

Séance du 10 juin 2026 / Zitting van 10 juni 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 077/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.678-2026 (art.177)
Situation : Avenue Montjoie (Parc Montjoie)
(Réaménager le terrain 5 du parc Montjoie, ancien terrain de tennis inutilisé depuis plusieurs années, avec pour objectif de revitaliser cet espace et d'en faire un atout pour le quartier)
- 2) 087/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.709-2026 (art.177)
Situation : Rue Engeland, au croisement avec la chaussée de Saint-Job,
la rue du Château d'Or et la rue du Roseau
(Rénover le pont Château d'Or afin d'assurer la sécurité du personnel et la pérennité de l'ouvrage :
 - agrandir la piste de service sur le pont, adapter les garde-corps,
 - rejointoyer les briques de parement,
 - renouveler le système d'évacuation des eaux pluviales apparent,
 - abattre 4 arbres situés trop près des voies)
- 3) 089/26 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-48.450-2025
Ligging: Beersellaan 32
(Aanpassing van de dakisolatie, wijziging van de dakkapel en van de architecturale typologie)
- 4) 090/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.430-2025
Situation : Chaussée d'Alseberg 811
(Construire un étage supplémentaire, construire une extension arrière au 1^{er} étage, aménager un logement supplémentaire, construire une lucarne, modifier les aménagements intérieurs et modifier la typologie architecturale de la façade avant)
- 5) 092/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.634-2026
Situation : Rue Emile Lecomte 36
(Mettre en conformité la construction d'une véranda en façade arrière, l'aménagement des combles et le remplacement des menuiseries (châssis, porte d'entrée et corniche) en bois en façade avant par des châssis en PVC au sein d'une habitation unifamiliale)
- 6) 095/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.723-2026 (art.177)
Situation : Rue Colonel Chaltin 85
(Construire une nouvelle aile pour une institution d'hébergement de l'aide à la jeunesse)
- 7) 091/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.475-2025
Situation : Avenue Blücher 12
(Rénover une villa unifamiliale et aménager un local en cabinet médical accessoire au logement)
- 8) 088/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.506-2025
Situation : Rue du Merlo 8A à 8D
(Procéder à la rénovation énergétique et à la rehausse d'un immeuble de logements, et mettre en conformité les écarts constatés par rapport à la situation existante de droit du permis 16-24992-1967 sur un terrain situé partiellement sur la Commune de Forest - projet phasé en application de l'article 192 du CoBAT)

9) 094/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.627-2026

Situation : Rue du Doyenné 17

(Mettre en conformité et rénover un immeuble de rapport de 5 logements)

La demande de permis d'urbanisme n°16-48.214-2025 pour le bien situé Chaussée de Waterloo 1245 est postposée à la Commission de concertation du mercredi 17/06/2026.

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/06/2026
Objet n°01

Dossier 16-48678-2026 - Enquête n°077/26 - Article 177

Situation : Avenue Monjoie (Parc Montjoie)

Objet : réaménager le terrain 5 du parc Montjoie, ancien terrain de tennis inutilisé depuis plusieurs années, avec pour objectif de revitaliser cet espace et d'en faire un atout pour le quartier

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48678-2026 introduite en date du 16/10/2025 auprès d'URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager le terrain 5 du Parc Montjoie, ancien terrain de tennis inutilisé depuis plusieurs années, avec pour objectif de revitaliser cet espace et d'en faire un atout pour le quartier;

CONTEXTE LEGAL

Considérant que le projet se situe en sur le territoire communal d'Uccle;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de parcs au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classant comme site le Parc Montjoie à Uccle (10/09/1998);

Vu qu'un arbre, Acer campestre, est inscrit à l'inventaire légal;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

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° 0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier);

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 à l'inventaire (inventaire publié ou sauvegardé ou en cours d'inscription ou classés en cours de classement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2026 au 22/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La demande d'augmenter le nombre de bancs pour les familles et les personnes âgées;*
- *La demande d'installer une barre de traction double hauteur pour adolescents et adultes;*
- *La demande de renforcer la végétation le long de l'avenue Montjoie pour réduire les nuisances sonores;*
- *La demande d'ajouter, si l'espace le permet, un second terrain de pétanque ou une deuxième table de ping-pong;*
- *L'appréciation de la végétalisation et de la qualité du design et la contribution positive à la qualité de vie du quartier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/10/2025 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

27/11/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/02/2026 : dépôt des compléments;

03/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis à Bruxelles Environnement, d'avis à la CRMS et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle;

03/04/2026 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

08/05/2026 au 22/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu les demandes d'avis aux services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- Service Technique de la Voirie sollicité pour lequel aucune remarque n'a été émise;
- Service Environnement sollicité pour lequel un avis favorable sans remarque a été émis;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement consulté en cours de procédure, à savoir :

l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 03/04/2026 et daté du 04/05/2026 (avis favorable sous conditions) ;

Vu l'avis conforme de la CRMS consulté en cours de procédure, à savoir :

l'avis de la CRMS sollicité en date du 03/04/2026 et émis le 22/04/2026 (avis favorable sous conditions) libellé comme suit :

«CONTEXTE

Le parc Montjoie est inscrit sur la liste de sauvegarde comme site en raison de son intérêt scientifique et esthétique (AG du 10/09/1998)¹. La lisière du parc (côté Montjoie) qui longe la zone concernée par la demande est également comprise dans la zone de protection de la maison De Decker située en face (avenue Montjoie, 118).

De style anglais et d'une superficie de 42 ares, le parc Montjoie est l'ancienne propriété de la famille Carsoel, acquise par la Commune en 1914. Son aménagement et son ouverture au public datent de 1974. Parmi les nombreux arbres remarquables qu'il recense, on relève notamment en lisière la présence d'un érable champêtre inscrit à l'inventaire légal des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale (n°8 sur la situation projetée). Le parc dispose d'aires de jeux pour enfants et des terrains de tennis.

PROJET

Le projet vise le réaménagement de l'ancien terrain de tennis (n°5), situé en bordure de l'avenue Montjoie. La dalle en béton perméable sur laquelle il a été construit ainsi que la clôture haute qui le délimite et un mur ancien en briques qui ceinture partiellement la zone sont dans un état très dégradé. Résultant d'une démarche participative, le projet vise à réaménager cette partie du parc et à la réaffecter au profit de nouveaux usages et d'une augmentation de la végétalisation du site en proposant les interventions suivantes :

- Réaffectation de l'espace jeux en deux zones distinctes :
 - à gauche : circuit pour vélos d'enfants, table de ping-pong;
 - à droite : jeux collectifs; (mini-foot, basket);
 - ainsi qu'un terrain de pétanque, un mur d'escalade (intégré dans le mur en briques);
- Revêtements :
 - en fonction de l'état du béton, pose d'un revêtement de type EPDM sur la dalle existante ou peinture sur celle-ci avec teintes jaune ocre;
 - connexion avec le parc : dépose des dalles type opus incertum et remplacement par un revêtement semi-perméable, praticable pour les PMR et identique au revêtement existant des cheminements du parc
 - le long du mur en briques : remplacement du béton par une zone engazonnée;
- Restitution de pleine terre :
 - augmentation de la surface de terre autour des arbres existants;
 - renforcement de la strate arbustive en pourtour de l'ancien terrain (massifs plantés de cépées, d'arbustes et de plantes vivaces et couvre-sol)
 - découpage du béton existant dans la zone centrale et intégration de buttes plantées de vivaces et plantes couvre-sol pour séparer les deux zones

La CRMS émet un avis favorable sous conditions sur le projet de réaménagement de cette zone du parc.

En préambule, elle formule toutefois son regret, déjà exprimé à l'occasion de précédentes demandes de travaux/abattages, qu'aucune étude historique approfondie du parc Montjoie, ni aucun plan de gestion combinant les enjeux patrimoniaux, écologiques et sociaux du site n'aient à ce jour été réalisés ni joints au dossier. De tels outils contribueraient à fonder des choix pertinents et éclairés dans le cadre de la restauration et de la gestion de ce site classé dont le cœur est un parc paysager ancien « à l'anglaise ».

Nonobstant l'absence de ces études, dont elle continue d'encourager l'élaboration, la CRMS approuve le projet dès lors qu'il ne concerne qu'une partie limitée du site classé déjà réaménagé par le passé en terrain de sport. Elle considère que le projet améliorera la situation existante de cette zone aujourd'hui en déshérence et déconnectée du reste du parc en réduisant la minéralisation des sols, en renforçant la végétalisation de la zone et en améliorant les conditions de développement des arbres existants.

Par conséquent, la Commission émet un avis conforme favorable sur les interventions projetées en formulant les conditions suivantes pour améliorer certains aspects du projet :

PLANTATIONS

- maintenir et renforcer non seulement la strate arbustive existante, notamment en lisière (dont l'ourlet végétal qui complète l'apport des arbres côté avenue Montjoie) mais également le bout de terrain reculé projeté entre le terrain de basket/mini-foot et le mur en briques reculé;
- élargir les buttes plantées entre les 2 parties de la zone pour leur assurer une plus grande résilience;

- pour les nouvelles plantations, remplacer l'*Euphorbia amygdaloïde* (au caractère invasif et dont la sève présente une toxicité avérée, créant un risque à proximité de l'aire de jeux) par de l'*Acanthus mollis* (aspect graphique) ou par le *Sarcococca* sp. (persistant et parfumé).

REVETEMENTS

- lors des opérations de démolition locale de la dalle de béton pour la création des massifs plantés, être particulièrement attentif à la protection du système racinaire des arbres dont la couronne surplombe le site concerné (par ex. utiliser le système « Air Spade® »);
- si nécessaire, retravailler ponctuellement les pentes de nature à permettre l'infiltration des eaux dans les massifs plantés;
- récupérer au maximum les dalles de type *opus incertum* (à dater), également présentes au niveau de l'accès vers le second terrain de tennis. Il s'agit en effet d'éléments typiques des aménagements paysagers à l'anglaise du début du XXe siècle. La CRMS demande de les intégrer comme revêtement (avec des joints ouverts) sur la zone engazonnée projetée entre les pas japonais et les bancs le long du terrain de pétanque (disposition aléatoire et en dehors d'une petite bande de gazon à prévoir au pied du mur). Une proposition concrète sera soumise à l'approbation de la DPC;
- opter pour un maximum de sobriété et d'homogénéité dans le choix des couleurs de revêtement de sol des différents espaces ludiques et égard au caractère patrimonial du site et en accord avec l'ensemble du parc. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que le projet concerne un terrain n° 5 existant et inutilisé situé dans le Parc Monjoie;
Considérant que le Parc Monjoie a été initialement aménagé dans le style paysager anglais;
Considérant que le Parc Montjoie est l'ancienne propriété de la famille Carsoel, acquise par la Commune en 1914 et que son aménagement et son ouverture au public datent de 1974;
Considérant que le terrain est entouré d'une végétation existante, comprenant notamment un *Acer campestre* qui a été inscrit sur la liste d'inventaire;
Considérant qu'il existe un accès, dont une partie a été aménagée avec le pavage « *opus incertum* »;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que le projet vise l'aménagement du terrain 5 du Parc Montjoie, ancien terrain de tennis depuis plusieurs années, a pour objectif de revitaliser cet espace et d'en faire un atout pour le quartier;
Considérant que le projet prévoit la réaffectation de l'ancienne aire de jeux en plusieurs espaces dédiés aux activités ludiques et sportives, avec notamment un circuit pour vélos d'enfants, une table de ping-pong, des équipements de jeux collectifs, un terrain de pétanque et un mur d'escalade intégré au mur existant;
Considérant que les aménagements projetés visent à améliorer la qualité des revêtements et l'accessibilité du site, notamment par la mise en œuvre de revêtements adaptés, la création d'une continuité avec les cheminements du parc et la végétalisation de certaines surfaces actuellement imperméabilisées;
Considérant que le projet permet d'augmenter les surfaces de pleine terre et de renforcer la qualité paysagère du site par l'extension des fosses de plantation existantes, l'aménagement de massifs végétalisés et l'intégration de nouvelles plantations au sein de l'ancienne dalle en béton;

OBJECTIFS :

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Le projet vise à créer un espace public attractif et polyvalent, favorisant la coexistence de différents usages et la rencontre entre les générations dans un cadre accessible et convivial;
- L'aménagement contribue à la valorisation du paysage et à la qualité du cadre de vie, en renforçant l'inclusion sociale, les usages récréatifs et l'appropriation collective du site;

MOTIVATION :

Considérant que le projet poursuit dans la continuité de ce qui est déjà en place;
Considérant que le parc dispose déjà de deux plaines de jeux bien équipées pour les jeunes enfants comme pour les enfants plus âgés;
Considérant que le projet contribue à faire évoluer la situation existante de ce terrain désaffecté et déconnecté du reste du site en réduisant sa minéralisation, en renforçant la végétalisation et les conditions de développement des arbres ceinturant l'espace ainsi qu'en créant un espace ludique en accord avec les besoins du site tout en ne perturbant pas la valeur patrimoniale du bien;
Considérant la nécessité de maintenir et renforcer la strate arbustive existante en lisière du site ainsi que l'espace reculé situé entre le terrain de basket/mini-foot et le mur en brique au sein du parc;
Considérant que les buttes aménagées et plantées doivent être dimensionnées de manière à assurer le développement des végétaux qui y prennent place et permettre une plus grande résilience;
Considérant qu'un travail sur les pentes doit être prévu afin de permettre à l'eau de s'infiltrer naturellement dans les massifs plantés;

Considérant que la démolition locale de la dalle de béton existante pour la création des massifs plantés peut engendrer un risque de détérioration du système racinaire des arbres dans l'emprise de la demande, qu'il convient de mettre en œuvre les techniques nécessaires en vue d'assurer leur préservation;

Considérant que le choix de la palette végétale doit être réfléchi en fonction de l'usage du lieu (aire ludique) et qu'il convient de remplacer les essences présentant un caractère invasif et/ou toxique (ex. : Euphorbia amygdaloïdes) par des essences ne présentant pas de danger à proximité de l'aire de jeux;

Considérant que dans un objectif de préservation des matériaux présents sur site et identifiés comme typiques des aménagements paysagers à l'anglaise du début du XX^{ème} siècle, mis en corrélation avec l'époque d'aménagement du Parc Montjoie, qu'il convient de récupérer au maximum les dalles en pierre naturelle existante (ayant servi de cheminement d'accès en opus incertum) afin de les réintégrer comme revêtement à joints ouverts au niveau de la zone engazonnée projetée entre les pas japonais (servant d'aire de jeux) et les bancs le long du terrain de pétanque;

Considérant que la disposition de ces dalles ne doit pas se matérialiser de manière rectiligne mais plutôt placées de manière aléatoire et en dehors de la bande de gazon prévue le long du mur;

Considérant que dans un objectif d'intégration au sein du site, le choix des couleurs du revêtement de sol en EPDM® pour les divers espaces ludiques doivent respecter le caractère patrimonial du site et être en accord avec les autres espaces déjà présents dans le parc;

Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans;

Considérant que le projet ne fait nulle mention d'une quelconque gestion des eaux de pluie de la zone;

Considérant que le Parc Montjoie est repris comme zone de confort à améliorer par la carte Stratégie zones confort acoustique de Bruxelles Environnement;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une grille autour des terrains multi-sports (basket et foot);

Considérant que cette grille est susceptible de générer des nuisances acoustiques lors des impacts de ballon;

Considérant que le parc a été conçu selon les principes du paysage anglais, les nouvelles plantations ainsi que les espèces introduites devront s'intégrer harmonieusement à la composition paysagère existante et respecter le caractère général du site;

Considérant que des arceaux à vélos sont présents dans le parc, juste à l'extérieur du périmètre concerné par la présente demande de permis;

Considérant qu'aucun banc n'est prévu sur l'ancien terrain de tennis lui-même;

Considérant que les mesures de réaménagement proposées sont compatibles avec un bon aménagement des lieux et réduisent l'effet d'îlot de chaleur;

Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques et paysagères du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet améliore le confort et la sécurité des usagers de l'espace public; qu'il en améliore également la convivialité,

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

- Déposer les dalles en pierre bleue constituant l'amorce existante du chemin d'accès au terrain n°5 et les récupérer en vue de les intégrer dans l'aménagement de la zone engazonnée comprise entre les pas japonais servant de jeux et les bancs le long du terrain du pétanque dans une lecture paysage non rectiligne (cheminement en disposition aléatoire à joints ouverts) (à l'exception du maintien de la zone engazonnée le long du mur munis de prises d'escalade);
- Vérifier la perméabilité de la dalle de béton existante et conservée, et le cas échéant, travailler les pentes de nature à permettre l'infiltration des eaux dans les massifs plantés et/ou augmenter la taille de ces buttes plantées;
- Vérifier l'état phytosanitaire de la végétation existante en lisière du site ainsi que dans la zone située entre le terrain de basket/mini-foot et le mur en brique au sein du parc, et le cas échéant, la renforcer au moyen d'essences indigènes en lien avec les essences présentes au sein du parc;
- Remplacer les essences invasives et/ou toxiques présentant un risque à proximité d'une aire de jeux par une/des essences ne présentant pas ce type de risque et en accord avec la palette végétale existante au sein du parc;
- Ne pas raccorder au réseau d'égouttage les futurs aménagements et installations, tout devra être auto-géré à la parcelle, au plus proche des surfaces nouvellement imperméables, à l'aide de techniques et d'aménagements de gestion intégrée des eaux pluviales;
- Placer des rondelles de caoutchouc (silent-bloc) au niveau des points de fixation entre le grillage d'enceinte autour du terrain de sport;

- Équiper le panneau de basket et cages de foot d'un dispositif réduisant la propagation du bruit d'impact;
- Augmenter le nombre de bancs et installer de arceaux à vélos dans le périmètre du permis;

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

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/06/2026
Objet n°02

Dossier 16-48709-2026 - Enquête n°087/26 - Article 177

Situation : Rue Engeland, au croisement avec la chaussée de Saint-Job, la rue du Château d'Or et la rue du Roseau

Objet : Rénover le pont Château d'Or afin d'assurer la sécurité du personnel et la pérennité de l'ouvrage : agrandir la piste de service sur le pont, adapter les garde-corps; rejointoyer les briques de parement; renouveler le système d'évacuation des eaux pluviales apparent et abattre 4 arbres situés trop près des voies

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48709-2026 introduite auprès d'URBAN-DU, en date du 09/03/2026;

OJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à rénover le pont Château d'Or afin d'assurer la sécurité du personnel et la pérennité de l'ouvrage :

- agrandir la piste de service sur le pont, adapter les garde-corps;
- rejointoyer les briques de parement;
- renouveler le système d'évacuation des eaux pluviales apparent;
- abattre 4 arbres situés trop près des voies;

sur le bien sis rue Engeland, au croisement avec la chaussée de Saint-Job, la rue du Château d'Or et la rue du Roseau;

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le projet se situe en zone de chemin de fer du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001;

Considérant que le projet se situe en zone d'incidences de site Natura 2000 (réserve naturelle du Kinsendaël);

Considérant que le bien concerné par la demande est inscrit à l'inventaire légal des monuments depuis le 19/08/2024 sous le nom de « Viaduc de Calevoet »;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de l'article 188/7 du CoBAT : « *demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000* »;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 207 §3 du CoBAT : « *Bien à l'inventaire (art 207)* »;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/03/2026 : dépôt de la demande auprès d'URBAN-DU;

16/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet, demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

- Bruxelles-Mobilité;
- Bruxelles Environnement;
- STIB;
- SNCB;

12/05/2026 au 26/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 29/05/2026;

Considérant le projet à savoir :

- *Rénover le pont Château d'Or afin d'assurer la sécurité du personnel et la pérennité de l'ouvrage;*
- *Agrandir la piste de service sur le pont, adapter les garde-corps;*
- *Rejointoyer les briques de parement;*
- *Renouveler le système d'évacuation des eaux pluviales apparent;*
- *Abattre 4 arbres situés trop près des voies;*

Considérant que les eaux de ruissellement (pouvant être potentiellement polluées) seront, comme en situation existante, reprises par des descentes d'eaux pluviales, rénovées dans le cadre du projet, et dirigées vers le réseau d'égouttage public. Il n'y aura donc aucun rejet direct d'eaux de ruissellement issues de la voie de chemin de fer vers la station Natura 2000 du Kinsendael ou vers le réseau hydrographique.

Avis favorable à condition de respecter scrupuleusement les mesures d'atténuation prévues dans le RIE dans le chapitre lié au chantier et plus particulièrement celle concernant la période d'abattage/d'élagage;

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

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité (réf. *DGI_2026_PU_080*) daté du 12/05/2026;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement, Division Autorisations et Partenariats (réf. *UCC_VAI_VR_Rue Engeland*) daté du 01/06/2026;

Vu l'avis favorable du SIAMU (réf. *T.2026.0277/1*) daté du 05/05/2026;

Vu l'avis favorable de la SNCB (réf. *26.0539*) daté du 27/04/2026;

Vu l'avis favorable de la STIB (réf. *CVH/SL*) daté du 04/05/2026;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 15 jours, qui s'est tenue du 12/05/2026 au 26/05/2026;

MOTIVATION DE L'ACTE

SITUATION DE DROIT ET DE FAIT

Considérant que le pont du Château d'Or (au sud de la gare d'Uccle-Calevoet) est situé au croisement entre la chaussée de Saint-Job, et les rues du Château d'Or, du Roseau et Engeland; qu'il se situe sur la ligne 124 reliant Bruxelles Midi à Charleroi-Central; qu'il s'agit de l'une des principales lignes du réseau ferroviaire belge desservant la Wallonie;

Considérant que le pont est un ouvrage d'art mélangeant la maçonnerie et le béton armé, composé de 4 arches; que chaque tablier est d'une portée de 16,5 mètres;

SITUATION PROJÉTÉE

Considérant que les travaux prévus consistent en :

- l'agrandissement de la piste de service sur le pont et adaptation des garde-corps;
- le rejointoyage des briques de parement, réfection du béton et renouvellement du système d'évacuation des eaux pluviales apparent;

Considérant que la structure principale du pont ainsi que les maçonneries sont préservées et qu'aucune transformation n'est prévue au niveau des culées du pont ou des talus;

Considérant que la nouvelle piste de service présente la composition suivante :

- béton préfabriqué;
- caillebotis en acier galvanisé;
- poutre en acier galvanisé;

Considérant que le nouveau garde-corps présente la composition suivante :

- montant en acier galvanisé;
- cadre en acier galvanisé;
- panneau à mailles denses soudées;
- couleur RAL7048 (gris souris nacré);
- hauteur comprise entre 1,23 m et 1,25 m;

OBJECTIFS DU PROJET

Considérant que les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- Rénover l'ouvrage (maçonnerie, garde-corps, élargissement des chemins de service, descentes d'eau pluviale);
- Sécuriser le personnel travaillant sur cet ouvrage lors de divers travaux d'entretien ou en cas de défaillance au niveau des assets sur celui-ci;
- Faciliter l'entretien du réseau ferré contigu, tout en garantissant la sécurité du personnel d'entretien des voies;

MOTIVATION

Considérant que l'adaptation du pont Château d'Or s'inscrit dans le cadre de l'amélioration et la pérennisation des infrastructures d'Infrabel;

Que le projet se justifie :

- par la dégradation de la maçonnerie, qui nécessite une rénovation générale de l'ouvrage;
- l'étroitesse des chemins de services contigus à la voie ferrée, qui ne garantit pas une sécurisation optimale pour le personnel d'entretien;
- par la présence de 4 arbres, dont la couronne surplombe la voie ferrée et menacent l'intégrité des caténares;

Considérant que la conception du garde-corps dans sa matérialité et sa couleur est identique au projet réalisé sur le pont situé rue de Stalle; que ceci permet de garder une uniformité sur la ligne 124 et les deux ponts Château d'Or et Stalle;

Considérant que le pont est situé à moins de 60 mètres de la zone Natura 2000 du Kinsendael; qu'une évaluation appropriée des incidences est jointe à la demande; qu'il s'agit d'un projet de rénovation et d'adaptation du pont; que dès lors les incidences sur la zone protégée après réalisation des travaux sont peu significatives;

Que l'abattage de 4 arbres à haute tige et les travaux de débroussaillage ponctuels effectués en bordure des voies de chemin de fer n'entraîneront pas la perte d'habitats d'intérêt (communautaire ou régional); que ces travaux ne sont pas de nature à supprimer la continuité du réseau écologique au niveau des talus boisés qui bordent la voie de chemin de fer étant donné le maintien d'un couvert boisé au niveau des talus; Qu'il y a lieu de respecter scrupuleusement les mesures d'atténuation prévues dans l'évaluation appropriée des incidences dans le chapitre lié au chantier et plus particulièrement celles concernant la période d'abattage/d'élagage;

Considérant que le cours d'eau du Geleytsbeek coule sous le pont en pertuis avant de rejoindre la plaine du Bourdon à ciel ouvert; qu'en situation existante les descentes d'eaux pluviales sont apparentes et renvoient l'eau de pluie directement vers les grilles avaloirs au pied des gouttières;

Que les eaux de ruissellement (pouvant être potentiellement polluées) seront, comme en situation existante, reprises par des descentes d'eaux pluviales, renouvelées dans le cadre du projet, et dirigées vers le réseau d'égouttage public; qu'il y a donc aucun rejet direct d'eaux de ruissellement issues de la voie de chemin de fer vers la station Natura 2000 du Kinsendael ou vers le réseau hydrographique;

Que dans toute construction, lorsque les tuyaux de descente d'eau de pluie sont apparents (visibles), ils doivent obligatoirement être équipés d'une souche pluviale d'une hauteur minimale d'un mètre; que le rejet des eaux de pluie directement sur le trottoir n'est pas conforme et doit être évité; que ce type d'écoulement peut entraîner plusieurs problèmes, tels que la dégradation du revêtement, la formation de flaques d'eau, ainsi que des risques de glissade, notamment en période de gel avec la formation de verglas; qu'il est donc nécessaire de prévoir un système d'évacuation correct afin d'assurer une évacuation maîtrisée et conforme aux règles en vigueur;

Considérant la convention-cadre de partenariat régissant les modalités de collaboration entre Infrabel, la Région de Bruxelles-Capitale et Bruxelles Environnement en matière de développement de la nature;

Considérant le nombre important d'observations de martinets noirs (*Apus apus*) à proximité immédiate (observations.be); que la structure du pont présente des caractéristiques adéquates en tant que site de nidification : hauteur, accès dégagé, surplomb, matériau (brique); que le projet constitue une opportunité d'agir en faveur de cette espèce protégée, dont la population a diminué de 59,2 % depuis 1992; que l'installation de nichoirs à martinets noirs peut contribuer au maintien de la population; que les nichoirs peuvent être intégrés à une structure ou fixés contre celle-ci, et que dans ce dernier cas, ils n'impliquent aucune intervention sur la structure elle-même;

Conclusion

Considérant que le projet vise à faciliter l'entretien du réseau ferré contigu tout en garantissant la sécurité du personnel d'entretien des voies; que l'ampleur urbanistique de l'intervention est limitée, et ne modifie pas les proportions existantes qualitatives du pont; que la demande est d'intérêt public et apparaît dès lors légitime et prioritaire; qu'elle est conforme au bon aménagement des lieux;

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

- Déconnecter les descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage pour les rejeter dans le cours d'eau du Geleytsbeek, à proximité immédiate, sous réserve d'une qualité de l'eau de pluie conforme aux normes de rejet dans le milieu naturel, ou en cas de pollution avérée, équiper les descentes d'eaux d'une souche pluviale d'une hauteur minimale d'un mètre;

- Installer trente nichoirs à martinets noirs (*Apus apus*) contre la structure du pont, côté nord-est et juste en dessous du seuil (sous la nouvelle balustrade),
- Justifier l'impossibilité tel que discuté en séance d'installer un mur anti-bruit;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/06/2026
Objet n°03

Dossier 16-48450-2025 - Enquête n°089/26

Situation : Avenue de Beersel 32

Objet : mettre en conformité la construction d'une lucarne en versant arrière, la modification des matériaux de couverture et l'isolation par l'extérieur de la toiture ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures (en bois de ton blanc vers de l'aluminium de ton gris / bleu foncé) d'une maison unifamiliale 3 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48450-2025 introduite en date du 24/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une lucarne en versant arrière, la modification des matériaux de couverture et l'isolation par l'extérieur de la toiture ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures (en bois de ton blanc vers de l'aluminium de ton gris / bleu foncé) d'une maison unifamiliale 3 façades sur le bien sis avenue de Beersel 32;

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° 13 "Quartier Molentsteen" approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1959 et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une 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§11,2 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 §.2° du Titre I du RRU qui prescrit "Toiture", en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2026 au 22/05/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/11/2025 : dépôt de la demande;

13/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2026 : réception des compléments;

27/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/05/2026 au 22/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement et émis d'initiative le 28/05/2026;

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

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

Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous <https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux> :

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

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

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.

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

Nichoirs étourneaux sansonnets :

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

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 comme un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue de Beersel est une voirie locale végétalisée;
- Le bâti environnant est homogène et les maisons voisines présentent une typologie architecturale, une implantation, un gabarit et des tonalités similaires;
- La parcelle sur laquelle s'implante l'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande de mise en conformité se compose d'une zone de recul, d'une zone de retrait latérale et d'un jardin;
- La maison n°32 est une maison unifamiliale trois façades, implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit Rez bel-étage + 1 + Toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose en situation existante de fait d'une toiture en tuiles de ton gris anthracite, d'un parement en briques de ton rouge, de châssis en aluminium de ton gris / bleu foncé, de seuils en pierre bleue et d'un soubassement en pierre en moellons;
- La maison a subi plusieurs transformations qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme par rapport à la situation de droit (PU n°16-23835-1964) :
 - Le niveau de toiture a été rehaussé par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
 - Le revêtement de toiture en ardoises en fibro-ciment de ton gris a été remplacé par des tuiles de ton gris anthracite ;
 - La lucarne prévue en façade latérale a été supprimée (elle semble, en réalité, n'avoir jamais été construite) et une nouvelle lucarne a été aménagée en façade arrière. Cette dernière apparaît sur les orthophotoplans dès 1971;

- Les menuiseries en bois de ton blanc ont été remplacées des châssis en aluminium de ton gris / bleu foncé ;
- La porte de garage (en bois de ton blanc) a également été remplacée par une nouvelle porte sectionnelle en métal de ton gris / bleu foncé ;

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

- La mise en conformité de :
 - La construction d'une lucarne en façade arrière;
 - Le rehaussement de la toiture par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
 - La modification du revêtement de toiture;
 - La modification et le remplacement des châssis (en bois de ton blanc vers de l'aluminium de ton gris / bleu foncé) et des portes de garage et d'entrée;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé;
- Le gabarit de la maison est rehaussé par l'installation d'une isolation par l'extérieur;
- L'aspect de l'habitation a été modifié par la modification du revêtement de toiture, des châssis, des portes d'entrée et de garage ainsi que par la suppression d'une lucarne en façade latérale et la construction d'une lucarne en façade arrière;

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

- Considérant que la demande fait partie d'un groupe cinq habitations présentant des caractéristiques similaires en termes d'implantation, de gabarit et de tonalités en terme de matériaux de parement;
- Considérant que l'habitation visée par la demande constitue une construction d'about de typologie 3 façades;
- Considérant que les modifications apportées aux châssis et aux portes des habitations n°30, n°28 et n°24 n'ont apparemment pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme;
- Considérant dès lors, que quatre habitations sur cinq ont modifié leurs menuiseries sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme préalable, en maintenant cependant le ton blanc;
- Considérant que la situation de droit de l'ensemble de ces cinq constructions prévoyait des châssis et des portes en bois;
- Considérant que le remplacement des châssis et portes en bois de ton blanc de la maison visée par la demande de mise en conformité par des menuiseries en aluminium de ton gris / bleu foncé a modifié l'harmonie globale de l'ensemble formé par les 5 constructions contigues sur ce point (châssis);
- Considérant que la lucarne autorisée en situation de droit en façade latérale semble ne jamais avoir été réalisée;
- Considérant que la construction d'une lucarne en façade arrière n'a pas dénaturé l'habitation dès lors qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et qu'elle présente des dimensions réduites et raisonnables;
- Considérant que l'isolation de la toiture par l'extérieur, bien qu'elle entraîne une légère dérogation au gabarit autorisé, induit un dépassement limité par rapport à la construction mitoyenne, lequel est acceptable,
- Considérant que cette isolation contribue à l'amélioration du confort énergétique de la maison;
- Considérant que les toitures des constructions voisines sont majoritairement couvertes de tuiles de ton rouge, mais que certaines présentent également un ton gris anthracite;
- Considérant que le remplacement du revêtement de toiture en ardoises en fibro-ciment de ton gris par un revêtement en tuiles à ondes de ton gris anthracite ne porte pas atteinte à l'aspect architectural de la maison à cet égard en ce que la tonalité des matériaux de couverture n'a pas été modifiée pour l'habitation visée par l'objet de la demande;
- Considérant que la légende des matériaux indique en plans « aluminium noir » pour les menuiseries extérieures alors que celles-ci sont en situation existante de fait plutôt de ton gris / bleu foncé. Les matériaux indiqués pour les châssis (aluminium) en légende sont également à vérifier par rapport à la situation existante de fait;
- Considérant que la demande initiale introduite par le demandeur visait la mise en conformité du rehaussement de la toiture (par la mise en place d'une isolation par l'extérieur) et la modification du revêtement de toiture (ardoises en fibro-ciment par des tuiles de ton gris anthracite);
- Considérant que lors de l'analyse de la demande initiale, il est apparu que la mise en conformité devait également s'étendre et inclure la modification et le remplacement des châssis et des portes de garage et d'entrée (en bois de ton blanc vers de l'aluminium de ton gris / bleu foncé);

- Considérant que cet ensemble bâti ne présente pas un intérêt architectural particulier et considérant les différentes teintes en présence dans le quartier en terme de menuiseries extérieures, la modification de la tonalité (blanc vers gris / bleu foncé) peut s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La rehausse de gabarit de la maison, bien qu'elle entraîne un dépassement de la hauteur du profil mitoyen le plus haut est minime en ce qu'il s'agit d'une rehausse de 14 cm;
 - Cette rehausse ne génère aucun impact significatif pour le voisin mitoyen et permet d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation sans réduire la hauteur sous-plafond de l'étage sous-combles;
 - Cette dérogation est donc acceptable;

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

- vérifier et corriger la légende en façade notamment pour les menuiseries extérieures (teinte et matériaux) en situation existante de fait à mettre en conformité;

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 sur les documents graphiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de corriger la légende des matériaux conformément à la situation existante de fait;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 l'impose / 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 dérogation à l'article n°6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/06/2026
Objet n°04

Dossier 16-48430-2025 - Enquête n°090/26

Situation : Chaussée d'Alseberg 811

Objet : construire un étage supplémentaire, construire une extension arrière au 1^{er} étage; aménager un logement supplémentaire, construire une lucarne, modifier les aménagements intérieurs et modifier la typologie architecturale de la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48430-2025 introduite en date du 12/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un étage supplémentaire, construire une extension arrière au 1^{er} étage; aménager un logement supplémentaire, construire une lucarne, modifier les aménagements intérieurs et modifier la typologie architecturale de la façade avant sur le bien sis chaussée d'Alseberg 811;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 §1.1° qui prescrit "Toiture", en ce que la toiture dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil le plus bas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2026 au 22/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le balcon du 1^{er} étage permet de passer sur le toit de l'immeuble n°813 ce qui engendre un problème de sécurité;*
- *la nouvelle entrée risque de permettre de placer les poubelles à côté de l'entrée du commerce au niveau l'immeuble n°813;*
- *il n'y a pas suffisamment de places de parking;*
- *absence de mention d'une alarme sécurité pendant la durée des travaux;*

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 :
 - Article n°10 « Eclairage naturel »;
 - Article n°16 « local commun à ordures »;
 - Article n°18 « local commun pour rangement de matériel de nettoyage »;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/11/2025 : dépôt de la demande;

10/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2026 : réception des compléments;

27/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

08/05/2026 au 22/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 06/02/2026;
*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/>):*

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «27/04/2026» et émis le « 04/05/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par :
 - un habitat en ordre continu le long de la chaussée d'Alseberg formé essentiellement d'immeubles mixtes comportant des commerces, des bureaux ou des activités productives au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
 - des immeubles à affectation mixte en intérieur d'îlot et de gabarit moindre;
 - des immeubles reconvertis en logements en intérieur d'îlot;
- Il en résulte un tissu densément bâti et mixte, au sein même des ilots;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'un immeuble, d'une cour et d'un jardin;
- L'immeuble n°811 sur laquelle porte la demande se compose d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage de type duplex. L'immeuble est implanté à l'alignement et se compose d'une annexe au 1^{er} étage. Il présente un gabarit R+2 sous toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en enduit de ton blanc, de châssis en bois de ton blanc et d'une devanture commerciale de ton gris clair;
- L'immeuble concernée par la demande présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n°16-38088-2007) :
 - L'enseigne commerciale a été élargie en hauteur;
 - Les locaux de stockage du 2^{ème} étage ont été transformés en chambres;
- L'immeuble de droite (n°809) est un immeuble mitoyen implanté à l'alignement. Il se compose d'un commerce au rez-de-chaussée et présente un gabarit R+2+T, supérieur à celui de l'immeuble visé par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de tons rouge et blanc, de châssis de ton blanc aux étages et de châssis de ton gris foncé au rez-de-chaussée;

- L'immeuble de gauche (n°813) est un immeuble mitoyen implanté à l'alignement. Il se compose également d'un commerce au rez-de-chaussée et présente un gabarit R+1+T, inférieur à celui de l'immeuble visé par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton beige, de châssis de ton brun et d'une tente solaire au rez-de-chaussée;

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

- La construction d'un étage supplémentaire partiellement intégré dans un versant de toiture;
- La construction d'une nouvelle annexe au 1^{er} étage;
- La construction d'une lucarne en façade avant revêtue d'un bardage en zinc de ton noir;
- La mise en place d'une toiture à versant recouverte de tuiles de ton noir ainsi que de toitures végétalisées;
- L'aménagement d'un logement supplémentaire sous la forme d'un duplex s'étendant du 2^{ème} au dernier niveau;
- Le réaménagement du logement existant en un appartement 1 chambre occupant exclusivement le 1^{er} étage;
- La création d'une entrée distincte destinée aux logements au rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'un local vélos au rez-de-chaussée;
- La modification de la typologie architecturale de la façade avant par la mise en place de menuiseries en bois de ton blanc, la modification de la division des châssis et le placement d'un bandeau en pierre bleu au niveau du rez-de-chaussée;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par l'aménagement d'un logement supplémentaire ainsi que par la création d'un local vélos;
- Le gabarit de l'immeuble est rehaussé par l'ajout d'un étage au niveau du volume principal. Le gabarit de l'annexe située 1^{er} étage est également augmenté;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée par la modification de la division des châssis, l'installation d'une seconde porte d'entrée, la mise en place d'un bandeau en pierre bleue au rez-de-chaussée, la construction d'une lucarne ainsi que la réalisation d'une toiture à versant recouverte de tuiles de ton noir;

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

- Considérant que l'immeuble est situé le long d'un axe structurant, au sein d'un quartier à la fois commercial et résidentiel;
- Considérant qu'il se situe à proximité de nœuds intermodaux et de nombreuses commodités commerciales;
- Considérant que la densification de l'immeuble par l'aménagement d'un logement supplémentaire apparaît cohérente au regard de cette localisation et participera à une démarche vertueuse de dynamisation de ce quartier commercial;
- Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire s'accompagne de la création d'une entrée distincte pour les logements, ce qui constitue une amélioration qualitative;
- Considérant que la demande, malgré l'aménagement d'un local vélo et d'une entrée dédiée aux logements, maintient une surface commerciale suffisante pour assurer la viabilité du commerce;
- Considérant que la construction d'une extension au 1^{er} étage ne génère aucun impact significatif sur les parcelles voisines;
- Considérant que l'appartement 1 chambre aménagé au 1^{er} étage respecte les normes minimales d'habitabilité et offre des espaces de vie confortables;
- Considérant que l'aménagement de cet appartement s'accompagne de la construction d'un balcon conforme aux dispositions du Code civil et présentant un impact limité en matière de vue vers les parcelles voisines;
- Considérant que celui-ci n'augmente pas véritablement les risques d'effractions pour le commerce voisin;
- Considérant en effet que cette problématique est inhérente à la disposition existante des bâtiments, avec des toitures plates communicantes et donnant accès aux deux bâtiments en façade arrière au niveau du 1^{er} étage;
- Considérant qu'il n'est pas donc pas justifié de limiter le développement du présent projet à cet égard;
- Considérant au contraire que la réhabilitation du logement aura tendance à réduire la problématique en augmentant le contrôle social;
- Considérant que l'aménagement du duplex présente des qualités d'habitabilité satisfaisantes;

- Considérant que, de manière générale, le duplex répond aux normes minimales d'habitabilité, à l'exception de l'éclairage naturel de la chambre 1;
- Considérant que ce déficit d'éclairage est acceptable dans la mesure où la chambre présente des qualités spatiales suffisantes et où les baies existantes en façade avant sont préservées;
- Considérant, en effet, que les 2 chambres sont aménagées au 2^{ème} étage et bénéficient chacune d'une salle de bain, tandis que le séjour est aménagé au dernier étage et profite de vues qualitatives;
- Considérant que la construction d'une lucarne permet d'améliorer le confort du séjour et répond aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Considérant, toutefois que le revêtement de la lucarne en zinc de ton noir est susceptible d'accentuer les phénomènes de surchauffe en toiture;
- Considérant que ce duplex bénéficie d'une terrasse de 4m² aménagée au dernier étage, directement accessible depuis le séjour et conforme aux dispositions du Code civil;
- Considérant que l'immeuble voisin de gauche présente un gabarit particulièrement bas au regard de sa situation le long d'un axe structurant;
- Considérant qu'au vu de l'étroitesse des parcelles et des gabarits généralement plus élevés observés le long de la chaussée d'Alseberg, la rehausse de gabarit de l'immeuble, bien qu'elle déroge par rapport au profil du voisin le plus bas, apparaît cohérente et permet de rééquilibrer la lecture des gabarits dans la rue;
- Considérant que cette dérogation n'hypothèque pas le développement du voisin de gauche et se justifie au regard de la localisation de l'immeuble à front de cet axe structurant;
- Considérant que la mise en place de menuiseries en bois de ton blanc constitue un choix qualitatif;
- Considérant, toutefois, que le maintien d'un enduit de ton blanc combiné à des châssis de même teinte ne permet pas une lecture suffisamment contrastée et lisible des châssis en façade avant;
- Considérant que l'enduit de ton blanc correspond à la situation de droit;
- Considérant que la façade avant manque de structuration et que l'absence de bandeaux ou d'éléments de modénature, combinée à un enduit lisse, tend à banaliser la typologie architecturale de l'immeuble;
- Considérant que l'historique des photos de la rue permet de retrouver d'établir que jusqu'en 2013, la façade était effectivement animée par des éléments de modénature (cadres et tours de baies) donnant davantage de relief à la façade;
- Considérant que l'immeuble ne dispose d'aucun local commun ni d'aucun local d'entretien, notamment en raison de l'absence de caves;
- Considérant que l'aménagement de tels locaux entraînerait une réduction de la surface commerciale ce qui n'est pas souhaitable;
- Considérant que les dérogations au Titre II sont acceptables;
- Considérant que la légende des matériaux n'est pas représentée en situation existante de fait et qu'il convient dès lors de la compléter;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Bien que le gabarit de l'immeuble dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas, ce dépassement n'hypothèque pas les possibilités de développement futur de la parcelle voisine de gauche;
 - L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit anormalement bas au regard de sa situation le long de la chaussée, laquelle constitue un axe structurant;
 - Cette rehausse de gabarit apparaît cohérente au regard de la localisation de l'immeuble, des enjeux liés à la densité de logement à proximité des commerces et des transports, ainsi que l'étroitesse de la parcelle;
 - La dérogation est acceptable;

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

- Prévoir un revêtement en zinc de ton gris clair pour la lucarne;
- Prévoir un bandeau sous les châssis du 2^{ème} étage en façade avant afin de structurer davantage la composition de la façade ou retrouver les éléments de modénature antérieurs (cadres et tours de baies);
- Prévoir une teinte de châssis offrant un contraste plus marqué avec l'enduit de ton blanc (comme du brun, du gris clair);
- Compléter la légende des matériaux en façade dans les plans de la situation existante de fait;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'un étage et l'aménagement d'un logement supplémentaire ne sont pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la typologie architecturale;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I et n°10, n°16 et n°18 du Titre II et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/06/2026
Objet n°05

Dossier 16-48634-2026 - Enquête n°092/26

Situation : Rue Emile Lecomte 36

Objet : mettre en conformité la construction d'une véranda en façade arrière, l'aménagement des combles et le remplacement des menuiseries (châssis, porte d'entrée et corniche) en bois en façade avant par des châssis en PVC au sein d'une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48634-2026 introduite en date du 09/03/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une véranda en façade arrière, l'aménagement des combles et le remplacement des menuiseries (châssis, porte d'entrée et corniche) en bois en façade avant par des châssis en PVC au sein d'une habitation unifamiliale sur le bien sis rue Emile Lecomte 36;

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 :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la véranda dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de droite n°38 le moins profond;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur 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" en ce que la véranda dépasse en hauteur le profil de la construction voisine de droite n°38 non bâtie le long de la véranda à mettre en conformité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2026 au 22/05/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/03/2026 : dépôt de la demande;

13/04/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/04/2026 : réception des compléments;

27/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet

08/05/2026 au 22/05/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Emile Lecomte est une artère locale dont les perspectives sont cadrées par des fronts bâtis continus;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale et d'un jardin;
- La maison n°36 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne. Elle s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, d'un soubassement en pierre bleue et d'une toiture en tuiles de ton rouge.

- Les menuiseries (porte d'entrée, châssis et corniche) étaient en bois de teinte naturelle (voir le PU d'origine n° 16-17745-1954) et elles ont été remplacées par des menuiseries en PVC de teinte bleue et une corniche blanche en PVC;
- La maison mitoyenne de droite n°38 présente une typologie relativement similaire et a fait l'objet d'un refus de mise en conformité de ses châssis en PVC récemment (PU n°16-48217-2025);
- La maison mitoyenne de gauche n°34 est un peu plus large et plus haute que la maison faisant l'objet de la demande et a conserver des menuiseries en bois;

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

- La mise en conformité :
 - De la construction d'une véranda érigée en 2006 en façade arrière en vue d'y inscrire la cuisine de l'habitation mais présentant une hauteur sous plafond moyenne inférieure à 2.5m (hauteur au point haut = 2.55m et hauteur au point bas 2.30m);
 - De la création d'un accès à l'étage sous toit (création d'une trémie) et l'aménagement de 2 chambres (7m² et 6.5m²);
 - Du remplacement des menuiseries en 2006 en façade avant initialement en bois par des menuiseries en PVC de teinte bleue pour la porte et les châssis et de teinte blanche pour la corniche;

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

- en matière de programme :
 - la maison étant particulièrement petite, une extension en façade arrière se comprend et permet à une famille de bénéficier d'un espace de cuisine lumineux et ouvert sur le jardin tout en offrant des pièces de vie plus confortable au sein du volume d'origine;
 - Le projet déroge au Règlement régional d'urbanisme, titre II - chapitre 2 - article 3 en matière de normes minimales de superficie en ce que les chambres sous toit font moins de 9m²; il y a lieu de modifier l'aménagement intérieur afin de se conformer au prescrit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'annexe est de piètre qualité et déroge au règlement régional d'urbanisme titre II - chapitre 2 - article 4 en matière de hauteur sous plafond : celle-ci peut être mise en conformité mais devrait, à terme, être remplacée par une extension plus qualitative qui permettrait le respect des normes d'habitabilité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle conserve un jardin de ville confortable pour une famille;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison n'accueille pas de garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'extension faisant moins de 30m², le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux n'est pas d'application;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - dans un souci de cohérence entre propriétés au sein de ce tronçon de voirie et en particulier par rapport aux deux propriétés mitoyennes qui datent de la même époque, il y a lieu de prévoir lors du remplacement futur des menuiseries, de les convertir par des châssis en bois. Il y a dès lors lieu de fournir une situation projetée avec des menuiseries en bois (porte, châssis et corniche);

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

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

- La maison d'origine étant particulièrement peu profonde (8,4m), une extension de celle-ci au rez-de-chaussée peut s'envisager; Celle-ci permet d'améliorer indéniablement les qualités d'habitabilité de celle-ci;
- Cette extension existe depuis 20 ans et n'a jamais fait l'objet de remarques des voisins;
- L'orientation de la parcelle est idéale (jardin sud Est) et n'entraîne aucune perte de luminosité pour le voisin de droite dont le mur mitoyen a été rehaussé;

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

- modifier l'aménagement intérieur de l'espace sous toit de manière à proposer une chambre dont la superficie se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme;

- fournir une situation projetée de la façade avant qui prévoit des menuiseries en bois (porte, châssis et corniche) - ce qui nécessitera de fournir également une proposition PEB;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'aménagement intérieur sous toit et le remplacement à terme des menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage conforme au prescrit;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme (titre I) 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 10/06/2026
Objet n°06

Dossier 16-48723-2026 - Enquête n°095/26 - Article 177

Situation : Rue Colonel Chaltin 85

Objet : construire une nouvelle aile pour une institution d'hébergement de l'aide à la jeunesse

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48723-2026 introduite, auprès de URBAN-DU en date du 12/01/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une nouvelle aile pour une institution d'hébergement de l'aide à la jeunesse sur le bien sis rue Colonel Chaltin 85;

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et zone verte à haute valeur biologique au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien n'est ni classé ni repris dans un périmètre de protection d'un bien classé, mais que les bâtiments existants sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 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 207 §1 al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire (uniquement avis CC);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2026 au 26/05/2026 inclus, enquête pendant laquelle 31 réclamations ont été émises à savoir 1 lettre d'associations et 30 lettres personnelles;

Considérant la teneur des réclamations à savoir :

- *Inexactitudes quant au nombre de logements au sein du site;*
- *Opposition à l'abattage des arbres et non prise en compte de l'impact environnemental et paysager : rôle essentiel de ces arbres dans le quartier, maintien de la biodiversité, amélioration de la qualité de l'air, protection des sols, régulation du climat urbain, préservation du caractère verdoyant et résidentiel du quartier, stockage carbone, ombrage, rafraîchissement urbain. Atteinte à la qualité du cadre de vie des riverains. Représentation trompeuse de la situation actuelle; Replantations ne compenseront pas la perte des arbres abattus; l'alignement d'arbres permet le passage des chauves-souris en trame noire; les arbres à abattre sont matures et forment un écosystème à part entière. D'autres arbres ont déjà été abattus sur le site;*
- *Problématique du stationnement/mobilité + livraisons liées au fonctionnement de l'institution. Le nombre de parking aurait dû être augmenté proportionnellement à la superficie du projet. Les 10 places actuelles sont insuffisantes. Contradiction dans les chiffres. Clarification à apporter : 22 emplacements de droit passant à 10 ? Proposition de prévoir plus de places de parking pour le personnel au sein du site;*
- *Augmentation de l'emprise bâtie et imperméabilisée dans un contexte de fortes pluies et d'inondations;*
- *Proposition d'extension ou de surélévation du bâtiment existant;*
- *Proposition de construction d'un nouveau volume contre le mitoyen 89;*
- *Proposition de reculer le projet de 2 m pour préserver les arbres;*
- *Projet en rupture avec le tissu urbanistique existant, volumétrie et emprise au sol disproportionnées par rapport à l'environnement immédiat, risque de dénaturation du caractère résidentiel du quartier;*
- *Surdensification et pression accrue sur l'environnement local impliquant des conséquences sur la mobilité, les nuisances de bruit, la tranquillité du voisinage;*
- *Insuffisante intégration paysagère concernant les gabarits, les alignements, les transitions avec les propriétés voisines;*
- *Application discutable des prescriptions du PRAS (0.5);*

- Mise à mal de la zone verte de haute valeur biologique suite à l'agrandissement des bâtiments depuis 25 ans;
- Remise en cause du programme : pourquoi ajouter ces enfants scolarisés ? Programme qui s'éloigne d'une pouponnière : le quartier n'est pas prêt à relever le défi d'héberger des adolescents traumatisés;
- Perte du caractère clos du site avec l'ouverture du mur d'enceinte, modification de l'aspect paysager pour les riverains;
- Atteinte à l'alignement d'arbres au maillage en zone de développement du maillage sur la carte du maillage écologique;
- Même si le projet est soutenu, les objectifs de préservation de la biodiversité ne sont pas atteints;
- Dégradation de la qualité de vie de la Commune d'Uccle;
- Architecture peu esthétique, jardin mal entretenu, ambiance de caserne;
- Vis-à-vis direct sur des pièces de vie, générant une moins-value pour la résidence située en face;
- Nuisances pour le quartier pendant le chantier;
- Notre Abri a déjà obtenu deux extensions au fil des ans, ça suffit;
- Proposition de replanter des arbres palissés à feuillage persistant le long du mur Van Zuylen;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/01/2026 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

22/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

12/05/2026 au 26/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis SIAMU sollicité en date du 22/04/2026, pas encore reçu;

Vu l'avis AccessAndGo du 05/06/2026;

Vu l'avis Commission de sécurité ASTRID du 28/04/2026 (réf : 2006040068) qui ne préconise pas l'installation d'une couverture radioélectrique indoor;

Vu l'avis SIBELGA du 24/04/2026;

Vu l'avis VIVAQUA du 21/05/2026 (Réf : IN 1468445);

Vu l'avis des services communaux :

Analyse et Conditions du Service Vert de la Commune d'Uccle du 05/06/2026 :

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage de 4 sujets haute-tige, à savoir un érable et deux robiniers faux acacias (dont un multi-tronc) implantés en limite de parcelle à proximité directe de l'espace public, et un second érable au milieu d'un espace de parking.
- Une visite préalable avait été organisée avec le Service Vert afin de limiter au maximum l'impact du projet sur le patrimoine arboré existant, et finalement seuls 4 sujets d'essences pionnières (dont trois d'origines spontanés à front de rue) sont demandés à abattre.
- Le projet prévoit des replantations qualitatives, adaptées et intéressantes pour la biodiversité en compensation de ces abattages, mais sans préciser d'essences, de nombre exact ou de dimensions à la plantation. Il convient de préciser.
- Aucun plan paysager n'est fourni afin de détailler des informations concernant les nouveaux sujets et plantations diverses (essences, dimensions, etc.), uniquement des « plantations arbres » et « plantations d'arbustes » superposées au plan des abords.
- Le projet prévoit de protéger les arbres avec une zone d'exclusion d'au moins 2 m du tronc de chaque arbre n'étant pas inscrit à abattre. Ces mesures ne sont pas suffisantes et les protections doivent s'étendre au moins jusqu'aux dimensions de la couronne des arbres projetées au sol. Si cela n'est pas possible à proximité directe du chantier des mesures particulières sont à prévoir (fouilles et décompactage manuels, utilisation d'airspade, pose de plaques de répartition ou de copeaux pour passages occasionnels de véhicules, etc.). De manière générale tous travaux mécaniques et entreposages sont interdits sous les couronnes des arbres.
- Compte tenu de ces remarques et du nombre important d'arbres à conserver, de la nature protégée des abords du site et de son intérêt écologique, il est nécessaire de fournir une note technique de protection des arbres pour toute la durée du chantier accompagnée d'un plan d'implantation des zones de protection.

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

- Préciser le nombre de replantations d'arbres de haute-tige en compensation des arbres abattus;

- Fournir un plan paysager répondant aux exigences du Service vert, c'est-à-dire renseignant :
 - Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau;
 - Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;
 - Les constructions existantes et projetées;
 - L'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;
 - Les plantations à réaliser avec leurs essences et dimensions à la plantation.
- Fournir une note technique et un plan d'implantation des mesures de protection des arbres à mettre en œuvre avant et pendant toute la durée du chantier;

Analyse et Conditions du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle du 05/06/2026 :

Considérant le projet à savoir construire une nouvelle aile pour une institution d'hébergement de l'aide à la jeunesse;
Considérant que :

- Le projet est soumis RCU eaux;
- Il est prévu 274m² de toiture verte;
- Il est prévu un dispositif de gestion des EP de 20 m³ sous forme d'un jardin de pluie (50 m², bassin de 80cm, 30% de marnage) - Contradiction dans le dossier 12 ou 20 m³ ???;
- Les eaux de pluies récoltées sont utilisées dans 9 WC;

Considérant que le site n'est pas en ordre de permis d'environnement;

Considérant que des colonies de moineaux, martinets et étourneaux sansonnets 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^{ier} 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 :

- Se mettre en ordre au niveau du permis d'environnement;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous <https://quidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux> :

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

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

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.

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

Nichoirs étourneaux sansonnets :

- HAUTEUR : une hauteur de 2 m du sol minimum est conseillée.
- ORIENTATION : une orientation à l'est ou au sud-est du trou d'envol (dont le diamètre est de 45 mm) est conseillée, et à l'opposé des vents dominants. Le nichoir peut aussi être penché un peu en avant pour protéger les oiseaux des intempéries.

- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les étourneaux étant sociables et vivant en groupe, une distance de 1 à 2 m minimum entre 2 nichours sur un même bâtiment ou un même arbre est conseillée.*
- *COMMENT PROTÉGER LE NICHOUR DES PRÉDATEURS : le nichour peut être placé à une hauteur importante et un ruban de ronces peut être disposé au pied de l'arbre pour dissuader des prédateurs grimpeurs. Il est également possible d'installer une protection anti-carnassiers contre les pilleurs de nids;*

MOTIVATION DE L'ACTE

Situation existante :

Le site concerné par la présente demande se situe sur la parcelle cadastrale n°67Y4, section E, 4^{ème} division; Cette parcelle est actuellement occupée par un bâtiment néoclassique, repris à l'inventaire du patrimoine architectural depuis le 19/08/2024. Il s'agit de l'Ancien Château Rouge, qui présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique. Il abrite l'institution d'hébergement de l'aide à la jeunesse Notre Abri ASBL qui accueille 64 enfants de 0 à 6 ans et leur apporte une aide rapide et intensive en cas de difficultés, de situation de danger, de négligence grave ou de maltraitance. Elle comporte également un service d'accueil d'urgence;

La bâtisse est implantée au sein d'une parcelle fortement verdurisée dont une partie est reprise en zone verte à haute valeur biologique, non concernée par le projet actuel;

La parcelle est ceinturée, côté rue, d'un mur de clôture en briques de 3 m de hauteur, empêchant toute vue sur l'intérieur du site, si ce n'est au niveau des deux portails d'accès pompiers et voitures, l'un situé rue Colonel Chaltin, l'autre situé rue Henri Van Zuylen. L'entrée principale du site, située au 85 rue Colonel Chaltin, permet un accès piéton via une petite esplanade pavée menant à l'entrée du bâtiment, permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite;

Le site accueille également, en situation existante de droit, un parking de 10 places en macadam;

Le site a connu de nombreuses évolutions depuis la fin des années 90; comme des agrandissements du volume, des rénovations intérieures, des modifications au niveau du mur d'enceinte, des améliorations techniques ainsi qu'une gestion intégrée des espaces verts;

Contexte immédiat :

Le site est bordé par la rue Colonel Chaltin et par la rue Henri Van Zuylen;

Les gabarits alentours atteignent, pour les bâtiments les plus proches du site, des hauteurs conséquentes, avec des immeubles à logements multiples présentant 4 voire 5 niveaux, ainsi que des maisons unifamiliales de 2 à 3 niveaux;

L'architecture ne présente pas de cohérence particulière, tant en termes de volumétrie que de matériaux le long de ces deux axes. Toutes les époques et tous les styles sont représentés dans ce quartier éclectique;

Situation projetée :

Le projet concerne la construction d'une nouvelle aile pour accueillir les enfants de plus de 3 ans;

En effet, Notre Abri et l'Ancre, actuellement située à Woluwe, souhaite se rapprocher afin de renforcer leur mission commune au service des enfants en situation de vulnérabilité;

Pour Notre Abri, ce rapprochement répond à une problématique majeure : la rupture du lien d'attachement que subissent près de 75% des enfants accueillis lorsqu'ils atteignent l'âge limite de 6 ans et doivent quitter leur lieu de vie;

Ce projet vise à offrir une continuité dans l'accompagnement éducatif et affectif de ces enfants;

Pour l'Ancre, il s'agit de s'adosser à une institution centenaire afin de pérenniser son projet pédagogique centré sur l'autonomisation des 17 enfants (3 à 18 ans) qu'elle accueille;

Cette collaboration permettra de renforcer les synergies entre les deux structures et d'enrichir leurs pratiques respectives;

Considérant qu'en termes de programme, le projet prévoit donc la construction d'une nouvelle aile permettant d'accueillir 17 enfants supplémentaires.;

Il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et de service public et non de logements au sens strict du terme; La connexion via le SAS au volume d'entrée de Notre Abri permet une gestion commune surveillée des visites des parents et autres personnes extérieures aux institutions;

Au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, des pièces de transition sont placées à la jonction des deux bâtiments. Ceci permettra à Notre Abri d'utiliser certains espaces à des moments où ils ne sont pas occupés par les enfants plus âgés et donc scolarisés. Ces espaces seront principalement utilisés pour les rencontres avec des personnes extérieures (familles, bénévoles, thérapeutes,...);

La nouvelle aile présente donc les locaux suivants :

- Au sous-sol (partiel) : 3 caves et un local technique;

- Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée desservant d'un côté une salle à manger, une buanderie et un rangement et de l'autre des vestiaires, la salle des devoirs, des bureaux et des locaux de visite, ainsi que le sas reliant la nouvelle aile à l'ancien bâtiment;
- Au premier étage : 10 chambres, des sanitaires, une chambre pour éducateur avec sa salle de douche, un séjour et un grand bureau ainsi que le sas qui relie ce niveau à l'ancien bâtiment;
- Au deuxième étage : 11 chambres, un séjour et un défouloir, ainsi qu'une terrasse et une toiture plate végétalisée;

Cette nouvelle aile est destinée à fonctionner indépendamment de Notre Abri pour les entrées et sorties des enfants au quotidien. Ainsi une porte d'entrée est aménagée dans la Rue H. Van Zuylen. Le mur de clôture est interrompu sur une partie de la façade d'entrée où une zone d'avant-jardin est aménagée;

Considérant que ce programme répond totalement aux besoins du demandeur et des enfants accueillis et entre parfaitement dans les possibilités offertes par la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public dans laquelle la parcelle se situe;

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet fait le choix intelligent de s'implanter sur la zone la plus imperméabilisée du site existant, à savoir la zone occupée par le parking asphalté, au Nord du site, à l'angle de la rue Colonel Chaltin et de la rue Henri Van Zuylen. La nouvelle aile se cantonne à cette zone déjà fortement perturbée par le passage et le stationnement des voitures à l'intérieur du site;

La zone arborée à l'Ouest et au Sud de la parcelle (reprise en zone verte à haute valeur biologique) n'est en aucun cas impactée par la construction de la nouvelle aile. Aucune intervention n'est prévue au-delà de la voirie d'accès pompiers et parking depuis la rue Henri Van Zuylen;

De manière globale sur la parcelle, l'emprise au sol de la construction passe de 1.089 m² à 1.388 m², soit une augmentation de 299 m² sur un terrain de plus de 8.100 m², le taux d'emprise passant ainsi de 0.13 à 0.17;

Notons par ailleurs que malgré la nouvelle emprise au sol des constructions, la superficie imperméable totale est réduite de 104 m² puisque le revêtement imperméable du parking devient un revêtement perméable, faisant ainsi passer le taux d'imperméabilisation du site de 0.20 à 0.18, ce qui est à saluer;

En termes d'alignement, le recul du côté de la Rue colonel Chaltin est cohérent avec les habitations voisines et les volumes existants. Du côté de la Rue Henri Van Zuylen, le recul est comparable aux maisons situées de l'autre côté de la rue;

Le nouveau bâtiment matérialise ainsi le coin entre les deux rues existantes;

La construction est limitée en profondeur de manière à laisser la vue aux maisons du trottoir Nord de la Rue Van Zuylen sur le parc;

La nouvelle construction ne dépasse pas le coin de l'immeuble n°51 rue Colonel Chaltin dont la façade sur la rue Henri Van Zuylen est une façade latérale qui présente peu d'ouvertures;

Le projet fait le choix de réduire l'emprise au sol de la nouvelle aile au rez-de-chaussée afin de réduire la surface nécessaire au parking. 7 des 10 voitures sont à moitié surplombées par l'encorbellement des étages supérieurs;

Considérant qu'en termes de volumétrie, les gabarits proposés présentent 3 niveaux hors sol (deux niveaux complets et un niveau partiel), soit deux niveaux de moins que le bâtiment principal existant sur la parcelle, deux niveaux de moins que le bâtiment voisin à l'angle des deux rues, situé en face du projet, et deux niveaux de moins que le bâtiment situé de l'autre côté de la rue Colonel Chaltin;

Le nouveau bâtiment vient s'articuler via un volume de SAS au volume d'entrée. Il reprend les gabarits des autres ailes de l'institution (toiture plate, hauteur comparable), construites à des époques différentes autour du bâtiment ancien. Le nouvel volume présente des toitures plates, tout comme le bâtiment principal existant ainsi que plusieurs bâtiments alentours;

La nouvelle aile présente donc un volume modeste et peu élevé par rapport à son environnement bâti et par rapport à l'environnement boisé présent sur le reste de la parcelle;

Le gabarit proposé s'intègre donc parfaitement à son contexte bâti et non bâti;

Considérant qu'en termes de matérialité, le nouveau volume présente une architecture simple, sobre et modeste. Un jeu de bandeaux en briques est proposé, d'un coloris assorti aux enduits présents dans l'immeuble existant. Les châssis sont prévus en PVC conformément au reste de l'immeuble et les portes sont en aluminium pour des raisons évidentes de robustesse. Les toitures plates (hors terrasse) sont végétalisées;

L'architecture et les matériaux sont calmes et répondent aux matériaux et coloris du bâtiment principal existant. Ils s'intègrent donc parfaitement à leur contexte;

Considérant qu'en termes de parking, en situation de droit, le terrain comprend 10 emplacements de parking;

En 2017, le parking a été étendu à environ 22 emplacements par une zone en dolomie située sous la couronne de deux grands arbres mais cette situation n'a pas été pérennisée par un permis d'urbanisme (refus en 2019 suite à avis conforme défavorable du Fonctionnaire délégué puis recours toujours ouvert); Aujourd'hui, les 10 places existantes sont retravaillées afin de s'intégrer à l'architecture de la nouvelle aile (7 d'entre-elles sont semi-couvertes par le bâtiment), permettant ainsi de limiter au maximum l'emprise de la zone de manœuvre, située entre la nouvelle aile et le bâtiment ancien;

Le parking actuel macadamisé est démoli et remplacé par 10 emplacements sur un empierrement perméable. Les places sont en outre semi-couvertes (décaissé dans l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée) pour limiter l'emprise du parking dans le terrain. L'éclairage est limité et conforme à ce qui existe actuellement. L'impact du parking sur le voisinage dans sa nouvelle configuration sera nettement réduit par rapport à la situation existante;

Le parking est occupé par :

- les véhicules domiciliés à Notre Abri/Ancre destinés au transport des enfants;
- le personnel éducatif qui arrive en horaire décalé, à des heures où il n'y a pas d'emplacement disponible en voirie (petit matin, soirée);

Les riverains attirent l'attention sur les problèmes de stationnement dans le quartier liés à l'institution;

Il est précisé que la situation actuelle ne sera pas sensiblement modifiée en termes de mobilité étant donné que le fonctionnement de l'institution ne sera pas fondamentalement modifié par la nouvelle aile. La logistique reste la même, les inévitables livraisons ne seront pas modifiées par l'arrivée de 17 enfants supplémentaires sur le site;

Par contre, plus de travailleurs seront présents au sein de l'établissement, suite à la construction de la nouvelle aile;

Il est donc souhaitable d'augmenter l'offre en emplacements pour vélos au sein du site. Par contre, il n'est pas souhaitable d'augmenter l'emprise des voitures au sein de cette parcelle. En effet, il est primordial de restreindre au maximum l'emprise de la voiture au sein de ce site arboré, tant dans un souci de quiétude et de sécurité des lieux pour les enfants mais aussi pour celles de la petite faune;

Afin de répondre aux préoccupations des riverains, il serait souhaitable d'inciter le personnel de l'institution à la mobilité douce en plaçant des emplacements pour vélos supplémentaires dans la partie semi-couverte du parking par exemple;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet d'extension prévoit l'abattage de 4 sujets haute-tige, à savoir un érable et deux robiniers faux acacias (dont un multi-tronc, ces arbres étant répertoriés comme invasifs) implantés en limite de parcelle à proximité directe de l'espace public, et un second érable au milieu d'un espace de parking;

Qu'une visite préalable avait été organisée avec le Service Vert afin de limiter au maximum l'impact du projet sur le patrimoine arboré existant, et finalement seuls 4 sujets d'essences pionnières (dont trois d'origines spontanées à front de rue) sont demandés à abattre;

Que le projet prévoit des replantations qualitatives, adaptées et intéressantes pour la biodiversité en compensation de ces abattages, mais sans préciser d'essences, de nombre exact ou de dimensions à la plantation;

Considérant qu'un plan paysager doit être fourni afin de détailler des informations concernant les nouveaux sujets et plantations diverses (essences, dimensions, etc.), que le plan fourni précise uniquement des « plantations arbres » et « plantations d'arbustes » superposées au plan des abords;

Que le projet prévoit de protéger les arbres avec une zone d'exclusion d'au moins 2 m du tronc de chaque arbre conservé; que ces mesures ne sont pas suffisantes et que les protections doivent s'étendre au moins jusqu'aux dimensions de la couronne des arbres projetées au sol. Si cela n'est pas possible à proximité directe du chantier, des mesures particulières sont à prévoir (fouilles et décompactage manuels, utilisation d'airspade, pose de plaques de répartition ou de copeaux pour passages occasionnels de véhicules, etc.). De manière générale tous travaux mécaniques et entreposages sont interdits sous les couronnes des arbres;

Que compte tenu de ces remarques et du nombre important d'arbres à conserver, de la nature protégée des abords du site et de son intérêt écologique, il est nécessaire de fournir une note technique de protection des arbres pour toute la durée du chantier accompagnée d'un plan d'implantation des zones de protection; Considérant que le projet s'implante de sorte à abattre le moins d'arbres possibles; qu'un recul d'un mètre ou deux tel que suggéré dans certaines réclamations ne serait pas suffisant à la préservation des arbres en question; qu'il est compréhensible que de nombreux riverains s'opposent à l'abattage de ces 4 arbres mais que l'analyse du projet (prenant en compte le fait qu'il s'agit d'arbres à croissances spontanées; qu'ils sont adossés au mur de limite de propriété côté rue et impactent sa stabilité; que seul un arbre à maturité doit être abattu; que ce sujet n'est pas un arbre remarquable, ainsi que les compensations préconisées par le

demandeur, la préservation de la totalité de la zone arborée et de la zone verte à haute valeur biologique à laquelle le projet ne touche pas, la désimperméabilisation de la zone de parking, la création de nouveaux biotopes tels que le jardin d'eau à l'entrée de la nouvelle aile) mène à la conclusion que l'abattage de ces 4 arbres est acceptable.

Considérant par ailleurs l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle favorable à l'abattage de ces sujets, à condition de répondre aux remarques formulées; qu'il y a donc lieu de se conformer à l'avis du Service Vert; que dès lors les abattages demandés peuvent être accordés;

Considérant qu'en termes d'impact environnemental du projet sur la parcelle, la surface du bâti existant et de la nouvelle aile préserve la totale intégrité de la zone verte présente sur le site. Le nouveau bâtiment est implanté sur une zone déjà imperméabilisée. Une solution intéressante est intégrée afin de réduire l'impact du parking (places semi-couvertes et revêtement perméable);

Les arbres à abattre sont des croissances spontanées. Ils sont adossés au mur de limite de propriété côté rue et impactent sa stabilité. Seul un arbre à maturité doit être abattu;

Pour ces 4 arbres, aucun nid n'a été constaté en ce début de printemps. De même qu'aucun terrier n'est détecté;

Le jardin est en constante évolution. Une trentaine d'arbres ont été plantés il y a 4 ans dont quelques fruitiers. Des haies ont également été plantées le long de tous les grillages sécurisant les espaces des enfants et permettant à la faune de se réfugier;

Les normes de sécurité demandées par les pouvoirs publics sont scrupuleusement respectées. Le jardin est une partie intégrante de l'accueil de ces petits enfants fragilisés par la vie. Il est un espace de détente mais aussi un outil pédagogique permettant de nombreux apprentissages;

Le nouveau projet de construction a donc impérativement tenu compte de ce lieu privilégié dont l'impact sur la santé physique et mentale des enfants est une évidence et une nécessité;

Au terme des travaux, de nouvelles plantations de charmes sont prévues, ainsi qu'à front de rue, dans le nouveau jardin d'eau;

Un potager et un verger ont été plantés ainsi que des zones fleuries près de l'ancienne orangerie;

Le contrôle annuel des arbres permet un entretien des branches mortes et prévient des risques éventuels. Tout est mis en œuvre pour une conservation optimale de ce site vert;

Considérant que malgré l'abattage de 4 sujets situés hors de la zone verdurisée et hors de la zone verte de haute valeur biologique, le projet montre une réelle prise en compte des aspects environnementaux, telle qu'une emprise au sol maîtrisée, une désimperméabilisation de la zone de parking et une gestion exemplaire des espaces verts déjà présents sur la parcelle. Les nouveaux aménagements aux abords immédiats de la nouvelle aile participent à l'amélioration de la gestion des eaux au sein de la parcelle et amènent de nouvelles strates de biodiversité, comme les toitures verdurisées ou la création du jardin d'eau;

Considérant donc que le projet s'intègre parfaitement à son contexte et minimise son impact sur son environnement tout en offrant un programme d'utilité publique très important;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet de construction de ce nouvel immeuble sur le site vise une gestion globale de ses eaux de pluie sur le site;

Au niveau du nouvel immeuble, des toitures végétalisées avec 10cm de substrat et un volume de rétention de 8l/m² sont prévues sur toutes les toitures plates non aménagées en terrasse (274 m² végétalisée sur 299m²);

Les bâtiments existants ne font pas l'objet de modifications. En effet, vu la complexité des différentes parties de l'immeuble, leurs constructions à des périodes différentes, les niveaux des conduites d'égouttage existantes et au regard des moyens financiers réduits de l'ASBL, une intervention sur les parties anciennes serait complexe et très coûteuse (coût démesuré); ce n'est pas une option réaliste. Idéalement, les surfaces suivantes ne sont pas assimilées à des toitures et les surfaces de celles-ci ne sont donc pas comptabilisées dans le calculateur :

- La terrasse accessible car la qualité de l'eau récoltée risque d'être légèrement polluée à cause des produits d'entretien pour la terrasse. Ce risque peut être problématique pour la récupération d'eau de pluie, mais ne justifie pas pour autant son rejet à l'égout. Cette eau sera infiltrée et partiellement traitée par épuration des plantes;

Pour limiter cette pollution accidentelle, les occupants seront formés sur la nécessité de nettoyer la terrasse avec des produits biodégradables et respectueux de l'environnement;

- Les toitures végétalisées, car le taux de récupération des surfaces de collecte d'une toiture à rétention est de l'ordre de 20 à 40 % selon les références de reprises dans le guide Bâtiment Durable;

De plus cette eau est de moins bonne qualité : coloration et risque d'odeur;

Selon le RCU Eau, pour l'immeuble est considéré comme une nouvelle construction : (surface extension 299 m²) * 33l/m² = 9.867 litres de citerne de récupération;

Récupération des eaux des toitures végétalisées : il est proposé de ne pas récupérer l'eau de pluie issue des toitures végétalisées. Ceci est un choix technique assumé pour garantir le bon fonctionnement des installations, choix qui est également validé de manière réglementaire et par le facilitateur Eau;

En effet, le taux de récupération est plus faible pour les toitures végétalisées et l'eau est de moins bonne qualité (coloration et risque d'odeur), risquant de compromettre le bon fonctionnement de l'installation;

Bruxelles Environnement confirme qu'il n'est pas nécessaire de récupérer l'eau récoltée sur les toitures végétales dont l'épaisseur du substrat est égale ou supérieure à 10 cm et dont la réserve d'eau est égale ou supérieure à 8l/m²;

Il est proposé de créer au niveau de l'avant-jardin, un jardin de pluie avec un volume de 20m³ permettant infiltration et évaporation des eaux de pluie dans une solution paysagère intéressante;

Ce jardin de pluie assure une fonction hydraulique au sein d'une bande paysagère en léger creux;

Le trop-plein sera évacué dans une noue vers le jardin en contrebas;

Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, l'avis d'AccessAndGo précise que la demande n'est pas conforme au RRU, en ce que les circulations intérieures ne sont pas suffisamment larges ainsi que les portes intérieures; qu'il n'y a pas de chambre ni de toilette PMR et qu'il manque un ascenseur;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de cet avis et de s'y conformer, au moins concernant les premiers points ou de solliciter et de justifier les dérogations à ces différents points;

Considérant qu'il peut être démontré qu'un ascenseur est présent dans le bâtiment principal et qu'il est possible de donner accès à l'étage de la nouvelle aile aux PMR via le bâtiment principal;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU n'a pas encore été reçu; il le sera en cours de procédure et il y aura lieu d'en tenir compte;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Considérant que le projet ne présente aucune dérogation aux réglementations en vigueur.

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 le site présente une surface de plus de 8.000 m²; qu'il présente une zone verdurisée de très grande ampleur mais que le terrain est déjà occupé par une construction de plus de 1.000 m²; que la zone verdurisée est autonome par rapport à la zone qui accueille la nouvelle aile puisqu'elle est située de l'autre côté d'une voie d'accès imperméabilisée;

Considérant que la zone de travaux ne touche pas la zone verdurisée d'un seul tenant, située à l'Ouest et au Sud de la parcelle; que la zone verte à haute valeur biologique n'est pas impactée par la zone de travaux;

Considérant de ce qui précède que le site ne peut être considéré comme concerné par le jugement We Are Nature;

Considérant que la demande est soumise à l'article 207 du CoBAT, à savoir Bien à l'inventaire, en ce que les bâtiments présents sur le site sont repris à l'inventaire et sont donc soumis à un passage en Commission de concertation, ce qui est le cas ici;

Le projet propose de mettre en conformité certains aménagements effectués en toiture du bâtiment principal, dont :

- La pose de couvre mur en aluminium de teinte naturelle,
- La pose d'un garde-corps pour la terrasse de l'unité du dernier étage,

Les couvre murs et le garde-corps sont discrets. Le garde-corps sécurise la terrasse des petits, est très perméable visuellement. Ces éléments modifient très peu l'aspect architectural de l'immeuble, et peuvent dès lors être mis en conformité ;

Conclusion :

Considérant donc que le projet s'intègre parfaitement à son contexte et minimise son impact sur son environnement tout en offrant un programme d'utilité publique très important;

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

- Augmenter l'offre en parkings pour vélos au sein du site afin d'inciter le personnel de l'institution à la mobilité douce;
- Se conformer à l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle, notamment :
 - Préciser le nombre de replantations d'arbres de haute-tige en compensation des arbres abattus;
 - Fournir un plan paysager répondant aux exigences du Service vert, c'est-à-dire renseignant :

- Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau;
- Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;
- Les constructions existantes et projetées;
- L'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;
- Les plantations à réaliser avec leurs essences et dimensions à la plantation;
- Fournir une note technique et un plan d'implantation des mesures de protection des arbres à mettre en œuvre avant et pendant toute la durée du chantier;
- Répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;
- Se conformer à l'avis SIAMU qui sera remis en cours d'instruction;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 10/06/2026
Objet n°07

Dossier 16-48475-2025 - Enquête n°091/26

Situation : Avenue Blücher 12

Objet : rénover une villa unifamiliale et aménager un local en cabinet médical accessoire au logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48475-2025 introduite en date du 08/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une villa unifamiliale et aménager un local en cabinet médical accessoire au logement sur le bien sis avenue Blücher 12;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter (AGRBC 10/06/1993) et y déroge;

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

Considérant que les actes et travaux à prévoir sont situés hors de la zone tampon du site Natura 2000;

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°13 Zones de jardins qui prescrit "Matériaux : exclusion de revêtements béton", en ce que la terrasse est significativement agrandie et en béton en totalité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2026 au 22/05/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/12/2025 : dépôt de la demande;

19/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/03/2026 : réception des compléments;

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

08/05/2026 au 22/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 03/03/2026 et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service de l'Environnement émis en date du 28/05/2026 :

Considérant le projet à savoir :

- *Rénovation d'une villa 4 façades sans modification de volume;*
- *Ajout d'un cabinet médical;*
- *Isolation par l'intérieur du volume;*
- *Réagencement du rez avec ouverture des baies vers le jardin;*
- *Remplacement des châssis;*
- *Agrandissement des terrasses;*

Considérant que le remplacement de la citerne existante de 1,5m³ par une citerne de 10m³ a été intégré au permis piscine;

Considérant que le tracé des descentes d'eau sera modifié afin de collecter l'ensemble des eaux de la toiture;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'information quant au devenir du trop plein de la citerne de 10m³;

Avis favorable à condition :

- de fournir des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur le parcelle sans aucun rejet à l'égout);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et composé de villas unifamiliales à 4 façades ou d'immeubles à appartements et de petits gabarits;
- La parcelle est située non loin de l'angle de l'îlot que forme l'avenue Blücher avec l'avenue Jacques Pastur et est séparée de la zone Natura 2000 par des habitations et une voirie;
- La maison sise au n° 12 a été bâtie dans les années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-16494-1952;
- Le permis d'urbanisme n° 16-46279-2022 a octroyé la démolition de la dépendance située au n°10 et accessoire à la villa du n°12, avec la reconstruction d'une nouvelle habitation unifamiliale ainsi que la séparation des deux parcelles;
- Ce permis a également octroyé la mise en conformité de la construction de la serre en infraction;
- En parallèle, pour cette même parcelle, une autre demande de permis d'urbanisme a été introduite et notifiée en date du 22/05/2026 par la Région suite à une saisine, afin de construire une piscine de 48m² (hors margelles) et ses aménagements périphériques;
- Le terrain comporte une pente descendante naturelle depuis l'arrière du terrain jusqu'à front de voirie et un talus plus important se trouve au début de la parcelle;

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

- Le réaménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée avec des modifications structurelles;
- L'agrandissement de la terrasse et la modification du matériau de revêtement en klinkers vers un revêtement minéralisé, à savoir un béton lissé de 20cm avec une sous-couche en gravillons;
- La suppression de l'auvent couvrant la terrasse arrière;
- L'aménagement d'un local servant à un petit cabinet médical (équipement) avec une entrée séparée pour la patientèle;
- La suppression d'un petit volume maçonné en toiture;
- L'agrandissement de baies en façade latérale de droite et en façade arrière, au rez-de-chaussée, avec des nouveaux châssis en aluminium Coatex de ton blanc;
- Le remplacement des châssis en PVC par de nouveaux châssis en aluminium Coatex de ton blanc, avec modification des divisions et pose de garde-corps vitré;
- La suppression des volets décoratifs;
- La pose de fenêtres de toit supplémentaires (non soumis à permis);

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

- La piscine et ses terrasses périphériques, octroyées en mai 2026, ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée de la présente demande, afin de garantir la construction de la piscine avant l'été 2026;
- La présente demande, inclut de manière détaillée, les surfaces imperméables et d'emprise octroyées dans le cadre du permis pour la piscine;
- Par ailleurs, le système de gestion des eaux pluviales, octroyé dans le cadre du permis d'urbanisme de la piscine, inclus également les éventuelles surfaces imperméables supplémentaires qui seront octroyées dans le cadre de la présente demande;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale, en y ajoutant une affectation accessoire de petit cabinet médical;
 - La baie en façade avant, est modifiée afin de permettre un accès direct vers le cabinet médical et sa salle d'attente, afin de ne pas grever l'intimité de la partie logement;
 - Considérant le caractère accessoire du cabinet médical et des dispositions du PPAS, ces deux affectations restent liées l'une à l'autre et ne pourront être séparées;
- en matière de traitement des façades:

- Bien que la bâtisse date des années 1940-1950 et que sa typologie n'est pas d'époque mais est constituée d'une reprise de langages architecturaux plus anciens, l'équilibre et les proportions des baies, des menuiseries et du jeu entre les pleins et les vides, font partie de ses qualités d'origine ;
- La volonté de moderniser cette bâtisse, peut être acceptable, pour autant un travail plus étudié des nouvelles interventions ;
- La nouvelle porte d'entrée du cabinet médical, à droite de la porte de garage, s'apparente davantage à une porte-fenêtre et son aspect est incongru au sein de l'ensemble de cette façade visible depuis l'espace public ;
- Il y a lieu de lui assurer davantage de partie pleine, afin de répondre à la porte de garage, bien qu'une plus petite proportion de l'ensemble puisse conserver du vitrage ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'emprise existante, augmentée de la surface de la piscine, récemment octroyée, est légèrement réduite suite à la suppression de l'auvent;
 - Cette surface d'emprise, en tenant compte de l'actuelle situation de droit et de la surface d'emprise projetée, reste en-deçà des limites du PPAS et est acceptable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - A l'origine, le taux d'imperméabilisation de 16,5%, a été augmenté par l'ajout de la piscine et des terrasses périphériques, à 23,6%;
 - La présente demande, ajoute des surfaces en béton à la terrasse existante, au droit de la villa, augmentant le taux d'imperméabilisation à 26%, ce qui représente une augmentation totale, depuis l'origine de 9,5%, ce qui au regard de la surface totale de la parcelle, de 1530m², est considérable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La gestion des eaux pluviales, a été étudiée afin de reprendre autant les surfaces de la piscine et des terrasses périphérique que celles de l'agrandissement de la terrasse existante;
 - Cependant, au niveau des plans, il y a lieu de déplacer la citerne, considérant que la position de cette dernière avait conditionné l'octroi de la piscine, à savoir sous le cheminement vers la piscine;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS, article n° 13 du PPAS concernant les zones de jardins :
 - D'une part le matériau utilisé, le béton lissé d'une épaisseur de 20cm, en plus de la sous couche en gravillon, n'est pas conforme et d'autre part, induit une augmentation significative des eaux de surface à récolter et des impacts sur la perméabilité de la parcelle, par rapport aux enjeux climatiques actuels;
 - Considérant que l'octroi de la piscine, avait déjà été conditionné par la réduction des surfaces de terrasses imperméables, au strict nécessaire, et que malgré cette réduction, l'augmentation du taux d'imperméabilisation avait déjà été augmenté d'un peu plus de 7%, l'acceptation d'encore une augmentation de 2,5% et pour un matériau non conforme au PPAS, n'est pas justifiable;
 - La surface de 47,5m² de la terrasse existante, au droit de la villa, est doublée;
 - La partie au droit de l'ancienne buanderie avait une profondeur de 3m et au droit de la cuisine, une profondeur d'1,30m, et le projet, prévoir d'augmenter cette profondeur à 4m autant en façade arrière qu'en façade latérale de droite;
 - Au regard de l'orientation de la parcelle et du bâti environnant, afin de pouvoir disposer d'une terrasse ensoleillée en matinée jusqu'en soirée, seule la partie à proximité de l'angle entre la façade arrière est la plus favorable;
 - Le réaménagement d'une nouvelle terrasse doit donc être étudiée en ce sens, avec une augmentation en surface et en profondeur, ponctuelle, quitte à réduire la profondeur de la terrasse en façade latérale et/ou au droit de l'accès vers la piscine;
 - Le solde doit être traité en cheminements le long des façades de la villa;
 - Afin de garantir une limitation de l'augmentation des surfaces imperméables, la surface totale des terrasses autour de la villa doit être limitée à maximum 50m²;
 - Cette acceptation est également conditionnée par l'utilisation d'un matériau semi-perméable;

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

- Réduire la surface de terrasse au droit de la villa à maximum 50m²;
- Proposer un matériau au moins semi-perméable pour cette terrasse ou justifier d'un point de vue environnemental, l'utilisation du béton ;
- Proposer une porte d'entrée vers le cabinet, présentant davantage de pleins que de vide ;
- Dessiner la bonne implantation de la citerne d'eau de pluie octroyée par le permis d'urbanisme de la piscine ;

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 traitement de façades, de surfaces de terrasses et de matériaux de recouvrement ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation de la citerne d'eau de pluie doit correspondre à la réalité et à la situation de droit, et en ce que l'imperméabilisation de la parcelle doit être limitée;
- de limiter voire supprimer la dérogation, en ce que la terrasse doit être limitée ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec l'octroi de la dérogation à l'article 13 du PPAS 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 10/06/2026
Objet n°08

Dossier 16-48506-2025 - Enquête n°088/26

Situation : Rue du Merlo 8A à 8D

Objet : procéder à la rénovation énergétique et à la rehausse d'un immeuble de logements, et mettre en conformité les écarts constatés par rapport à la situation existante de droit du permis 16-24992-1967 sur un terrain situé partiellement sur la Commune de Forest - projet phasé en application de l'article 192 du CoBAT

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48506-2025 introduite en date du 18/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à procéder à la rénovation énergétique et à la rehausse d'un immeuble de logements, et mettre en conformité les écarts constatés par rapport à la situation existante de droit du permis 16-24992-1967 sur un terrain situé partiellement sur la Commune de Forest - projet phasé en application de l'article 192 du CoBAT sur le bien sis rue du Merlo 8A à 8D;

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 27 délivré le 15/12/1998 (Commune de Forest) et s'y conforme - pour mémoire une partie du terrain non bâti et non aménagé de la parcelle est situé dans l'emprise de ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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°8 du Titre I du RRU – hauteur de toiture d'une construction isolée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée sur le territoire de la Commune d'Uccle et de Forest du 08/05/2026 au 22/05/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

18/12/2025 : dépôt de la demande;

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

30/01/2026 : réception des compléments;

09/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/03/2026 : réception des compléments;

04/05/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

27/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

08/05/2026 au 22/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement rendu d'initiative le 10/04/2026 :
Considérant le projet à savoir procéder à la rénovation énergétique et à la rehausse d'un immeuble de logements, et mettre en conformité les écarts constatés par rapport à la situation existante de droit du permis 16-24992-1967 sur un terrain situé partiellement sur la Commune de Forest - projet phasé en application de l'article 192 du CoBAT;

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

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

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

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

Nichoirs hirondelles

Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protégera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment les nichoirs placés « côté rue ».*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les hirondelles sont des oiseaux particulièrement sociables qui vivent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichoirs directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.*
- *ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.*

Nichoirs étourneaux sansonnets :

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

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

Les lieux de nidification de la Bergeronnette des ruisseaux sont toujours situés près de cours d'eau ou d'autres points d'eau. Malheureusement, l'aménagement des cours d'eau, les nouvelles techniques de construction des ponts ainsi que les travaux de consolidation des berges offrent actuellement peu d'emplacements de nidification pour ces oiseaux. Ils doivent donc établir leur nid au sein d'ouvrages construits par l'homme. Pour contrer cette pénurie de sites disponibles et ainsi lutter contre la régression de ces bergeronnettes, vous pouvez placer ce nichoir afin de leur mettre un site de nidification à disposition.

- *HAUTEUR : entre 1 et 3 m environ.*
- *ORIENTATION : l'orientation du trou d'envol n'a pas beaucoup d'importance, il est par contre préférable qu'il soit protégé du vent, de la pluie et du soleil (il en sera protégé en étant sous un pont par exemple).*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : bien que la Bergeronnette soit assez sociable, il vaut tout de même mieux respecter une distance raisonnable pour éviter une potentielle territorialité envers des congénères qui seraient trop proches. De manière générale, une distance de 30 m minimum est préconisée.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : s'il s'agit de nichoirs pour des espèces différentes, vous pouvez installer 2 ou 3 nichoirs proches les uns des autres, sous un même pont par exemple. S'il s'agit de nichoirs pour bergeronnettes uniquement, il vaut mieux laisser une distance de 30 m minimum entre chaque nichoir,*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/04/2026;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et développe des activités mixtes le long de la chaussée de Neerstalle;
- Le site est traversant entre la rue du Merlo sur le territoire de la Commune d'Uccle vers la rue Jean d'Osta sur le territoire de la Commune de Forest. Il est bâti de plusieurs immeubles de logements de grands gabarits qui effectuent la transition avec les immeubles et maisons implantés le long des rues citées ci-avant;
- L'immeuble n° 8 A à D sur lequel porte la demande, est une construction issue du permis d'urbanisme 16-24992-1967. Il présente un gabarit R+12 surmonté d'un étage technique;
- Le couvert végétal est davantage concentré sur les abords du terrain. Le cœur de la parcelle est quant lui principalement dédié aux circulations et aux parkings;

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

- La demande de permis fait partie du projet Renotrimo lauréat Renolab ID 2023 dont l'objectif est de lever les freins techniques, urbains, financiers et humains rencontrés par les copropriétés et les syndicats concernant la rénovation énergétique de l'enveloppe des immeubles de type Etrimo;
- L'étude qui s'est appuyée sur les calculs du CERAA a pour objectif de présenter un projet en vue d'atteindre un niveau PEB C minimum pour l'ensemble des unités tel que le prévoit le CoBrACE pour 2046;
- L'étude comprend la demande de permis et le suivi de la procédure d'un projet pilote. L'Association des Copropriétaires de l'immeuble s'est portée volontaire;
- La demande porte également sur la mise en conformité de certains écarts par rapport à la situation existante de droit :
 - Le permis d'urbanisme a été octroyé pour ce bâtiment et son voisin le 17/05/1967. Il fait partie des projets qui ont été édités suite au concordat judiciaire de la société Etrimo. Cet événement est à la source de la loi Breyne. L'immeuble a donc été construit bien après l'octroi du permis par une entreprise tierce choisie par le concordat;
 - En situation de droit, le bâtiment présente un gabarit R+12 + étage technique en retrait et comprend 104 unités de logement;
 - Des différences entre le permis et la construction d'origine ont été relevées, et l'ensemble de ces différences font partie de la construction d'origine. La demande de mise en conformité de l'ensemble

de ces différences fait partie de la demande de permis et peut être analysée sous le couvert de l'article 330§3 du CoBAT :

- Au rez-de-chaussée, deux appartements n'ont pas été construits afin de créer un passage couvert sous l'immeuble. Il est actuellement destiné au parking à vélos des invités;
- En façade Nord, chaque appartement d'étage dispose d'un balcon accessible depuis la cuisine. Ce balcon n'apparaît pas sur les plans de situation de droit;
- L'escalier sur les plans de situation de droit est à deux volées de droite perpendiculaire aux façades principales en face de l'ascenseur ouvert sur un espace « balcon » intégré au volume et protégé par des briques de verre. Or, en situation existante, l'escalier est de type balancé avec un palier perpendiculaire aux façades principales avec une porte qui mène sur l'un des balcons de cuisine;
- Lors de la construction, les appartements de l'étage 5 situés sur l'entrée A ont été regroupés pour ne faire qu'un seul. Le bâtiment comprend dès non plus 104 unités, mais 101;
- Une grosse conduite de gaz remonte le long de la façade Est et ne figure pas en situation de droit;
- Les entrées B et C ont été déplacées vers le centre du bâtiment afin de profiter de la lumière offerte par le passage;
- Aucune archive du plan de cave du Bloc C n'a été trouvée. Les plans de caves des blocs A, B et D diffèrent légèrement dans l'implantation des caves individuelles et des accès vers le parking;
- Le plan d'implantation étant succinct à l'époque, plusieurs édicules techniques ne sont pas repris. Il est difficile de comprendre si ceux-ci font partie de la construction d'origine;
- Les châssis de l'immeuble sont privatifs. Certains châssis en bois d'origine avec double vitrage ont été remplacés par des châssis en PVC blanc de performance récente. Un relevé complet considérant que la demande vise à harmoniser la situation;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable en améliorant les performances énergétiques et d'habitabilité de l'immeuble, tout en le maintenant en place;
- Le projet apporte des solutions à la fois de bon sens et innovantes en vue d'améliorer l'aspect visuel de l'immeuble tout en l'intégrant à son environnement bâti et paysager;
- Le projet tend à mettre en conformité des écarts entre la situation existante de droit et la situation de fait (datant de la construction de l'immeuble) ayant conduit à rendre une identité à l'immeuble, tout en l'allégeant (passages ouverts inférieurs par exemple) et en diminuant le nombre de logements qu'il abrite;

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

- **COMPOSITION ET PRINCIPE CONSTRUCTIF**
 - Une accélération de la rénovation est indispensable à la réalisation des objectifs de la Région bruxelloise en matière de diffusion de CO₂. L'étude a relevé que la massification de la rénovation est en cours dans plusieurs pays voisins. Elle est menée sur base de processus d'industrialisation de la construction. Il s'agit de mettre en place des processus de préfabrication. Il s'agit en l'espèce de réaliser des caissons en structure bois entouré de plaque K230 et revêtu d'un lattage contre lattage et panneaux de parement. Ce procédé comporte plusieurs avantages :
 - La diminution importante du délai de chantier in situ,
 - et des nuisances, pollutions liées au chantier (bruit, poussière, trafic routier,...);
 - La diminution des coûts de construction par l'itération;
 - Un chantier moins invasif;
 - Et un processus adapté à la répétitivité des immeubles de type Etrimo;
 - Le revêtement et sa teinte ont été choisis pour leur apparenté avec celui existant. Il s'agit d'une plaque de fibro-ciment de teinte blanc cassé. La teinte du rez-de-chaussée est plus sombre que celle des étages de manière à créer un registre différent par rapport aux étages;
 - Le projet propose la réalisation d'une toiture en pente côté Sud. Elle prend appui sur la façade principale et sur la façade de l'étage technique. Elle est composée de caissons isolés revêtus d'une couverture nervurée en métal de teinte noir afin que celle-ci ne contraste pas avec les panneaux photovoltaïques;
 - Cette solution apporte plusieurs avantages :
 - Rationalisation de l'isolation;
 - Protection d'une façade de l'étage technique;
 - Création d'un espace adjacent non chauffé qui contribue à l'isolation des appartements situés juste en dessous qui sera utilisé comme espace technique ou de stockage commun;
 - Augmentation importante du nombre de panneaux solaire;

- Moins de problèmes d'infiltration;
- Elle permet donc d'atteindre plus aisément les objectifs PEB sans devoir isoler la façade sud. En outre, du point de vue architectural l'intervention en toiture exprime notre époque face aux enjeux climatiques;
- Comme indiqué, en façade sud, il n'y a pas de pose d'un isolant;
- Les pignons et la façade Nord sont isolés. Sur la façade Nord, le projet opte pour isoler les balcons de cuisine et de les équiper de châssis à performance moyenne afin de les transformer en espaces adjacents non chauffés. À l'exception des châssis latéraux, ils sont tous ouvrants. En parallèle, le projet étudie la possibilité de placer des châssis à ouverture accordéon qui permettent une ouverture complète en été. Cette solution présente les avantages suivants :
 - Elle permet de conserver la totalité de l'espace balcon;
 - Absence de pont thermique;
 - Amélioration des performances énergétiques tout en rationalisant l'isolation;
 - Création d'une pièce annexe à la cuisine qui pourrait servir par exemple comme buanderie;
 - Adapté à la préfabrication;
 - S'inscrit dans la continuité architecturale tout en créant un jeu de relief en façade;
- Les châssis des façades pignon et Nord seront tous remplacés par des châssis en PVC recyclé de teinte blanche. Considérant qu'il s'agit d'un immeuble haut, que dès lors il est plus coûteux et plus difficile de repeindre l'ensemble des châssis régulièrement lorsqu'ils sont en bois, considérant qu'il est observé que des châssis d'origine en bois sont dégradés faute d'entretien, considérant que les propriétaires qui ont remplacé leurs châssis ont choisi le PVC blanc, considérant qu'il sera dès lors plus harmonieux de maintenir la même matière et la même teinte, considérant qu'aujourd'hui un fabricant propose un châssis en PVC qui est en bonne partie recyclée, le projet propose que l'ensemble des châssis soient à terme tous en PVC blanc;
- En façade Sud, seuls les châssis d'origine seront remplacés. Pour des questions de circularité, le projet tentera d'atteindre les objectifs CoBrace en préservant les châssis qui ont été remplacés récemment;
- Les portes d'entrée sont en aluminium de teinte naturelle. Elles seront remplacées à l'identique : même matière, même teinte, même forme;
- DEMANDE DE PERMIS PLANIFIÉ
 - L'étude démontre qu'aujourd'hui les travaux nécessaires afin d'atteindre les objectifs CoBrACE se heurtent à plusieurs freins. Les travaux à envisager sont parfois bouleversants pour des personnes qui ont habité l'immeuble depuis sa construction. Les formules de financement d'un projet global sont fort contraignantes. Les formules de calcul de la PEB s'adaptent aux nouvelles conditions climatiques. Le cadre législatif est perçu comme incertain. Et l'immeuble nécessite des travaux de rénovation prioritaires autres que la performance énergétique;
 - Malgré ces incertitudes, le CoBrACE trace un cap et l'objectif PEB E minimum pour 2033 a été voté;
 - Il est donc logique qu'un permis qui vise les objectifs du CoBrACE de cette envergure fixe d'une part un cap et d'autre part permette l'échelonnement des travaux;
 - Pour toutes ces raisons, le demandeur sollicite, sur base de l'article 192 du COBAT de planifier ce permis de manière suivante :
 1. 2026 - 2029 : Réalisations des travaux de toiture;
 2. 2030 - 2033 : Réalisation des travaux d'isolation du passage sous le bâtiment, du rez-de-chaussée et remplacement des châssis d'origine en façade sud;
 3. 2033 - 2035 : Réalisation de l'isolation des façades pignons et remplacement des châssis de ces façades;
 4. 2035 - 2040 : Réalisation de l'isolation de la façade nord et nouveaux châssis;
 - Cette démarche, certes peu usuelle, permet toutefois de fixer une vision à long terme et non une somme de petits permis successifs qui ne révéleraient pas la globalité d'un projet de cette ampleur. Cela permet aussi aux autorités de réduire la charge de travail administratif et aux maîtres de l'ouvrage de réduire les coûts liés à de multiples permis;
 - Le demandeur estime que l'application de l'article 192 du CoBAT lui permettrait d'assurer un phasage lui permettant d'exécuter le permis jusqu'en 2040 et en comptant des interruptions de travaux de plus de 1 an. Cette interprétation doit faire l'objet d'une validation juridique ;
- PEB
 - L'ensemble des techniques existantes est conservé. L'ensemble des unités sont des unités rénovées simplement. Les surfaces rénovées répondent toutes aux exigences PEB;

- Le nouvel espace adjacent non chauffé créé par la toiture en pente est un espace commun qui fait partie du volume protégé;
- Les balcons de cuisine en façade Nord ne font pas partie du volume protégé. Les surfaces de déperdition en contact avec ce volume ne sont pas modifiées;
- Les nouveaux châssis en façade Nord seront équipés d'ouverture d'alimentation réglable afin d'apporter l'air neuf dans les chambres. Dans les séjours, en façade sud, l'air neuf passera par une ouverture d'alimentation réglable murale;
- Dans les salles de bain sur pignon dont le vitrage sera remplacé, une extraction conforme sera installée;
- Bien que ce ne soit pas une exigence liée à la demande de permis, le projet prévoit que l'air vicié sera évacué par une extraction mécanique dans les WC, les salles de bain et les cuisines. Ces extractions ne sont pas reprises dans la proposition PEB;
- Comme entre le 1er et le 11 étages les appartements sont semblables, le projet a été encodé de la manière suivante :
 - Les 6 appartements du rez-de-chaussée;
 - Les 2 appartements du 1er étages au-dessus du passage du rez-de-chaussée;
 - Les 8 appartements type entre les étages 1 et 11;
 - Les 8 appartements sous toiture à l'étage 12;
 - L'appartement du 5ème étage qui regroupe deux appartements type;
 - L'espace adjacent non chauffé (EANC) sous la nouvelle toiture;
 - Les balcons de cuisine en dehors du volume protégé;
- PARKING ET STATIONNEMENT
 - La situation existante de droit fait état d'une capacité supérieure à la situation de fait au sein de l'immeuble, tandis que les parkings extérieurs sont présents en plus grand nombre qu'en situation existante de droit, mais de manière très limitée. Un permis d'environnement à ce sujet est en cours d'instruction;
- PRÉVENTION INCENDIE
 - La construction du bâtiment est antérieure à l'entrée en vigueur de la première loi majeure de prévention incendie. Il n'est donc pas étonnant qu'il ne réponde pas aux normes actuelles. En dehors du cadre de la demande de permis, le maître de l'ouvrage sollicitera le conseil du service de prévention incendie, et un avis du SIAMU est en attente;
 - Le permis d'urbanisme porte uniquement sur l'isolation de l'enveloppe du bâtiment et non sur des modifications intérieures à l'exception du placement d'ouvertures d'amenée d'air réglables;
 - Il s'agit d'un bâtiment élevé;
 - Compartimentage :
 - Les règles de compartimentage ne sont pas respectées en situation de fait. La structure est en béton (allèges et murs). S'il y a bien plus d'un mètre verticalement entre les baies de deux appartements superposés, il y a pratiquement toujours moins d'un mètre horizontalement entre les baies de deux appartements;
 - Revêtement de façade :
 - Il s'agit de caissons préfabriqués en bois rempli de fibre de bois. L'ensemble est revêtu sur les parties extérieures, supérieures et inférieures d'une plaque K230. Un isolant en laine de roche est compressé par les caissons contre la façade;
 - Le bardage est composé de plaque de fibrociment et d'une structure qui répond à la norme;
 - Entre les caissons, au minimum tous les deux niveaux, une barrière résistante au feu composée d'une bande de laine de roche 60kg/m³ de 20 cm de haut;
 - Revêtement de toiture :
 - Le projet prévoit d'isoler la toiture plate et d'ajouter une toiture en pente. Chacune de ces toitures sont revêtue d'une étanchéité répondant à la norme Broof t1;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions > dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - Dans cet environnement bâti hétéroclite, l'immeuble présente un gabarit relativement élevé par rapport à la moyenne. La dérogation porte sur une rehausse de 0,56 m portant la hauteur de l'immeuble de 39,78 m à 40,34 m, considérant que cette rehausse représente 1,4 % de la hauteur

totale existante, que par l'effet de perspective elle représente visuellement encore moins; considérant que cette rehausse est liée au projet de toiture en pente qui permet la maximalisation de l'installation des panneaux solaires en vue d'atteindre les objectifs PEB de la Région; considérant qu'elle est structurellement indispensable; considérant qu'elle n'entraîne aucune nuisance supplémentaire pour le voisinage, cette dérogation peut s'envisager;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°8 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 10/06/2026
Objet n°09

Dossier 16-48627-2026 - Enquête n°094/26

Situation : Rue du Doyenné 17

Objet : mettre en conformité et rénover un immeuble de rapport de 5 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48627-2026 introduite en date du 06/03/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité et rénover un immeuble de rapport de 5 logements sur le bien sis rue du Doyenné 17;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2026 au 22/05/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également aux articles n° 3, §1 et 2 et n° 10 du Titre II règlement régional d'urbanisme, concernant la superficie minimale d'un logement et en matière de surface nette éclairante, 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 :

06/03/2026 : dépôt de la demande;

27/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

08/05/2026 au 22/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du Service de l'Environnement, émis en date du 03/06/2026 :

Considérant que des rouges-queues, bergeronnette des ruisseaux, colonies de martinets, moineaux, et étourneaux sansonnets 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^{ier} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;

Il serait favorable à la biodiversité de

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

Pour tous

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

Nichoirs rouges-queues :

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

- *HAUTEUR : 2 à 6 m du sol*

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

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

Les lieux de nidification de la Bergeronnette des ruisseaux sont toujours situés près de cours d'eau ou d'autres points d'eau. Malheureusement, l'aménagement des cours d'eau, les nouvelles techniques de construction des ponts ainsi que les travaux de consolidation des berges offrent actuellement peu d'emplacements de nidification pour ces oiseaux. Ils doivent donc établir leur nid au sein d'ouvrages construits par l'homme. Pour contrer cette pénurie de sites disponibles et ainsi lutter contre la régression de ces bergeronnettes, vous pouvez placer ce nichoir afin de leur mettre un site de nidification à disposition.

- **HAUTEUR** : entre 1 et 3 m environ.
- **ORIENTATION** : l'orientation du trou d'envol n'a pas beaucoup d'importance, il est par contre préférable qu'il soit protégé du vent, de la pluie et du soleil (il en sera protégé en étant sous un pont par exemple).
- **QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS** : bien que la Bergeronnette soit assez sociable, il vaut tout de même mieux respecter une distance raisonnable pour éviter une potentielle territorialité envers des congénères qui seraient trop proches. De manière générale, une distance de 30 m minimum est préconisée.
- **QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER** : s'il s'agit de nichoirs pour des espèces différentes, vous pouvez installer 2 ou 3 nichoirs proches les uns des autres, sous un même pont par exemple. S'il s'agit de nichoirs pour bergeronnettes uniquement, il vaut mieux laisser une distance de 30 m minimum entre chaque nichoir.

Nichoirs martinets

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

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

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

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.

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

Nichoirs étourneaux sansonnets :

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/04/2026;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des entreprises, des commerces et des logements. Il est bâti en ordre fermé, à l'alignement;

- Il est desservi par la ligne de tram 51 de la STIB;
- Dans ce quartier, la rue du Doyenné est à sens unique, et le stationnement y est peu aisé;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est issue d'une plus vaste parcelle qui a été divisée, à la fin des années 1990, via divers actes notariés et un plan de bornage, accordant pour l'immeuble n°17, la servitude de vue depuis l'étage sur la parcelle n°596 chaussée d'Alseberg;
- Cette division a induit une parcelle entièrement imperméabilisée, et à plus de 98% bâtie par un bâtiment existant depuis les années 1960;
- Le permis d'urbanisme n° 16-22785-1962 avait octroyé un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble dont l'objet était : Bureaux et dépôts de livres, mais ne comportant aucun plan;
- La parcelle voisine de droite, n°594, n'est bâtie que du côté de la chaussée d'Alseberg et le bâtiment n°19 comporte du logement, avec un gabarit R + 3 à toiture plate;

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

- Le réaménagement intérieur avec des modifications structurelles et de répartition des logements existants;
- La démolition de l'aérot;
- La modification de la fenestration;
- L'isolation de l'enveloppe extérieure avec une finition en crépi de teinte claire;
- Le remplacement des menuiseries existantes et la pose de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris foncé;

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

- L'affectation d'origine étant suivant le permis d'urbanisme n° 16-22785-1962 des bureaux avec un espace de dépôt de livres, cependant l'historique des domiciliations, indique qu'il existait en 1975 au moins un logement;
- Un deuxième logement apparaît à partir de janvier 2006, un 5 logements à partir de janvier 2008 et fin de l'année 2008, 6 domiciliations en même temps;
- Cet historique permet de déterminer que la modification de l'affectation de bureaux et dépôt au profit de logements multiples, s'est faite postérieurement au 1er janvier 2000, avec au cours du temps des modifications de répartitions des espaces et éventuellement du logement existant avant le 1^{er} décembre 1993;
- Considérant dès lors que les 5 logements existants en situation de fait auraient dû être soumis à permis d'urbanisme et la modification totale du seul logement existant de droit, aurait dû être soumis aux mesures particulières de publicité par l'application de la prescription n°0.12 du PRAS;

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

- en matière de programme :
 - Au cours du temps, les différentes unités de bureaux et du logement existant, ont été aménagées en logements, sans réelles modifications intérieures et induisant des logements dont l'habitabilité est peu étudiée et dérogatoire à plusieurs niveaux;
 - Les transformations telles que proposées, visent à pérenniser les cinq logements existants en situation de fait, tout en proposant des modifications structurelles et de cloisonnements, afin de limiter la plupart des dérogations;
 - Les caves sont modifiées afin de disposer des 5 caves privatives et d'un local technique;
 - Le logement existant en situation de fait au rez-de-chaussée est réadapté en fonction de l'espace disponible et il est proposé un studio avec la pièce principale donnant à rue, au niveau de la façade disposant de plus d'ouverture et d'un apport en éclairage plus important, et les locaux non habitables, tels que la salle-de-douche, WC et dressing sont disposés à l'arrière;
 - La cour extérieure est mise à disposition du studio et accessible via le sas des locaux sanitaires et de dressing;
 - Les premier et deuxième étage sont davantage modifiés structurellement et proposent deux logements par niveaux, un appartement une chambre à gauche et un appartement deux chambres à droite;
- quant aux aspects dérogatoires aux Titres du Règlement Régional d'Urbanisme non soumis aux mesures particulières de publicité :
 - Nombre d'emplacements de parkings dans un immeuble à logements multiples, visés par le titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Le Titre VIII concernant les normes de stationnement en dehors de la voie publique, ne vise que les immeubles à logements multiples à construire ou reconstruire et non les immeubles existants

même en cas de rénovation lourde, de modification majeure et/ou de changement de destination ou de modification du nombre de logements;

- Dès lors, la présence d'un seul garage pour 5 logements, n'est pas dérogatoire et est, par ailleurs, largement compensé par une accessibilité en transport en commun aisée et de plusieurs emplacements de stockage des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public

○ Normes PMR visées par le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :

- Le titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, s'applique également aux constructions existantes, dont la destination et/ou le nombre de logements sont modifiés, considérés comme des modifications majeures par le présent article;
- Cependant, l'article 1 « Champ d'application », au paragraphe 3, indique une liste des bâtiments ou équipements visés, et où figure au point 14, la description suivante « les parties communes des immeubles des logements multiples équipés d'ascenseur jusque et y compris la porte d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur »;
- Considérant qu'il s'agit d'un immeuble ne comportant pas d'ascenseur, seules les parties communes du rez-de-chaussée, sont visées;
- L'entrée de l'immeuble comporte un ressaut de maximum 2cm, les portes d'entrée et du sas garantissent, un passage libre d'au moins 95 cm et le hall assure une aire de retournement d'au moins 1,50m, répondant dès lors, à l'article 6 du Titre concerné;
- La porte intérieure du studio au rez-de-chaussée répond également à l'article 10 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;

○ Surfaces minimales des locaux habitables, visées par l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :

- Les séjours des appartements aux 1^{er} et 2^e étages à droite, comportent des séjours disposant de surfaces entre 27,5 m² et 27,9 m²;
- Les nouveaux cloisonnements intérieurs pourraient être légèrement revu, afin de garantir au niveau de tous les locaux habitables des surfaces habitables conformes;
- En effet, le déplacement, vers la gauche de la séparation entre les deux logements, quitte à revoir le cloisonnement des locaux sanitaires et d'entrée de l'autre appartement afin de garantir également une surface nette de 28m², ou en revoyant le cloisonnement des chambres, en maintenant au moins 9m² et 14m² pour les chambres;

○ Surfaces nettes éclairantes minimales au sein des locaux habitables, visées par l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :

- Les déficits en éclairage naturel sont pour, l'espace habitable du studio, de 1,58m² et pour le séjour de l'appartement au 1er étage à gauche, de 80cm²;
- Afin de limiter les travaux et les proportions existantes au niveau de la façade avant, les baies de la partie gauche de l'immeuble, sont maintenues dans leurs dimensions d'origine, induisant dès lors ce léger déficit en éclairage;
- Cependant, vu la disposition des trois baies bien réparties sur toute la largeur, l'apport en éclairage reste qualitatif et la dérogation peut être envisagée;
- En ce qui concerne le studio étant situé au rez-de-chaussée, le barreaudage est maintenu au niveau des fenêtres pour l'aspect sécuritaire; ce qui pose d'ailleurs question sur la pertinence de l'affectation de logement au rez-de-chaussée;
- Par ailleurs, le déficit est important et d'autant plus l'impact supplémentaire du barreaudage au niveau des uniques baies éclairant l'espace habitable du studio;
- Considérant les diverses objections concernant ce studio, il y a lieu d'y prévoir une autre affectation davantage adaptée à un rez-de-chaussée;

○ en matière de traitement des façades:

- Les façades sont entièrement requalifiées, seul le soubassement du rez-de-chaussée, est maintenu tel qu'à l'origine;
- À partir du 1^{er} étage, la façade avant et le pignon d'attente de droite, sont isolées et recouvertes de crépi de tonalité claire, dont la teinte doit encore être définie;
- La fenestration aux étages, de la partie droite de la façade avant, est modifiée et il est proposé deux larges baies, avec des divisions restituant le rythme d'origine et en articulation avec la largeur de la porte de garage;
- Les nouveaux châssis sont en aluminium de teinte gris foncé, ce qui est pertinent avec la tonalité claire du crépi au niveau des façades isolées;

- La typologie telle que modifiée, plus contemporaine, correspond davantage à un immeuble de logement, ce qui est cohérent avec l'objet de la demande de proposer de nouveaux logements qualitatifs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le volume reste inchangé, hormis la démolition des constructions autour de l'aéra en façade arrière;
 - Une nouvelle dalle est, par ailleurs, reconstruite au-dessus du rez-de-chaussée mais reste inaccessible;
 - Il existe une servitude de vue depuis la division des parcelles, sur la parcelle du n° 596 chaussée d'Alseberg;
 - Cependant considérant que cette servitude concernant un immeuble de bureaux et de stockage et pour une dimension de baie existante, suite au changement de destination et de dimension de la baie concernée, il y a lieu de refournir l'accord du propriétaire concerné par la servitude (afin de pérenniser cet accord, il devra être à terme notarié);
 - La toiture plate est isolée mais il n'y est prévu aucun aménagement de toiture végétalisée de type extensif;
 - Cet aménagement permet d'une part d'augmenter les performances énergétiques et d'autre part de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égouttage public ainsi que garantir une finition esthétique pour l'intérieur d'îlot;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle est entièrement imperméabilisée;
 - La division des parcelles, à maintenu une fine bande de cour extérieur mais qui en raison de son enclavement ne peut pas être restituée en pleine terre et aménagée de manière paysagère;
 - Le traitement de la toiture plate en toiture végétalisée de type extensive, permettrait de palier à cette imperméabilisation totale;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'immeuble ne comporte un garage, indiqué comme permettant le parking de deux véhicules mais dans la réalité, en raison de la configuration du local, un seul emplacement est praticable;
 - Il est proposé de disposer au sein de l'espace restant de stocker les vélos, avec environ entre 7 et 8 emplacements, avec un accès aisé;
 - En effet la largeur de la porte de garage, permet non seulement de stationner un véhicule mais également d'accéder avec un vélo depuis l'espace public;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;
 - Cependant, il y a lieu de palier à l'imperméabilisation totale de la parcelle, en proposant au moins une toiture végétalisée de type extensive;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Les nouveaux châssis et l'isolation des façades et de la toiture permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment existant;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le logement existant a été totalement modifié au cours du temps jusqu'à l'aménagement des cinq logements au total et en infraction;
 - Les actes et travaux proposent de revoir entièrement l'ensemble des logements afin de proposer des appartements répondant davantage aux besoins actuels et tendant à répondre aux normes d'habitabilité visées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Bien qu'il subsiste une légère dérogation en ce qui concerne les surfaces nettes éclairantes, le cloisonnement peut être aisément reconsidéré afin de disposer des surfaces nettes habitables minimales;
 - Seul le studio au rez-de-chaussée suscite davantage d'objections, en raison de son faible apport en éclairage, induit par une disposition non traversante de l'espace habitable et qu'il est nécessaire, pour des raisons de sécurité, de maintenir un barreaudage au niveau des 3 petites baies existantes en façade avant;

En guise de conclusion:

Considérant que les quatre logements aux étages, améliorent une situation de fait infractionnelle, et tendent, moyennant encore quelques légères modifications à répondre aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant, cependant que l'affectation de logement pour la partie gauche du rez-de-chaussée, ne propose qu'un studio, éclairé uniquement par la façade avant et par de fenêtres de petites dimensions et à barreaudage;

Considérant qu'une autre affectation peut y être proposée sans que cela n'impacte l'habitabilité des quatre autres logements qui répondent davantage au bon aménagement des lieux;

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

- Revoir les cloisonnements intérieurs des logements, afin de supprimer toute dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Végétaliser la toiture plate (type extensif);
- Proposer une autre affectation à la place du studio au niveau du rez-de-chaussée à gauche;
- Définir la teinte prévue au niveau du crépi sur isolant en façades avant et latérale;

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 cloisonnements intérieurs, de qualification d'un espace, d'indications de teintes et de traitement de toiture plate;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit proposer au moins une amélioration de la gestion des eaux pluviales, via l'aménagement d'une toiture végétalisée, en ce que les teintes au niveau des façades visibles depuis l'espace public doivent être définies, et en ce que les logements doivent proposer davantage de qualités d'habitabilités que d'aspect dérogatoires;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le studio doit être revu par une autre affectation et en ce que les cloisonnements intérieurs des espaces concernés par la dérogations doivent être légèrement modifiés;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 10 (uniquement pour le séjour au premier étage à gauche) et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.