 18 juillet 2024 ;
- La décision du Gouvernement est motivée comme suit :
 - La toiture mansardée n'est pas conservée mais supprimée pour laisser place à un étage supplémentaire à toit plat. Une telle modification a pour effet de dénaturer l'immeuble et de modifier profondément la typologie de la maison existante ;

- En ce qui concerne la création de 3 logements, le Gouvernement se rallie à l'avis du Collège d'urbanisme en ce qu'il considère que les 3 logements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité ;
- S'agissant de la création de 3 emplacements de parking et de 6 emplacements pour vélos électriques, le Gouvernement admet la dérogation aux dispositions du Titre I du RRU (art. 11 et 12) dans la mesure du respect du prescrit de l'art. 6 du Titre VIII du RRU prévoyant un minimum d'un emplacement par logement ;
- Le projet proposé tend à rencontrer la décision du Gouvernement en maintenant la typologie de la toiture de la maison existante ;

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

- Transformer et étendre la maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements, et répartis comme suit :
 - Au rez-de-chaussée :
 - Le hall commun
 - 1 appartement 2 chambres avec jardin
 - 1 garage
 - Au premier niveau :
 - Le pallier commun
 - 1 appartement 2 chambres avec terrasse
 - L'accès au triplex
 - Au premier, deuxième et troisième niveau :
 - 1 appartement triplex 3 chambres avec terrasse
 - Au niveau -1
 - Le hall commun
 - 1 cave technique
 - 1 buanderie commune
 - 3 caves privatives
- Conserver la toiture de l'immeuble en y inscrivant une lucarne en façade arrière ;
- Transformer et isoler l'enveloppe afin d'en améliorer les performances énergétiques ;
- Aménager un parking pour vélos à l'avant de la parcelle ;

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

- Le projet densifie le nombre de logements au sein de l'immeuble en proposant une diversité de typologies, et en nécessitant très peu de modifications volumétriques ;
- Les caractéristiques patrimoniales de la maison sont conservées tout en améliorant les performances énergétiques de l'immeuble ;
- Les logements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité, sont variés et bénéficient d'espaces d'agrément extérieurs ;
- Les caves et locaux techniques sont implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave, un garage est organisé au niveau rez de chaussée, il sera attribué à un des appartements, il est équipé d'une borne de recharge ;
- Les façades sont préservées dans leur ensemble, à l'exception de la partie inférieure de la façade postérieure qui se voit transformée et habillée d'un grand élément vitré qui ouvre le séjour du logement inférieur sur le jardin. De même que pour les baies du premier et du deuxième étage : elles sont agrandies afin d'augmenter la norme d'éclairage naturel des logements et de permettre d'apprécier pleinement les vues vers l'extérieur ;
- Les châssis existants sont renouvelés à l'identique, les croisillons sont maintenus ;
- Le bâtiment sera isolé par l'extérieur, l'alternance de strates de cimentage et de briques rouges rejointoyées sera reconduite à l'identique. La volonté est de répondre aux exigences énergétiques requises. La fourniture et la mise en œuvre des briques de parement seront réalisées à l'identique.
- Effectivement, l'isolation par l'intérieur n'est techniquement pas envisageable :
 - cela supprimerait toute inertie thermique,
 - cela créerait des ponts thermiques au droit des inserts de gitages dans les maçonneries avec, pour conséquence, la désintégration de la structure même des plancher au droit des appuis,
 - cela favoriserait la condensation dans les maçonneries, ceci peut engendrer l'insalubrité ;
- La zone de recul sera notamment dédiée au stationnement de vélos et tend à préserver les arbres existants, cependant afin de rendre l'usage des vélos plus efficient, il s'indique de les localiser au sein d'un abri à relocaliser au sein de la parcelle ;

- La photo aérienne de 1996 illustre l'existence d'un parking organisé sur l'aire qui sépare la voirie du bâtiment. Les photos aériennes suivantes attestent de l'existence d'un parking jusqu'à ce jour ;
- Sur les photos de la situation existante, on peut constater que le parking n'est pas organisé. Il n'est pas qualitatif, tant pour le bâtiment que pour la rue ;
- Le jardin recevra des aménagements paysagers qualitatifs destinés au logement du rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
 - les appartements sont spacieux et lumineux ;
 - chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'une terrasse;
 - les caves et locaux techniques seront implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave et de, au moins, un emplacement de parking extérieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet conserve l'implantation existant de la maison;
 - le projet s'inscrit dans la volumétrie existante et prévoit l'aménagement de deux terrasses débordantes à l'arrière de la maison ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin sont maintenus et renforcés;
 - la zone de recul recevra un aménagement paysager y implantant 14 emplacements de stationnement sécurisés pour vélos et y permettant la recharge des batteries. Il y aurait lieu de localiser ces emplacements en les prévoyant couverts, quitte à en réduire la capacité au nombre de chambres (7), et en zone latérale ;
 - les cheminements devraient être prévus en pavés à joints ouverts et les plantations aux abords de l'abri devraient favoriser la biodiversité ;
 - le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres à haute tige ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison existante bénéficie d'un garage privatif (PU 16-23691-1964) sur la droite de l'immeuble. Ce garage est conservé à l'usage d'un logement ;
 - la zone ne permet pas le stationnement en voirie;
 - l'aménagement de 14 emplacements de stationnement pour vélos est une réponse plus adéquate à la densification du nombre de logements au sein de la maison, unifamiliale d'origine, et favorise les modes de déplacement actifs ;
 - Tant les aires d'accès, de manœuvre et de stationnement de vélos sont perméables, les aires de roulement et de marches sont drainantes. Il s'indique de les prévoir en pavés à joints ouverts ;
 - Le choix du revêtement de sol et les plantations permettront d'intégrer au maximum l'aire de stationnement dans le site tout en restant perméable.
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est accompagnée d'un plan de gestion des eaux de pluie. Le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 10.000 litres, reliée au système d'arrosage automatique du jardin, ainsi que pour les besoins domestiques de la maison. Le trop-plein de la citerne est connecté à une tranchée d'infiltration sur la parcelle;
- en matière d'intégration patrimoniale :
 - les façades sont préservées dans leur ensemble, à l'exception de la partie inférieure de la façade postérieure qui se voit transformée et habillée d'un grand élément vitré qui ouvre le séjour du logement inférieur au jardin;
 - des terrasses étroites et peu invasives seront appliquées en façade arrière ;
 - la toiture est conservée afin de créer des volumes habitables confortables. La ligne et la lecture du bâtiment ne sont pas affectés par cette modification;
 - le châssis sont renouvelés, leur division reste à l'image de l'existant y compris la restitution des croisillons, ce qui tend à renforcer les qualités esthétiques de l'ensemble ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle, ou suppression d'un logement en zone d'habitation) :
 - Le projet tend à densifier de manière raisonnée le nombre de logements au sein de cette vaste maison unifamiliale, et ce au sein de son volume conservé. Les objectifs de la prescription sont dès lors rencontrés ;

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres au pourtour des bois et forêts) :
 - Considérant la présence de la coupure importante de la chaussée de Waterloo, entre le bien et le site classé;
 - Considérant le caractère ouvert du cadre bâti assurant une perméabilité entre la forêt et les grands jardins du quartier;
 - Considérant que l'aménagement du parking pour vélos en zone de recul participe à cette transition paysagère;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - L'aménagement de la zone de recul ne répond pas aux objectifs de l'article 11 du Titre 1 du RRU en ce qu'il y est prévu l'aménagement de 14 emplacements de stationnement pour vélos. Les permis précédents ont été refusés notamment en raison de l'aménagement des espaces de stationnement pour voitures, sans remettre en question de stationnement pour vélos ;
 - Cet aménagement, prévu sur des revêtements semi-perméables, ne porte pas atteinte à certains arbres et aux qualités paysagères de cette zone de transition entre l'espace naturel et le quartier urbanisé;
 - Que le nombre d'emplacements prévus est inhérent à la surdensification de la maison unifamiliale, ce qui est dès lors justifiable, et permet de conserver les aménagements paysagers du jardin de la parcelle à des fins récréatives ;
 - Que les aménagements de ce type et autorisés dans l'environnement immédiat sont notamment justifiés par la mixité de ces objets (bureaux, ou équipements) par exemple le n° 1571 chaussée de Waterloo;
 - Considérant néanmoins qu'en vue de favoriser l'usage des vélos, ils devraient être couverts et localisés davantage en zone latérale de la parcelle ;

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

- Réduire le nombre d'emplacements pour vélos à 7, soit un vélo par chambre ;
- Localiser le stationnement pour vélos et le prévoir couvert, en zone latérale et davantage en retrait par rapport à la voirie, tout en ne portant pas atteinte à l'habitabilité du logement inférieur ;
- Supprimer la voiture, sur la plan d'implantation et le plan du rez-de-chaussée ;
- Prévoir les cheminements pour piétons et vélos en pavés à joints ouverts ;
- Prévoir des plantations aux abords de l'abri pour vélos favorisant la biodiversité (par exemple en évitant les rhododendrons) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la division de la maison peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage en adéquation avec les spécificités des lieux et la proximité de la zone Natura 2000 ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne recevra pas de zone de stationnement ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°11 du Titre I – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/10/2025
Objet n°11

Dossier 16-48011-2025 - Enquête n°189/25
Situation : Avenue de Sumatra 24
Objet : rénover lourdement une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48011-2025 introduite en date du 26/02/2025 ;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover lourdement une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Sumatra 24 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation ;
Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n° 328 délivré le 20/08/1984 ;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et y déroge ;
Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble et site classé de Manoir "Pirenne" et son parc paysager, ses rocailles, son kiosque ses écuries (parcelle 215K5) ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 (avant le 29/06/2001) :
 - non-respect de l'article n°1.3.4 (Implantation) qui prescrit " *Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot, l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire tracée à une distance de 10m de celle-ci. Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée :*
 - hors sol, à 1/6 de la superficie du terrain à considérer comme intérieur d'îlot (OS : 16,66%) ;
 - en sous-sol, à 1/5 de la superficie du terrain à considérer comme intérieur d'îlot (OSS : 20%).*Pour les constructions souterraines, un recul des limites moyennes de minimum 5m doit être observé.*", en ce que :
 - les limites de recul latérales EST-NORD-OUEST (recul de 10 mètres) ne sont pas respectées ;
 - l'occupation du sol (hors sol) ne respecte pas la valeur OS : 16,66% ;
 - non-respect de l'article n°1.4.2 (Gabarit) qui prescrit " *Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot, la hauteur est de maximum un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum. La construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35°, à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites moyennes des parcelles. Cette prescription vise toutes les parties de la bâtisse, y compris la toiture et éléments importants en saillie.*", en ce que le dégagement pyramidal (35°) n'est pas respecté ;
 - non-respect de l'article n°1.5 (Toitures) qui prescrit " *D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits, pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la Mansart ou des toitures plates peuvent être autorisées. L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30 à 45°. 7 Les volumes sous toitures habitables sur un seul niveau et pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1 mètre. Les terrasses y sont également autorisées, pour*

autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse.", en ce que les dimensions de la lucarne ne sont pas respectées ;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/02/2025 : dépôt de la demande;

28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/05/2025 : réception des compléments;

21/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis aux instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;

01/09/2025 au 15/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 21/08/2025, émis le 26/09/2025 et libellé comme suit :

« Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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 démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

f) ~~Le maillage bleu (cours d'eau) ;~~

g) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales ;~~

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 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 :

En l'absence d'augmentation d'emprise bâtie de plus de 30 m² au sol, la demande n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Néanmoins, au vu de l'ampleur des travaux prévus et de l'emprise au sol importante du bâtiment, le demandeur est invité – sur base volontaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en infiltrant le trop-plein des citernes dans le sous-sol de sa parcelle via un dispositif infiltrant dimensionné à raison de 33 l/m² ou, si l'infiltration est impossible, en temporisant le trop-plein des citernes dans un bassin d'orage avant rejet à l'égout via un ajutage de 40 mm de diamètre. »

○ *l'avis du Service de l'Environnement émis le 18/06/2025 et libellé comme suit :*

« Considérant le projet à savoir rénover lourdement une maison unifamiliale comportant une piscine couverte;

Considérant qu'il est prévu :

- des panneaux photovoltaïques sur les toitures vertes plates ;*
- une isolation complète du bien ;*
- une PAC géothermique ;*
- une nouvelle CEP de 5m³ en complément de l'existante de 5m³ également , système qui alimentera les WC, la buanderie et les robinets extérieurs ;*

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

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur, ...)
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash) ;
- au trop plein des CEP ;

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- tenter de gérer toutes les eaux de pluies sur la parcelle via de l'infiltration (zéro rejet à l'égout) ;
- de faire une demande de permis d'environnement de classe 1C auprès de Bruxelles Environnement pour l'installation de géothermie; »

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

- o l'avis de la CRMS sollicité en date du 21/08/2025 et qui sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le terrain concerné par le projet se situe Avenue de Sumatra 24, sur la parcelle cadastrée n°212M3 pour une contenance d'après titre récent de 21a39ca (2.139 m²) ;
- o La parcelle est située en zone d'habitat en ordre ouvert et en partie en zone de protection d'arbres au PPAS n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD ;
- o Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir « 328 » (réf. Communale) ou « 16/LAFD/169928 (réf. NOVA) adopté le 07/08/1984 ;
- o Une servitude de passage existe sur la parcelle en question (212M3) pour l'accès au n°24a (parcelle 212T3) liée au permis de lotir n°328 ;
- o Le bien faisant l'objet de la présente demande consiste en un bâtiment isolé 4 façades présentant un gabarit R+1+T à versants, situé en intérieur d'îlot, dont l'affectation est une habitation unifamiliale ;
- o L'habitation se compose de deux niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage), d'un étage sous pente, d'un étage en sous-sol et de deux espaces en demi-niveau (garage et bureau au Nord-Ouest) ;
- o Le bien comporte également un second bâtiment isolé 4 façades présentant un gabarit R+1+T à versants, situé également en intérieur d'îlot, avec la fonction d'annexe à l'habitation principale. Celui-ci n'est pas modifié et ne fait donc pas partie de la demande de transformation. Il est visible sur les vues Bruciel depuis au-moins 1971 et est donc antérieur à l'entrée en vigueur du PPAS. Aucune demande de permis d'urbanisme formelle n'a été introduite pour ce bâtiment. Ce bâtiment en annexe se compose de deux niveaux (garage et "bel-étage") et d'une mezzanine sous pente. Leurs / les façades sont de même facture et sont principalement constituées de briques terre-cuite peintes de couleur claire, de pierre naturelle, de menuiseries peintes de couleur vert-gris moyen-foncé et de ferronneries dans les mêmes tons. Leurs toitures sont en ardoises naturelles et en zinc ;
- o Les 2 bâtiments précités sont orientés presque parfaitement selon les 4 points cardinaux ;
- o Un large jardin occupe l'espace Sud de la parcelle ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande est un immeuble isolé datant de la fin des années 1950 proposant une architecture simple et typique de l'époque, ayant été étendu à plusieurs reprises, une première fois au début des années 1990 (piscine intérieure), la seconde en 2002 (salle-à-manger). Les extensions sont, à l'exception de la toiture courbe de la piscine, dans une certaine continuité du bâtiment original;
- o Le bâtiment ne présente pas de qualité patrimoniale notable ;
- o La parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol ;
- o Le bien se situe partiellement dans le périmètre de la zone de protection du Manoir « Pirenne » et de son parc paysager ;
- o Une demande de permis de lotir (PL n°328), datant de 1984, a permis la création d'un lot supplémentaire (3^{ème} parcelle à savoir le LOT 2 au n°24a de l'avenue de Sumatra - parcelle 212T3) entre deux terrains existants et bâtis (LOTS 1 et 3 sis aux n° 63 de l'avenue Langeveld et au n° 24 de l'avenue de Sumatra) ;
- o Le permis de lotir précise que les prescriptions urbanistiques concernent le seul LOT n°2, les LOTS 1 et 3 étant déjà bâtis. Dans ces prescriptions, il est notamment fait mention de la zone d'implantation et de la superficie constructible au sol du LOT 2. Celle-ci est « limitée à 1/7 de la surface de la parcelle (surface de l'accès exclue) soit 11,24 ares : 7 = +/- 160M² » ;
- o Dans les prescriptions graphiques, le LOT 2 est identifié avec une contenance de 11 ares 24 ca mais une bande de terrain, destinée à l'accès (qui est existant et maintenu à l'identique), de 3 ares 10 ca semble incluse dans la délimitation de ce lot portant à 14 ares 34 ca la superficie totale du LOT 2 ;
- o Lors de la donation, par un acte notarié du 15 décembre 1984, de la parcelle étant établie comme le LOT 2 au plan de lotissement, la contenance y indiquée était de 11 ares 24 (hors chemin d'accès donc) ;
- o Une servitude de passage a en effet été accordée par le 24 avenue de Sumatra (LOT 3), sur son terrain, pour l'accès au n°24a (LOT 2). Dans les faits, il s'agit d'un chemin d'accès partagé entre le n°24 et le

n°24a (en situation existante de fait donc) pour l'accès au n°24a de l'avenue de Sumatra. Les divers impétrants, régies et égouts pour les deux lots se situent sous ce chemin ;

- Les lots et chemins d'accès tels que définis par le permis de lotir ne correspondent donc pas aux parcelles cadastrales, il y aurait lieu de prévoir, le cas échéant, une mise en concordance de l'ensemble;
- En situation de droit, le bien a donc fait l'objet de diverses demandes de permis d'urbanisme au n°24, détaillées comme suit :
 - 1956 construction d'une villa – PU n° 16-18906-1956 ;
 - 1991 construction d'une piscine couverte – PU n° 16-31250-1990 ;
 - 2002 construction d'une annexe – PU n° 16-35533-2002 ;
- Le permis d'urbanisme initial n° 16-18906-1956 a octroyé le 29 juin 1956 la construction d'une villa. Il s'agissait d'une habitation unifamiliale de gabarit R+1 avec toiture à versants. Le bien disposait en son sein d'un garage couvert situé au rez-de-chaussée pouvant accueillir un véhicule. Hormis la villa unifamiliale 4 façades, aucune autre construction n'était prévue ni autorisée sur la parcelle ;
- Un second permis (n° 16-31250-1990) délivré le 19 février 1991 a octroyé la construction d'une piscine couverte. L'extrait du plan du rez-de-chaussée confirme la présence du garage couvert pouvant accueillir un véhicule. Le plan d'implantation au 1/500^{ème} fait mention d'un chemin d'accès depuis l'Avenue de Sumatra d'une largeur de 5 mètres et d'un volume indépendant (+/- 7 x 5 mètres) dont l'affectation et le gabarit ne sont pas précisés ;
- Le dernier permis d'urbanisme délivré à cette adresse (n° 16-35533-2002) a autorisé la construction d'une extension attenante à la villa familiale existante, au rez-de-chaussée et en sous-sol. Le permis d'urbanisme a été délivré le 10 septembre 2002. Le plan d'implantation au 1/250^{ème} fait mention d'un chemin d'accès depuis l'Avenue de Sumatra d'une largeur de 5 mètres qui a été étendu et d'un volume indépendant (+/- 7 x 5 mètres) dont l'affectation et le gabarit ne sont toujours pas précisés. Il apparaît cependant que la toiture de ce bâtiment annexe présente 2 versants ;
- Les vues Bruciel permettent d'attester de la présence de ce volume annexe (+/- 7 x 5 mètres) depuis au moins 1971 et de celle d'un second bâtiment annexe (de dimensions plus réduites) depuis au moins 1996 ;
- Au n°24a, un permis d'urbanisme (n° 16-30955-1990) a été délivré le 13 février 1990 et a octroyé la construction d'une villa unifamiliale sur la parcelle contiguë (LOT 2). La contenance de la parcelle concernée mentionnée sur le plan d'implantation est de 11 a 24 ca (terrain) et 3 a 10 ca (accès) soit un total de 14 a 34 ca ;
- L'ordre chronologique des différentes demandes de permis d'urbanisme et de règlementations applicables à la parcelle concernée (LOT 3 au n°24) et à la parcelle contiguë (LOT 2 au n°24A) sont les suivantes :
 - PU n° 16-18906-1956 - construction d'une villa (LOT 3 au n°24) ;
 - PL - permis de lotir n° 328 délivré le 20/08/1984 - création d'un lot (LOT 2 au n°24a avenue de Sumatra-parcelle 212T3) entre le 63 de l'avenue Langeveld et le 24 de l'avenue de Sumatra ;
 - PPAS - plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 ;
 - PU n° 16-30955-1990 - construction d'une villa unifamiliale (LOT 2 au n°24a) ;
 - PU n° 16-31250-1990 - construction d'une piscine couverte (LOT 3 au n°24) ;
 - PU n° 16-35533-2002 - construction d'une annexe (LOT 3 au n°24) ;

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

- La rénovation lourde d'une maison unifamiliale ;

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

- La rénovation du bien a été envisagée en raison de divers constats :
 - le bâtiment présente des qualités intéressantes en terme de volume capable et d'orientations, mais nécessite un rafraichissement en profondeur ;
 - les espaces actuels sont monofonctionnels et ne présentent que peu de liens entre eux, ils sont globalement mono-orientés et ne permettent pas de traversées (de lumière et de vues) ;
 - les combles sont difficilement accessibles ;
 - de manière générale, le bâtiment est très peu performant énergétiquement ;
- En matière de programme :
 - La demande de permis d'urbanisme vise à rénover lourdement l'habitation unifamiliale, sans en changer le programme ;
 - les actes et travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme sont les suivants :

- Transformations structurelles et réaménagement intérieurs ;
 - Isolation complète du bien, avec modification légère du volume pour ce faire, et dans une moindre mesure, de l'ordonnance des façades ;
 - Démolition de la toiture courbe de la piscine couverte au profit d'une toiture plate accueillant des panneaux solaires ;
- De manière plus détaillée, le programme est le suivant :

Sous-sol :

- Les espaces du sous-sol seront simplement rénovés sans changement de fonctions ;
- La circulation verticale est améliorée par l'ajout d'un monte-personnes (ascenseur résidentiel) ;

Rez-de-chaussée :

- Le rez-de-chaussée est profondément réorganisé afin de profiter d'espaces différenciés mais fortement liés entre eux. Les fonctions servantes prennent globalement place côté Nord, tandis que les espaces servis occupent les positions Est-Sud-Ouest de la maison, avec la cuisine jouant le rôle de place centrale, en lien direct avec la terrasse. L'accès principal « de réception » de la maison est maintenu à l'Ouest, offrant la possibilité d'un accès direct au bureau ou à la piscine, tandis que l'accès secondaire, au Nord est agrandi et offre un large vestiaire ;
- Une large faille verticale, dans l'axe Nord/Sud, permet de profiter pleinement de la sensation de volume et de la transversalité du lieu à travers tous les étages ;

1er étage :

- Le premier étage est globalement maintenu dans ses fonctions « de nuit » (3 chambres) mais profite d'un rafraîchissement général, de l'ajout d'une buanderie et d'une salle-de-douche séparée ;
- La faille verticale prend place face à l'escalier existant et crée le lien visuel en étages via une cloison vitrée ;
- Le balcon est réduit, simplifié et rénové tandis que les toitures plates deviennent végétalisées là où il est possible de l'envisager ;

2^{ème} étage (sous pente) :

- L'accès à cet étage se fait via un escalier colimaçon face à l'escalier venant du rez-de-chaussée et mène à une cloison vitrée face à la lucarne existante. Le plancher est prolongé au-dessus de la chambre parentale et propose ainsi un grenier tandis que le reste de l'étage est dédié à un espace polyvalent de bureau/bibliothèque/salle de jeux ;
- La faille verticale est magnifiée par le jeu de lumière et vues croisées dans lesquelles vient s'imbriquer la circulation verticale ;

Façades, toitures et volumétrie générale :

- Les revêtements de façades et toitures seront entièrement démontés afin de permettre une isolation performante et un respect des nœuds constructifs ;
- Ils seront remplacés par des matériaux de même facture que ceux existants afin de garder l'esprit originel du bâtiment, à savoir de la brique claire pour les façades et des ardoises naturelles pour les toitures en pentes ;
- Les toitures plates seront quant à elles végétalisées dans la mesure du possible (là où des panneaux solaires ne prennent pas place) ;
- Les châssis seront également démontés et remplacés par de nouveaux éléments performants en aluminium de teinte vert/gris moyen. Il en va de même pour les portes d'entrée et porte de garage ;
- La volumétrie sera légèrement augmentée de manière générale afin de permettre l'isolation et le remplacement des matériaux de parement, tandis qu'elle sera réduite précisément au niveau de la toiture de la piscine couverte (démolition de la toiture courbe) ;

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

- De manière générale, le projet vise des interventions multiples et profondes. Celles-ci permettent d'améliorer la luminosité, le confort, l'ouverture et l'élargissement des espaces intérieurs avec un meilleur accès et plus de connexions à l'environnement immédiat dans lequel le projet s'insère ;
- En plus de l'optimisation spatiale, cette rénovation se veut performante en terme énergétique et a été réfléchi de manière globale ;

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

- en matière de programme :
 - Le programme de l'habitation unifamiliale reste inchangé et ne suscite pas de remarque ;

- Le projet de la rénovation du logement existant (maintien d'une habitation familiale) prend place dans un quartier résidentiel en zone d'habitation au PRAS et en zone d'habitat en ordre ouvert au PPAS n°51. Il est dès lors tout à fait adéquat par rapport au voisinage existant ;
- Le programme du bâtiment annexe n'est pas détaillé graphiquement et il y aurait lieu de fournir les informations manquantes ;
- en matière d'implantation, d'intégration et de gabarit :
 - Les tons et le gabarit de l'immeuble ne seront pas modifiés dans leur esprit global, mis à part la démolition de la toiture courbe de la piscine et l'augmentation volumétrique légère liée à l'isolation de l'enveloppe. Le bâtiment n'est pas (ou très peu) visible depuis l'espace public. Le projet s'intègre de manière adéquate à son environnement, en préservant l'ensemble urbain du quartier tout en contribuant à la préservation de l'intérieur d'îlot et en mettant en valeur les qualités esthétiques du quartier ;
 - Le volume et l'architecture ont été étudiés dans un souci de respect de la volumétrie existante et de discrétion dans le paysage de l'intérieur de l'îlot, ce qui est qualitatif ;
 - L'implantation du projet respecte la zone de protection d'arbres qui couvre partiellement cette parcelle de grande dimension en intérieur d'îlot et ne suscite pas de remarque ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les toitures végétalisées permettront d'augmenter la rétention d'eau en cas de forte pluie de par leur matière en tant que telle mais également via la structure alvéolaire inférieure ;
 - Les sols du terrain seront totalement perméables (gazon - parterres), hormis la zone de terrasse en pierre naturelle et le chemin d'accès ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'emplacement de stationnement couvert présent au sein de l'habitation principale est maintenu et ne suscite pas de remarque ;
 - 2 emplacements de stationnement couverts sont présents dans le garage au niveau du bâtiment en annexe dont les plans sont à fournir ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Une nouvelle citerne de 5.000 litres, complétant l'existante et portant ainsi le volume global de récupération à 10.000 litres sera implantée. Elle sera facilement accessible pour l'entretien et la connexion des DEP de l'ensemble des toitures. Il est prévu d'y connecter les WC, la buanderie et les robinets extérieurs ;
 - Il y aura lieu de se référer à l'avis du Service de l'Environnement et à l'avis du Service Technique de la Voirie en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage ;
- en matière de Performance Énergétique des Bâtiments et de développement durable :
 - Le projet vise à isoler l'ensemble des toitures et façades via un démontage/remontage du parement. Il vise également le remplacement des châssis par de nouveaux modèles performants et pérennes en aluminium, ainsi que la mise à neuf complète des techniques (chauffage-ventilation-sanitaires-électricité) ;
 - Les systèmes retenus sont une pompe à chaleur géothermique pour le chauffage (mixte sol et convecteurs) et l'ECS, une ventilation double flux avec récupération de chaleur, le tout combiné à des panneaux solaires photovoltaïques permettant, si pas de palier entièrement aux consommations des éléments, de les réduire fortement.
Il y aura lieu de faire une demande de permis d'environnement de classe 1C auprès de Bruxelles Environnement pour l'installation de géothermie ;
 - Un soin particulier sera apporté au choix des matériaux de cette rénovation qui se veut respectueuse de l'environnement. Pour la plupart d'entre eux, il est prévu qu'ils seront issus d'une filière naturelle et durable ;
 - Il est prévu que les matériaux issus de la démolition seront triés afin de permettre leur recyclage ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Il est prévu que les nuisances pour le voisinage et l'environnement (inévitables durant le chantier) seront réduites à leur minimum, en maintenant en tout temps l'accès au n°24a et en organisant l'installation de chantier directement sur site, après protection de la végétation ;

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, article 126§11 - dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°1.3.4 (Implantation) en ce que :

- les limites de recul latérales EST-NORD-OUEST (recul de 10 mètres) ne sont pas respectées ;
- > Cette dérogation a déjà été acceptée et validée par les permis d'urbanisme précédents, ou même datant de la construction de la maison (en 1956), à savoir avant l'entrée en vigueur du PPAS (en 1988). La situation est donc inchangée (à l'exception de l'augmentation d'emprise légère pour l'isolation) et l'octroi de la dérogation peut donc s'envisager ;
- l'occupation du sol (hors sol) ne respecte pas la valeur OS : 16,66% ;
- > Cette dérogation a déjà été acceptée et validée par les permis d'urbanisme précédents. La situation est inchangée (à l'exception de l'augmentation volumétrique légère pour isolation) et l'octroi de la dérogation peut donc s'envisager. Le rapport P/S reste quant à lui largement inférieur aux prescriptions ;
- non-respect de l'article n°1.4.2 (Gabarit) en ce que :
 - le dégagement pyramidal (35°) n'est pas respecté ;
 - > Cette dérogation a également déjà été acceptée et validée par les permis d'urbanisme précédents, ou même datant de la construction de la maison (en 1956), à savoir avant l'entrée en vigueur du PPAS (en 1988). La situation est donc inchangée (à l'exception de l'augmentation d'emprise légère pour l'isolation) et l'octroi de la dérogation peut donc s'envisager ;
- non-respect de l'article n°1.5 (Toitures) en ce que :
 - les dimensions de la lucarne ne sont pas respectées ;
 - > Cette dérogation a déjà été acceptée et validée par les permis d'urbanisme précédents et respecte de plus les prescriptions du Titre I du RRU pour ce point.
La situation est donc inchangée (à l'exception de l'augmentation d'emprise légère pour l'isolation de la lucarne) et l'octroi de la dérogation peut donc s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Les interventions prévues par le projet faisant l'objet de la demande n'ont pas d'impact significatif en terme de modifications des perspectives depuis ou vers le bien classé ;

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre aux conditions du Service de l'Environnement, du Service Technique de la Voirie et au bon aménagement des lieux :

- s'inspirer des prescriptions du RCU eaux, c'est-à-dire infiltrer le trop-plein des citernes dans le sous-sol de la parcelle via un dispositif infiltrant dimensionné à raison de 33 l/m² ou, si l'infiltration est impossible, en temporisant le trop-plein des citernes dans un bassin d'orage avant rejet à l'égout via un ajutage de 40 mm de diamètre ;
- ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- faire une demande de permis d'environnement de classe 1C auprès de Bruxelles Environnement pour l'installation de géothermie ;
- préciser l'affectation / l'utilisation du bâtiment annexe (accessoire au logement) et en fournir les plans, les coupes et les élévations ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adaptations à prévoir au niveau du réseau des eaux de pluie et d'égouttage et de fournir des compléments graphiques du bâtiment annexe ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de se conformer aux conditions du Service de l'Environnement et du Service Technique de la Voirie ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel 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, articles n°1.3.4, n°1.4.2 et n°1.5 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.