

Séance du 22 octobre 2025 / Zitting van 22 oktober 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 198/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.186-2025
Situation : Avenue du Hoef 9
(Remplacer la véranda par une annexe plus grande en façade arrière, isoler la façade arrière, ajouter une lucarne en façade arrière et isoler la toiture à versant par l'intérieur d'une maison unifamiliale)
- 2) 195/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.198-2025
Situation : Avenue Beau-Séjour 5
(Agrandir, rénover, améliorer les performances énergétiques d'une maison unifamiliale, ainsi que réaménager le jardin et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant)
- 3) 206/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.214-2025
Situation : Chaussée de Waterloo 1245
(Mettre en conformité la modification de l'implantation d'une piscine, de ses locaux techniques et de ses abords)
- 4) 203/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.281-2025
Situation : Avenue de Floréal 35
(Isoler la façade arrière, changer intégralement les châssis et mettre en conformité les extensions réalisées en façade arrière qui ne sont pas d'origine)
- 5) 207/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.315-2025 (art.177)
Situation : Avenue Achille Reisdorff 36
(Modifier le permis 16/PFU/528762 du 21 décembre 2017 suivant l'article 102/1 du CoBat : rénover et transformer les bâtiments B1 et B3)
- 6) 202/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.165-2025
Situation : Avenue Brugmann 306
(Rénover thermiquement par l'extérieur la toiture et les façades avant et latérale (du R+1 au R+8) d'un immeuble de logement 3 façades et remplacer les châssis PVC existants par des châssis (plus performants) en PVC blanc)
- 7) 208/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.244-2025
Situation : Rue du Château d'Or 13
(Placer une installation fixe temporaire de type modulaire afin de permettre l'activité du commerce en cours de chantier et pour toute la durée du chantier)
- 8) 199/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.139-2025
Situation : Rue Alphonse Renard 76
(Unir deux appartements au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements)
- 9) 200/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.030-2025
Situation : Rue Robert Scott 47
(Etendre le rez-de-chaussée, construire une annexe au 2^{ème} étage, réaménager l'intérieur et modifier la typologie d'une maison unifamiliale)
- 10) 204/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.037-2025
Situation : Avenue de la Chênaie 59
(Rénover l'intérieur d'une maison unifamiliale, ajouter une extension type "véranda" en verre ainsi que des lucarnes en façade arrière et mettre en conformité la zone de recul et la façade avant)

- 11) 201/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.113-2025
Situation : Avenue de Saturne 13
(Mettre en conformité la typologie des façades, isoler par l'extérieur les façades et la toiture et remplacer le portail à front de voirie)
- 12) 205/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.208-2025
Situation : Rue des Bigarreaux 12
(Isoler la toiture)
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/10/2025
objet n° 01

Dossier 16-48186-2025 - Enquête n° 198/25

Situation : Avenue du Hoef 9

Objet : remplacer la véranda par une annexe plus grande en façade arrière, isoler la façade arrière, ajouter une lucarne en façade arrière et isoler la toiture à versant par l'intérieur d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48186-2025 introduite en date du 03/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer la véranda par une annexe plus grande en façade arrière, isoler la façade arrière, ajouter une lucarne en façade arrière et isoler la toiture à versant par l'intérieur d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue du Hoef 9;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 51 Quartier Floride-Langeveld approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.5 - Toitures qui prescrit "*Dans les toitures à versants; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente*", en ce que la nouvelle lucarne a une largeur de 3,32m, qu'elle se situe à 43cm de la limite mitoyenne et qu'elle a une toiture plate;
- 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°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : [...] 2° lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la nouvelle véranda dépasse la construction mitoyenne la plus profonde au niveau de l'allège et au niveau du débord de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/06/2025 : dépôt de la demande;

14/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/07/2025 : réception des compléments;

01/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/08/2025 : réception des compléments;

29/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 11/07/2025 :

Considérant le projet à savoir remplacer la véranda par une annexe plus grande en façade arrière, isoler la façade arrière, ajouter une lucarne en façade arrière et isoler la toiture à versant par l'intérieur d'une maison unifamiliale

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

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

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

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;*

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 à prédominance résidentielle situé à proximité de l'avenue De Fré;
- Dans ce quartier, l'avenue du Hoef est une rue résidentielle composée de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements de gabarit similaires (R+1+T), bâtis en mitoyenneté et avec un front de bâtisses continu;
- L'avenue est marquée par des rangées d'arbres et des zones de recul plantées. L'alignement avec le trottoir est généralement marqué par des murets bas surmontés éventuellement de petites clôtures;
- La maison n°9 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale composée de deux niveaux sous corniche, un niveau de sous-sol enterré et un niveau supplémentaire sous toiture;
- Sa façade avant et sa zone de recul ont conservé les caractéristiques du permis d'origine de 1929 (PU n°16-4544-1929);
- En façade arrière, la maison dispose d'une petite annexe véranda de 3,06m de large et d'une terrasse qui ont été ajoutées suite au PU n°16-29707-1986;
- La parcelle est peu profonde;

- Une petite lucarne en façade arrière a été ajoutée sans demande de permis préalable à une date indéterminée avant 1987 où elle apparaît sur les photographies aériennes;
- Des panneaux solaires ont été placés sur le versant arrière entre 2012 et 2014. Ces travaux étaient dispensés de demande de permis d'urbanisme;
- La maison de droite (n°7A) est une maison en briques oranges de gabarit R+1+T. Elle comporte une annexe sur deux niveaux en façade arrière de la même profondeur que la véranda actuelle du n°9;
- La maison de gauche (n°11) est une maison en briques rouges. Elle est construite en demi-niveau par rapport à la rue. En façade arrière, la bâtisse s'aligne sur la construction principale du n°9. Les deux constructions sont cependant séparées par un mur mitoyen sur deux niveaux dans la profondeur duquel s'intègre une terrasse au niveau du 1^{er} étage du n°11. La hauteur de corniche en façade arrière est légèrement plus haute (environ 1,00m), et présente ainsi une petite héberge au niveau de la toiture avec le n°9;

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

- La démolition de la véranda, son remplacement par une nouvelle annexe et le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée;
- La création d'une petite terrasse au niveau du jardin;
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieur;
- L'agrandissement de la lucarne en façade arrière;
- L'isolation de la toiture par l'intérieur;

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

- La nouvelle annexe se développe sur toute la largeur de la parcelle impliquant une rehausse mitoyenne avec le n°11 de 98cm de large et de 1,56m de haut;
- Elle a une profondeur de 2,40m et une hauteur d'environ 3,90m par rapport au niveau du jardin;
- A l'inverse de la précédente véranda, elle dispose d'une toiture pleine en EPDM avec un lanterneau intégré et présente un débord de toiture d'environ 50cm;
- La façade arrière est entièrement vitrée à l'exception d'une allège en briques de 90cm de hauteur sur environ 1/3 de la largeur au niveau de la cuisine;
- L'isolation de la façade arrière se fait via l'extérieur avec une finition en briquettes collées de teinte naturelle;
- La lucarne en façade arrière est décentrée. Elle est située 43cm de la limite mitoyenne avec le n°11 et à 1,73m de la limite mitoyenne avec le n°7A;
- Sa largeur est de 3,32m et sa hauteur d'1,60m. Elle est située en recul par rapport à la façade;
- La lucarne sera réalisée en zinc de couleur quartz avec des châssis en aluminium foncé et un débord de corniche en bois peint de teinte foncée;
- La terrasse au niveau du jardin est une terrasse perméable en bois posée sur plots d'une superficie de 9,3m²;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la nouvelle annexe permet d'agrandir les pièces de vie (cuisine et salle à manger) et de les connecter entre elles afin d'offrir un espace de vie plus qualitatif;
 - Considérant qu'elle offre également l'opportunité de retravailler la façade en maximisant les surfaces vitrées pour amener davantage de lumière à l'intérieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que la nouvelle annexe s'implante sur l'emprise de la véranda et de la terrasse existantes et qu'elle n'augmentera pas l'imperméabilisation de la parcelle;
 - Considérant que le projet prévoit cependant une nouvelle terrasse d'environ 9m²;
 - Considérant que la dimension de cette terrasse est réduite et qu'elle est réalisée en structure perméable;
 - Considérant que le jardin, bien que de dimension réduite, est conservé majoritairement en pleine terre;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que vu sa dimension réduite, le projet n'est pas soumis à l'application du Règlement Communal en matière de gestion des eaux;
 - Considérant que le projet ne prévoit pas de toiture végétale, ce qui peut s'envisager au vu de la faible superficie de la toiture qui est d'autant plus réduite par la présence du lanterneau;

- Considérant de plus que cette toiture se situe entre deux mitoyens et qu'elle ne sera donc visible que depuis le bien concerné par la demande, il est conseillé de prévoir une finition esthétique de type graviers ou une finition de teinte claire afin de lutter contre la surchauffe mais ces recommandations ne revêtent pas un caractère obligatoire;
- Considérant cependant qu'en situation de droit, la maison dispose d'une citerne que le projet prévoit de combler sans prévoir de solution de remplacement;
- Considérant donc que le projet aura un impact plus important que la seule extension sur le réseau d'égouttage ce qui est problématique au vu de l'enjeu de la gestion des pluies et la problématique des inondations sur la commune;
- Considérant qu'il est donc nécessaire de remettre en service la citerne existante ou de proposer un dispositif de remplacement d'une capacité au moins égale à la citerne comblée et idéalement d'une capacité conforme au Règlement Régional d'urbanisme, à savoir 33L/m² de superficie de toiture en projection horizontale;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 3.5 du PPAS n° 51 (toitures - lucarne) :
 - Considérant que le projet propose une nouvelle lucarne à toiture plate, décentrée d'une largeur de 3,32m et située à 43cm de la limite mitoyenne avec le n°11;
 - Considérant que la toiture plate permet de réduire les dimensions de la lucarne et de conserver davantage d'espace pour la pose de panneaux solaires;
 - Considérant que la largeur de la lucarne permet d'améliorer significativement l'habitabilité intérieure de la chambre, ce que ne permettrait pas autant une lucarne réduite à 1,50m de largeur;
 - Considérant qu'elle se conforme au Règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle fait moins des 2/3 de la largeur la toiture;
 - Considérant également que la lucarne est d'une hauteur réduite, ce qui permet d'atténuer son impact et de conserver la lecture de la toiture;
 - Considérant enfin que cette lucarne se situe en façade arrière et qu'elle ne porte ainsi pas atteinte à la cohérence du quartier;
 - Considérant néanmoins qu'elle se place seulement 43cm de la mitoyenneté, ce qui ne laisse que 29cm de distance entre la lucarne et l'héberge du n°11;
 - Considérant que cet espace est trop faible pour permettre d'intervenir correctement sur l'étanchéité et pour retrouver un recouvrement de tuiles et conserver ainsi la lecture de la toiture;
 - Considérant également que l'aménagement intérieur peut supporter un léger décalage de cette lucarne, il convient de décaler la lucarne de manière à conserver un espace suffisant pour deux largeurs de tuiles et au minimum 50cm depuis l'héberge (soit 65cm depuis la limite mitoyenne);
 - Considérant que la lucarne est prévue en zinc de couleur quarts, avec des châssis et des débords de toit de teinte sombre;
 - Considérant que la teinte quartz peut s'envisager mais que les teintes sombres ne s'accordent pas à la typologie du bien et donneront un aspect plus massif à cette lucarne dont les dimensions dépassent celles autorisées par le PPAS;
 - Considérant qu'il conviendrait au contraire de limiter l'aspect massif de la lucarne en optant pour des teintes claires;
 - Cette dérogation est acceptable à la condition de conserver davantage d'espace entre la mitoyenneté avec le n°11 et la joue de la lucarne (minimum 65cm) afin de permettre un recouvrement de minimum deux tuiles et de prévoir une teinte claire pour les menuiseries de façon à alléger visuellement la lucarne;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que la nouvelle extension s'inscrit globalement dans la profondeur des biens voisins;
 - Considérant que du côté du n°11 qui est le bien le moins profond, la nouvelle annexe implique une rehausse du mitoyen existant d'1,56m de hauteur et un agrandissement de 29cm en profondeur;
 - Considérant que la hauteur de la nouvelle annexe permet de disposer d'une hauteur sous plafond de 3,25m de hauteur de façon à faire pénétrer la lumière le plus loin possible dans les pièces de vie;
 - Considérant que les façades arrière sont orientées au Sud et que la rehausse s'insère dans le gabarit du n°7A, elle n'aura pas d'impact significatif sur l'ensoleillement du bien voisin;
 - Considérant que du côté n°7A qui est le bien le plus profond, l'annexe dépasse le profil de la construction au niveau de l'allège et du débord de toiture;

- Considérant que ce dépassement est minime, à savoir environ 13cm au niveau de l'allège, et d'environ 50cm au niveau du débord de toiture;
- Considérant qu'au niveau de l'allège, celle-ci vient buter contre un mur mitoyen débordant existant;
- Considérant que le débord de toiture est limité et qu'il n'aura pas de réel impact sur les biens voisins;
- Considérant qu'il permettra de protéger la pièce du soleil en été tout en conservant la luminosité en hiver;
- Cette dérogation est acceptable;

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

- Décaler ou réduire la lucarne de façon à conserver une distance de minimum 65 cm par rapport à la limite mitoyenne avec le n°11;
- Remettre en service la citerne existante ou prévoir une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité au moins égale à la citerne comblée et idéalement d'une capacité conforme au Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, à savoir 33L/m² de superficie de toiture en projection horizontale;
- Prévoir des menuiseries de teinte claire pour les châssis et les menuiseries de la lucarne;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que le déplacement et l'ajout d'une citerne peuvent s'envisager;
- 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;
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°51, article n°3.5 et au règlement régional d'urbanisme, titre I, article n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 22/10/2025

objet n° 02

Dossier 16-48198-2025 - Enquête n° 207/25

Situation : Avenue Beau-Séjour 5

Objet : agrandir, rénover, améliorer les performances énergétiques d'une maison unifamiliale, ainsi que réaménager le jardin et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48198-2025 introduite, en date du 10/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, isoler, rehausser la toiture et aménager les combles d'une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis avenue Beau-Séjour 5;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts (30 à 60m), zones d'habitation;

Vu que l'augmentation de volume est inférieure à 20%, la demande n'est donc pas soumise aux mesures particulières de publicité par l'application de la prescription 16 du PRAS concernant la zone de servitude au pourtour des bois et forêts;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que le bien est situé en ZICHE, visé par l'article 14.1 du PPAS, concernant les zones et sites d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et immeubles remarquables et qu'au regard des actes et travaux modifiant le gabarit existant ainsi que l'aspect des façades, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de cet article;

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

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

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

- La rehausse reste discrète et intégrée dans les gabarits environnants et le recouvrement de toiture est restitué à l'identique avec un matériau pérenne telle que la tuile de ton rouge;
- Les isolations en façade arrière, vont dans le sens des volontés écologiques actuelles;
- L'ensemble des travaux, ne sont pas susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 qui couvre le Bois de la Cambre et d'autant plus que le bien est séparé de cette zone par 3 bâtiments et la chaussée de Waterloo;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.5 Toitures qui prescrit "Dans les toitures à versants, les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente", en ce que la lucarne dépasse cette largeur d'1,50m et comporte une toiture plate;

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - non-respect de l'article n°4 Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation de la façade arrière induit un dépassement de la profondeur des deux biens qui lui sont mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 Hauteur qui prescrit "La toiture répond aux conditions suivantes :
 - 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;
 - 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence.
 Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce que la rehausse de l'annexe existante aggrave une situation de dépassement et nécessite une rehausse de la mitoyenneté;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/06/2025 : dépôt de la demande;
 17/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
 18/08/2025 : réception des compléments;
 29/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
 15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
 22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est fortement résidentiel et couvert par le PPAS n° 51;
- En effet, l'avenue Beau-Séjour comporte des habitations de faibles gabarit datant du début du XX^{ème} siècle, dont certaines sont reprises à l'inventaire du Patrimoine architectural (principalement le côté pair de la rue) et la chaussée de Waterloo, à proximité comporte des rez-de-chaussée commerciaux avec des logements aux étages;
- La parcelle concernée par la demande, se situe à proximité de l'angle entre la chaussée de Waterloo et l'avenue Beau-Séjour et comporte une habitation unifamiliale datant d'une ancienne urbanisation de petites maisons ouvrières et dont la typologie tranche avec les habitations situées du côté pair, et qui ont été inscrites à l'inventaire légal des monuments et ensembles;
- Un seul permis d'urbanisme octroyé est disponible aux archives de la Commune, à savoir le permis d'urbanisme n° 16-9424-1935 et portant sur des transformations et sans doute, la construction de l'annexe occupant la partie droite et allant jusqu'à la mitoyenneté du fond;
- Les châssis existants en bois peints, à divisions tripartite et imposte vitrée, encore présents en 2010, ont été supprimés au profit de nouveaux châssis avec des divisions différentes et de teinte noire mais en maintenant le matériau de bois ;
- La corniche a également été peinte en noir ;
- Le n°5, fait partie d'un ensemble de plusieurs habitations de même typologie, du n°1 au n°9 et toutes comportent une façade enduite, des menuiseries en bois des encadrements des portes d'entrées en pierre bleue et des linteaux métalliques avec accrochage décoratif en fer;
- Seules les n°1 et n°3, au plus proche de l'angle des voiries, comportent une façade en briques peintes et sont plus hautes avec un étage supplémentaire;
- La parcelle est actuellement entièrement imperméabilisée avec des constructions et une cour;

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

- La démolition de la toiture du bâtiment principal et de l'annexe;
- La repose d'une nouvelle toiture, avec une isolation et un recouvrement identique, en tuiles de ton rouge et avec la rehausse de la façade avant et de la façade arrière, sur une hauteur d'un peu plus d'1,30m;
- La rehausse de l'annexe avec la pose d'une nouvelle toiture plate avec un traitement végétalisé de type extensif;
- Le réaménagement spatial des étages avec de légères modifications structurelles et de cloisonnement;
- La construction d'une lucarne en façade arrière, à toiture plate et dont le matériau de recouvrement des joues n'a pas été précisé;
- Le percement d'une baie plus large dans le mur de façade de l'annexe, avec repose de nouveaux châssis en bois de ton gris foncé;
- La suppression d'une partie de la dalle bétonnée de la cour, la remise en pleine terre d'au moins 50% de la superficie de la cour et le réaménagement paysager du petit jardin de ville;
- La démolition du cabanon de jardin;
- L'isolation de l'entièreté de la façade arrière par l'extérieur, ainsi que de l'annexe;
- La pose de panneaux solaires sur le pan avant de la nouvelle toiture en pente;
- La mise en conformité des châssis en façade avant, de teintes, dessins et divisions différentes, posés entre octobre 2010 et juin 2013;
- La mise en conformité de la mise en peinture de la corniche en bois, en gris foncé;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les modifications au niveau de la volumétrie en toiture, permet l'aménagement d'une 3e chambre;
 - la modification des baies de l'annexe, permet d'améliorer l'apport en éclairement naturel et d'optimiser la relation avec le jardin revalorisé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'annexe existe depuis de nombreuses années, et au regard du reportage historique et photographique de Bruciel, sans doute après l'octroi du permis d'urbanisme datant de 1935;
 - son existence est donc antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS concernant les zones constructibles;
 - considérant que celle-ci est maintenue en l'état par rapport à son emprise, ses fondations et ses principaux murs structurels, la situation de droit est maintenue;
 - cependant la rehausse de sa toiture avec une construction davantage pérenne et permettant un aménagement de toiture végétalisée, induit non seulement une rehausse en mitoyenneté de droite mais également une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - l'isolation de la façade arrière induit également une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la rehausse de la façade avec une nouvelle toiture, se maintient dans le profil construit du bien mitoyen de droite, tout en restant en deçà des 3m de projection du bien mitoyen de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la restitution d'au moins 50% de surface de pleine terre, va dans le sens des objectifs communaux et régionaux et permet, par ailleurs, un aménagement paysager qualitatif, au profit des occupants de l'habitation tout autant d'un point de vue visuel, pour l'intérieur d'ilot;
 - une terrasse est cependant maintenue, d'une surface d'environ 7m², afin de pouvoir jouir de cet espace extérieur;

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

- Application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT : Dérogation à un PPAS : non-respect de l'article 3.5 Toitures :
 - La limitation de la largeur des lucarnes à 1,50m ne peut plus être applicable actuellement en raison des épaisseurs des joues à prévoir afin d'assurer une isolation et de bonnes performances énergétiques;

- Considérant que cette lucarne est située en façade arrière et qu'elle respecte le maxima des 2/3 de la largeur de la façade arrière ainsi que le maxima de 2m de projection de la toiture, en hauteur et considérant par ailleurs, l'absence de nuisance pour l'intérieur d'ilot autant que pour les parcelles voisines, cette dérogation est acceptable;
- Application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT : mesures particulières à la demande d'un PPAS : article 14.1 Zones et sites d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et immeubles remarquables :
 - Fonctionnant par paires, ces habitations ont, en situation existante de droit, une même hauteur, un même gabarit et une même typologie;
 - La rehausse se fait dans le langage des deux habitations situées sur la droite et en épouse leur hauteur et gabarit;
 - Le n°7 mitoyen de gauche, conserve sa hauteur actuelle légèrement plus basse mais de même gabarit que le n°9 et au-delà du n°9, les habitations, sont implantées en escalier tout en conservant une hauteur et un gabarit proportionnel à leur implantation;
 - Considérant l'approche de l'angle entre les deux voiries et la hauteur alignée du bâtiment de coin, ainsi que du n°1 et du n°3, cette rehausse s'intègre dans le contexte;
 - Par ailleurs, en ce qui concerne le langage architectural, celui-ci est repris au niveau de la rehausse, en se calquant sur les bandeaux en pierre et corniche du n°3, et en proposant des baies centrées sur le registre inférieur et de même typologie;
 - Cependant, la teinte, la forme et les divisions des châssis en infraction en façade avant, ne permettent pas de garantir le maintien des compositions architecturales du début du XX^{ème} siècle, ni les qualités patrimoniales de cette typologie et à l'encontre des volontés de cet article du PPAS;
 - Il y a lieu de restituer une teinte de menuiserie cohérentes avec la typologie de ces petites maisons ouvrières néoclassiques, à savoir une teinte clair, et ce pour les châssis et la corniche, seule la porte d'entrée peut conserver sa teinte actuelle ;
- Application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Considérant que les articles n°4 et n°6 n'empêchent pas l'application du prescrit du PPAS, celles-ci s'appliquent, au regard de l'article 126§11, 2° du CoBAT;
 - Par ailleurs, celle à l'article 6 porte sur un volume antérieur au PPAS dont l'implantation dépasse le périmètre constructible prévu par le PPAS;
 - Non-respect de l'article 4 Profondeur :
 - Cette dérogation n'est induite qu'en raison de l'isolation de la façade arrière par l'extérieur;
 - Considérant les volontés actuelles en terme d'amélioration des performances énergétique du parc immobilier, et considérant qu'à terme, les façades arrières mitoyennes pourraient également être isolées et l'alignement restitué, la dérogation est envisageable;
 - Non-respect de l'article 6 hauteur :
 - La rehausse de la toiture, se fait afin d'optimiser la hauteur sous-plafond de la cuisine mais également afin d'être isolée et traitée en toiture végétalisée;
 - La rehausse de la mitoyenneté de droite, d'environ 25cm, se fait donc au profit d'une amélioration des qualités environnementales et d'habitabilité sans pour autant impacter significativement la parcelle mitoyenne de droite, qui en raison de l'orientation et de la course du soleil dispose, en situation actuelle d'un ombrage en fin d'après-midi du aux bâti existant à l'alignement du côté impair;
 - Dès lors, cette dérogation est également acceptable;

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

- Restituer, au niveau de la façade avant, une teinte claire pour les menuiseries, à savoir les châssis ainsi que la corniche ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de teintes en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aspect patrimonial du bien et de l'ensemble formé par ce groupe d'habitation, doit être conservé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, n°51, article n°3.5 et au titre I du règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/10/2025
objet n° 03

Dossier 16-48214-2025 - Enquête n° 206/25

Situation : Chaussée de Waterloo 1245

Objet : mettre en conformité la modification de l'implantation d'une piscine, de ses locaux techniques et de ses abords

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure en vue d'une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 22/10/2025

objet n° 04

Dossier 16-48281-2025 - Enquête n°203/25

Situation : Avenue de Floréal 35

Objet : isoler la façade arrière, changer intégralement les châssis et mettre en conformité les extensions réalisées en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48281-2025 introduite en date du 22/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la façade arrière, changer intégralement les châssis et mettre en conformité les extensions réalisées en façade arrière sur le bien sis avenue de Floréal 35;

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 :- la profondeur ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;", en ce que la mise en place d'une isolation en façade arrière induit un dépassement par rapport au profil mitoyen le plus profond;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/07/2025 : dépôt de la demande;

02/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation, mitoyenne, est inscrite dans un cadre architectural environnant cohérent. Elle est implantée en recul par rapport à la voie;
- Elle date du début du siècle dernier mais la commune ne possède pas d'archives de celle-ci hormis de la façade avant qui a fait l'objet d'une transformation en 1933 (PU n° 16-7794-1933);
- Sa façade avant a conservé son aspect d'origine : les châssis sont en bois peint en bleus;
- En façade arrière, il apparait que l'ancienne cour au sous-sol a été refermée et qu'une extension (type véranda) a été construite au rez-de-chaussée - date de ces travaux inconnue;

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

- Le remplacement de tous les châssis par des châssis en bois de teinte bleue foncée en ce qui concerne la façade principale;
- L'isolation de la façade arrière;
- La mise en conformité des annexes situées en façade arrière qui ne datent pas de l'origine de la maison;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant une enveloppe mieux isolée et un meilleur confort thermique;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée datent d'avant 2000 et ne dérogent pas au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et profondeur. Elles s'inscrivent en retrait par rapport aux profils des propriétés mitoyennes;
 - elles peuvent dès lors faire l'objet d'une régularisation simplifiée puisqu'elles satisfont aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1er janvier 2000, en ce que :
 - Les actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur actuellement;
 - Les actes et travaux n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement, à une évaluation de leurs incidences;
 - L'avis du SIAMU n'est pas nécessaire dans le cadre d'une transformation de maison unifamiliale;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - aucune modification n'est demandée;
 - la zone de recul accueille un jardinet et se conforme donc au Règlement régional d'urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison n'accueille pas d'emplacement de stationnement;
- en matière d'intégration environnementale :

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

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

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

- *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- *ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.*

- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHIRS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs niohirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.*

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

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

- L'isolation de la façade arrière est une démarche écologique à encourager;
- La surépaisseur que cette intervention génère n'entraînera aucun préjudice en terme d'ensoleillement sur les propriété voisines;
- La façade arrière conserve sa composition architecturale;

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

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

- Les châssis proposés sont élégants et leur division et matériaux se conforment aux châssis d'origine;
- La façade avant retrouve son allure d'origine,

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°4 du Titre I du RRU.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/10/2025
objet n° 05

Dossier 16-48315-2025 - Enquête n° 207/25 - Article 177

Situation : Avenue Achille Reisdorff 36

Objet : Modifier le permis 16/PFU/528762 du 21 décembre 2017 suivant l'article 102/1 du CoBat : rénover et transformer les bâtiments B1 et B3

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48315-2025 introduite, auprès de URBAN-DU; en date du 07/04/2025;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16/PFU/528762 (référence communale : 16-43088-2016) notifié en date du 21/12/2017;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis 16/PFU/528762 du 21 décembre 2017 suivant l'article 102/1 du CoBat : rénover et transformer les bâtiments B1 et B3 sur le bien sis avenue Achille Reisdorff 36;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de l'ensemble monument et site classé du Moulin du Neckersgat et ses abords par Arrêté Royal en date du 19/04/1977;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°8§3 - Hauteur d'une construction isolée qui prescrit "*La hauteur des constructions visée au §1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture*", en ce que les éléments techniques ne sont pas intégrés à la toiture;

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/04/1977);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/04/2025 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

14/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/07/2025 : réception des compléments;

21/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet, notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins, et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité, et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- Vu l'avis SIAMU du 15/09/2025 (réf : T.1981.2394/60) favorable sous conditions;
- Vu l'avis conforme de la CRMS de la séance du 03/09/2025 (réf : UCL20140_747_PUN), favorable sous conditions;
- Vu l'avis AccessAndGo du 13/10/2025;

AVIS CONFORME DE LA CRMS :

▪ CONTEXTE PATRIMONIAL

La demande concerne la campagne de rénovation et d'extension de la maison de repos « Domaine du Neckersgat », appartenant au site classé formé par le moulin du Neckersgat et ses abords, classé par arrêté du 19/04/1977.

Élaboré depuis 2006, le projet avait été autorisé par permis unique en 2017, suite à un avis conforme favorable sous conditions à propos du projet rendu par la CRMS en séance du 11/01/2017.

Cet avis renseigne également l'historique des lieux et leur intérêt patrimonial.

Le chantier a démarré en 2023. En mai 2024, une nouvelle demande d'avis de principe a été introduite, portant sur une série de modifications par rapport à la situation de droit, renseignée par les plans du permis pour l'ancien château et l'aile hospitalière. Elles concernent des adaptations liées à la mise aux normes d'incendie et de sécurité, et l'optimisation de l'intégration des techniques spéciales.

▪ OBJET DE LA DEMANDE

La demande fait suite à l'avis de principe de mai 2024, dont elle reprend l'essentiel des points, adaptés suivant les remarques de la CRMS.

– Concernant l'aile hospitalière :

- o Mise aux normes des garde-corps en façade ouest;*
- o Remplacement du mur rideau prévu en façade sud par des baies reproduisant la composition de la façade nord;*
- o Suppression du brise-soleil horizontal au rez-de-chaussée de l'extension en façade sud et implantation d'un store de protection solaire;*
- o Ajout d'une sortie de secours au troisième étage, dont la porte reproduit le fronton des lucarnes de la toiture mansardée;*
- o Installation d'un groupe de ventilation sur la toiture plate située à l'arrière du bâtiment.*

– Concernant le château :

- o Mise aux normes de la balustrade en façade sud et ajout de lisses par-dessus les allèges des fenêtres;*
- o Ajout d'une grille de ventilation au R-1 de la façade sud, peinte dans la même couleur que la façade.*
- o Maintien de la cour anglaise dont la suppression était précédemment envisagée.*

– Concernant les abords : ajout d'un puits de lumière et d'une coupole de désenfumage à l'intersection des galeries souterraines de liaison entre les bâtiments.

Les seuls éléments de la demande s'écartant de l'avis de principe concernent la mise aux normes des garde-corps et l'implantation de la coupole de désenfumage. Ceux-ci sont traités dans la partie « avis » ci-dessous.

▪ AVIS DE LA CRMS

❖ Mise aux normes des garde-corps de l'aile hospitalière

*Dans son avis de mai 2024, la CRMS souscrivait à la mise aux normes des garde-corps de l'aile hospitalière, **pour autant que les interventions soient réalisées en retrait des garde-corps existants et que la seconde lisse ne soit pas fixée directement sur ceux-ci.** L'intégrité matérielle des garde-corps anciens devait être préservée, y compris pour la partie basse et les ancrages. L'étude de ces nouveaux dispositifs devait être poursuivie afin de les rendre les plus discrets possibles.*

Le projet actuel opte pour l'installation d'un second garde-corps vitré, mais prévoit également la rehausse du garde-corps existant au moyen d'une nouvelle main-courante ancrée dans les ferronneries.

La CRMS maintient sa position émise en avis de principe, et demande de s'en tenir au doublage du garde-corps existant, sans intervention sur celui-ci. Cette solution permettra le bon usage des lieux tout en étant réversible, et sans porter préjudice aux éléments d'origine conservés.

Elle recommande par ailleurs de réaliser in situ un test du verre à faible réflexivité, pour s'assurer de l'intégration la plus discrète possible de cet élément dans le site classé. Le garde-corps vitré devra en outre être positionné à une distance suffisante du garde-corps existant, pour assurer son nettoyage et son entretien.

❖ Mise aux normes de la balustrade du château

Il est prévu de mettre aux normes la balustrade de la terrasse sud du château par l'ajout, du côté intérieur de l'ouvrage existant, d'un nouveau garde-corps en verre feuilleté d'une hauteur de 110 cm.

La CRMS demande de vérifier si l'épaisseur totale du dispositif projeté ne pourrait pas permettre de réduire la hauteur de la nouvelle paroi vitrée (cf. norme NBN B 03-004 « garde-corps épais »), dont la visibilité depuis le site classé risque d'être importante, en raison de la différence de hauteur avec la balustrade existante.

La Commission recommande par ailleurs de réaliser in situ un test du verre à faible réflexivité, pour s'assurer de l'intégration la plus discrète possible de cet élément dans le site classé.

❖ Ajout de lisses dans les baies du château

Le projet prévoit l'ajout de lisses métalliques thermolaquées de couleur blanche au niveau des allèges des baies du château, afin d'atteindre systématiquement la hauteur réglementaire de 110 cm. **La CRMS se prononce favorablement sur cette intervention, à condition que la couleur des lisses soit identique à celle des façades du château, afin de les rendre les plus discrètes possibles.**

❖ Ajout d'une coupole de désenfumage dans la galerie de liaison souterraine

Cette nouvelle coupole prend place dans le massif de forme ovale faisant la liaison entre le château et l'aile hospitalière. **La CRMS souscrit au principe de cette intervention, pour autant qu'elle se fonde dans les plantations prévues aux abords directs. Elle demande cependant d'opter pour un modèle de coupole plate, afin d'en limiter la visibilité et l'impact sur le site classé;**

Considérant qu'en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, AccessAndGo a remis un avis favorable sans conditions sur le projet modifié, étant donné que les modifications apportées au permis initial n'entravent pas le niveau d'accessibilité du projet; que le projet reste conforme aux normes PMR du RRU;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que la situation existante fait apparaître ce qui suit :

Considérant que la présente demande porte sur la modification du permis d'urbanisme en vigueur n°16/PFU/528762 (référence communale : 16-43088-2016) notifié en date du 21/12/2017;

Considérant que la demande originale portait sur la rénovation, la transformation et l'extension de l'Institut National des « Invalides »;

Considérant que les modifications sur lesquelles portent sur les aspects ont déjà été développées dans l'avis conforme de la CRMS repris ci-dessus;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

- Considérant que la demande déroge à l'article 8 §3 du Titre I du RRU - Hauteur d'une construction isolée (éléments techniques) en ce que le groupe de ventilation est placé sur la toiture et non plus à l'intérieur du volume;
- Considérant qu'au vu de la hauteur libre réduite à disposition dans le local B1.03.06 dans les combles au troisième étage et sans vouloir modifier la toiture existante, le groupe de ventilation, initialement prévu dans cette pièce, est installé sur la nouvelle terrasse donnant vers l'Est et contiguë à la limite de propriété;
- Considérant que la hauteur de cette installation sera inférieure à la ligne de faitage; que l'installation de cet équipement en toiture permet aussi d'optimiser les tracés des gaines à l'intérieur du bâtiment car la prise et le rejet d'air se font directement à l'extérieur du volume protégé du bâtiment, réduisant l'encombrement des conduites à son intérieur;
- Considérant que le groupe de ventilation sera invisible depuis l'espace public; qu'il sera insonorisé et ne sera donc pas perceptible depuis l'extérieur du bâtiment;
- Considérant la configuration des lieux;
- Considérant l'avis favorable de la CRMS à cet égard;
- Considérant dès lors que cette dérogation peut être accordée;

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

- Se conformer à l'avis de la CRMS à savoir :
 - s'en tenir au doublage du garde-corps existant dans l'aile hospitalière, sans intervention sur celui-ci;
 - vérifier si l'épaisseur totale du dispositif projeté pour la balustrade de la terrasse Sud du château ne pourrait pas permettre de réduire la hauteur de la nouvelle paroi vitrée;
 - réaliser in situ un test du verre à faible réflexivité pour les deux bâtiments;
 - choisir la couleur des lisses dans les baies du château identique à celle des façades du château;

- opter pour un modèle de coupole plate, afin d'en limiter la visibilité et l'impact sur le site classé et l'intégrer dans les plantations prévues aux abords directs de l'intervention,

Avis FAVORABLE non unanime conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article n°8§3 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/10/2025
objet n° 06

Dossier 16-48165-2025 - Enquête n° 202/25

Situation : Avenue Brugmann 306

Objet : rénover thermiquement par l'extérieur la toiture et les façades avant et latérale (du R+1 au R+8) d'un immeuble de logement 3 façades et remplacer les châssis PVC existants par des châssis (plus performants) en PVC blanc

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/10/2025
objet n° 07

Dossier 16-48244-2025 - Enquête n° 208/25

Situation : Rue du Château d'Or 13

Objet : placer une installation fixe temporaire de type modulaire afin de permettre l'activité du commerce en cours de chantier et pour toute la durée du chantier

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48244-2025 introduite, en date du 04/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer une installation fixe temporaire de type modulaire afin de permettre l'activité du commerce en cours de chantier et pour toute la durée du chantier sur le bien sis rue du Château d'Or 13;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n°66 "Château d'OR - Bourdon - Bigarreux" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 05/02/2015 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°52 qui prescrit " §1. Dans la zone violette non hachurée, la hauteur maximale des constructions hors-sol est de 8 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol pour chaque construction. §2. Dans la zone violette couverte par une hachure rouge ou bleue, la hauteur maximale des constructions hors-sol est définie par le nombre de niveaux indiqué au Plan. Ce nombre est un maximum et comprend la toiture. Seul un niveau de moins peut être autorisé. La hauteur maximale des façades est fixée par un multiple de 3,5m par niveau. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas de l'espace public adjacent, jusqu'au bord supérieur de la corniche. Sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut être dépassée en aucun point", en ce que la tente, positionnée à cheval sur ces deux zones, dépasse ces mesures maximales;
 - non-respect de l'article n°53 qui prescrit "§1. Dans la zone violette non hachurée, les toitures sont plates. Elles sont aménagées en toitures vertes ou en terrasses accessibles pour les logements ou les activités aux étages. Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées y sont interdites", en ce que la toiture est en pente;
 - non-respect de l'article n°57 qui prescrit "Sont strictement interdits : les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique et/ou en PVC; les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et de peintures; les matériaux brillants ou réfléchissants", en ce que la tente est constituée de toile tendue et de panneaux sandwich, des matériaux plastiques;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamations concernant la circulation et le parking :
 - Le nombre de places est-il suffisant pour éviter des problèmes de parking et de circulation dans le quartier ?
 - Craintes de parking sauvage;
 - L'emplacement de la sortie et de l'entrée ne risquent pas de provoquer un danger par rapport à la circulation des voitures, trams et bus ?
 - Le parking provisoire lors des travaux de la STIB avaient engendrés un engorgement du trafic, qu'est-il prévu pour l'utilisation de ce nouveau parking provisoire ?
 - Il n'est pas prévu d'endroits sécurisé pour les vélos et ceux-ci ne sont pas indiqués en plan. Quant est-il ?
- Réclamations concernant les nuisances sonores :
 - Est-il prévu des mesures d'atténuation du bruit des équipements et des livraisons ?
- Réclamations concernant la gestion des eaux pluviales :
 - Quelles mesures sont prises pour une bonne gestion des eaux pluviales ?
- Réclamations concernant la forte pollution du site :
 - Compatibilité entre pollution du site et vente de denrées alimentaires ?
 - Une dépollution est-elle prévue ?
- Réclamations concernant l'utilisation ultérieure (hors demande de permis d'urbanisme) :
 - Respect des horaires de livraison;
 - Sécurité des habitations voisines, par rapport aux cambrioleurs, suite au retrait des barrières actuelles ?
 - En raison de la pollution du site, l'entreposage de denrées alimentaires n'est-il pas dangereux pour la santé des clients et du personnel ?
 - Des commodités seront-elles prévues ? Et aussi PMR ?

Considérant que la demande ne répond pas à l'article 4/1/1 de l'arrêté de minime importance, en raison de la sollicitation de dérogations, la demande est dès lors, soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/07/2025 : dépôt de la demande;

19/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/09/2025 : réception des compléments;

04/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure, Bruxelles-Environnement;

15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 04/09/2025 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 04/09/2025 et émis le 02/10/2025 :

Un permis d'environnement de classe 1D (géré par Bruxelles Environnement) est nécessaire pour l'exploitation d'un magasin de vente - rubrique 90 :

Magasins pour la vente au détail dont les locaux de vente et les locaux attenants à ceux-ci et servant de dépôt de marchandises ont une surface totale égale ou supérieure à 1.000 m², en ce compris la surface occupée par les comptoirs et autres meubles;

- l'avis du Service de la Mobilité sollicité en date du 04/09/2025 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Economie et du Commerce sollicité en date du 04/09/2025 et émis le 16/09/2025 :

Nous émettons un avis favorable à l'installation temporaire du Delhaize. Compte tenu du faible nombre de commerces dans ce quartier, nous considérons que ce projet représente un atout pour les habitants;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 04/09/2025 et émis le 17/10/2025 :

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- Considérant la localisation du projet par rapport au réseau écologique bruxellois (REB)¹: le long d'une zone de développement du REB également continuité verte au PRDD, dans l'axe des voies ferrées (à l'est de la parcelle);
- Considérant que le site lui-même joue un rôle certain de liaison dans le REB;
- Considérant que le projet prévoit (note explicative urbanistique, 4^e page) : Les accès existants (entrée/sortie) seront dégagés et/ou débroussaillés; Vu l'incertitude quant à l'état de réseau d'égouttage de la parcelle, les eaux usées seront récoltées dans une fosse septique vidée régulièrement. Un volume de rétention sera quant à lui prévu afin d'alimenter en eau de pluie les toilettes du magasin;
- Considérant néanmoins que nous ne disposons pas d'information sur le permis d'environnement découlant de l'implantation d'une fosse septique;
- Considérant les observations de lucane cerf-volant à proximité et côté ouest et nord-ouest du site, le lucane cerf-volant² étant (le plus grand coléoptère d'Europe) une espèce Natura 2000 protégée sur tout le territoire régional;

MOBILITE

- Considérant qu'il est nécessaire de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière d'environnement;
- Considérant une tendance structurelle en Région de Bruxelles Capitale qui voit une augmentation de l'utilisation du vélo;
- Considérant qu'il y a lieu de favoriser la pratique du vélo en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements correctement aménagés et d'accès aisés;
- Considérant que, pour le commerce, le Vademecum vélo n. 7 en matière de stationnement vélo préconise l'aménagement de 1,5 emplacement pour 100 m2 de commerce;
- Considérant que le projet prévoit une surface commerciale de 985 m2;
- Considérant que le projet ne prévoit pas l'installation d'emplacements vélos tant à destination des clients que des travailleurs;
- Considérant que les U inversés à barre transversale restent la solution la plus universelle pour les stationnement de tous les types de vélo et sont faciles d'usage;

SOL

- Considérant que conformément à l'article 17 §1 3° de l'ordonnance sols, un traitement ou un contrôle de pollution du sol est en cours sur le site et que celui-ci ne peut en aucun cas être entravé,
- Considérant que le projet vise à modifier l'usage actuel du site (passage d'un usage industriel à un usage commercial),
- Considérant qu'en vertu de l'article 101 §§4 et 5 du CoBAT, la mise en œuvre du permis est suspendue de plein droit le temps d'éviter l'entrave dont question ci-dessus,
- Actualiser l'étude de risque pour prendre en compte l'utilisation future, se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures de traitement nécessaires,
- Contacter le titulaire du traitement actuellement en cours (Les Jardins du Kinsendael srl) pour analyser ensemble la manière de ne pas entraver ses opérations »

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION

- Apporter un complément technique au dossier montrant que le projet (bien que temporaire) se raccorde correctement à l'égout;
- Ne pas débroussailler les limites de la parcelle reprises en zone de liaison de REB1 et ne pas diriger de nouvel éclairage éventuel en direction de la zone de développement du REB (le long des voies ferrées) à l'est du site, ni vers le ciel;
- Pour le reste de la zone, maintenir le produit de débroussaillage (au moins une partie) sur site, sous forme de tas de bois refuges ou de fascine de bois2 (voir fiches actions associées à l'espèce lucane cerf-volant);
- Prévoir à minima 14 emplacements vélo à destination de la clientèle;
- Prévoir à minima 1 emplacement de stationnement vélos cargo au bout de chaque dispositif de stationnement vélo classique, et ce conformément aux prescriptions de la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale";
- Evaluer le besoin d'emplacements vélo sécurisés à destination des travailleurs, et intégrer ces besoins à l'offre de stationnement vélo recommandé ci-dessous;
- Les emplacements vélos doivent être pourvus de dispositifs d'accrochage de type U inversé de section carrée/rectangulaire et pleine, espacés de 1 mètre, et ce conformément aux recommandations du Vademecum vélo n.7. Une barre latérale à 30 cm de hauteur doit être ajoutée aux arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes;
- Avant la délivrance du permis d'urbanisme, actualiser l'étude de risque pour prendre en compte l'utilisation future du site, se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures de traitement nécessaires,
- Contacter le titulaire du traitement de pollution actuellement en cours (Les Jardins du Kinsendael srl) pour analyser ensemble la manière de ne pas entraver ses opérations

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/09/2025 et émis le 19/10/2025 et joint à la demande;

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 comporte plusieurs axes importants, dont la chaussée d'Alseberg, la rue du Château d'or ainsi qu'une voie de chemin de fer;
- La parcelle concernée par la demande, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2020, n° 16-44927-2019, pour la démolition sans reconstruction de l'ancien site Illochroma, en vue d'une vaste dépollution, dont la notification de la délivrance a été faite le 30/12/2020 et dont la démolition a débuté en date du 22/09/2021;
- Une seconde demande de permis d'urbanisme, cette fois-ci mixte, n° 16-45827-2021 a également été octroyée, notifiée en date du 07/07/2023 et dont la mise en œuvre a débuté en date du 12/09/2023, pour demande de démolition d'un bâtiment de bureaux et de commerces et la construction d'un ensemble de 3 immeubles de logements et d'un espace d'activité productive sur une partie du PPAS n°66 et d'un commerce côté rue du Bourdon ainsi que l'aménagement de voiries et d'un parc public;
- Le site est actuellement, totalement rasé, et clos par des barrières de chantier depuis quelques années;

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

- La pose d'une tente temporaire en toile en PVC de teinte blanche et panneaux sandwich, pendant la durée du chantier du Delhaize de Beersel, d'une surface d'emprise de 1200m² et comportant une surface de vente, une surface de stockage et une surface de locaux administratifs et pour le personnel;
- L'aménagement d'une zone de parking pour 49 véhicules, dont 2 PMR;
- L'aménagement d'un accès pour les livraisons;
- La pose de groupes techniques, de cuves de stockage et de rétention des eaux usées et pluviales;

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

- Le Delhaize de Beersel, situé dans la commune de Beersel est actuellement à l'instruction, pour d'importantes modifications structurelles et nécessite une construction temporaire afin de maintenir le commerce en activité pendant toute la durée du chantier;

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

- Le programme :
 - tous les locaux nécessaires afin de palier pendant toute la durée du chantier, sont prévus et de surfaces moindres, en raison du caractère palliatif et temporaire;
 - pour le fonctionnement du commerce, seuls la surface de vente, les locaux de stockages et administratifs sont prévus;
 - l'activité ne comporte pas de préparation sur place, hormis un passage au four pour certaines viennoiseries;
 - l'ensemble fonctionne suivant les normes sanitaires et les déchets sont triés dans divers conteneurs avant d'être évacués par des entreprises collectrices agréées;
- L'implantation et le gabarit :
 - La parcelle, en bordure des grands axes, est fortement visible et présente divers intérêts qui ont motivés le choix de cette implantation;
 - En effet, le site permet une surface de dimension optimale pour maintenir l'activité commerciale, tout en se maintenant en retrait de la voirie et à grande distance de toute habitation;
 - L'implantation est prévue, à proximité de la voie de chemin de fer, permettant de limiter toute nuisance pour les riverains et rester visible pour l'attraction commerciale;
 - Cette implantation permet également un accès aisé des véhicules de livraisons et permet l'implantation d'un parking, également temporaire;
 - Cependant cette implantation au sein du PPAS n°66, nécessite de solliciter des dérogations inhérentes, tant à son implantation qu'à ses matériaux structurels;
 - La construction temporaire, comporte un volume rectangulaire de 30m sur 40m, avec une toiture à double pente et dont la corniche à une hauteur de 4m;
 - L'emprise est de 1200m², et ne nécessite aucune fondation, car la construction est posée sur une structure indépendante qui reprends les différences de niveaux;
- Les matériaux :
 - La structure autant que les matériaux correspondent à une construction temporaire mais dérogent au PPAS;
 - La structure se compose de tubes métalliques assemblés et recouverts d'une toile en PVC de teinte blanche;
 - Les portes d'accès sont en aluminium et intégrés dans la toile;
 - L'ensemble est rigidifié par des panneaux sandwich;
- La mobilité, le parking et les accès de livraisons :
 - En ce qui concerne les livraisons, via des petits camions (deux fois par jours), l'accès est situé le long de la voie de chemin de fer, tel que décrit par le PPAS;
 - L'espace sur site propre est largement suffisant pour contenir ces deux livraisons par jours et par petits camions, sur site propre, ainsi que permettre les manœuvres et retournements, sans entraver la mobilité générale du quartier;
 - La zone de déchargement est prévue entre la clôture et la tente, du côté du chemin de fer, afin de rester invisible pour le reste du site et la clientèle;
 - En ce qui concerne le parking pour la clientèle, l'accès est prévu à l'autre extrémité du site, du côté droit;
 - Le site permet l'implantation de 49 emplacements de parking, dont deux emplacements pour les personnes à mobilité réduite (PMR);
- Les aménagements extérieurs :
 - Les revêtements existants sont maintenus et nettoyés, voire ponctuellement réparés;
 - Il n'est pas prévu de terrassement, qui comporterait un risque par rapport à la pollution du sol;
 - Une clôture est également installée à l'intérieur du site, afin de délimiter strictement la zone accessible;

- Les techniques et impacts environnementaux :
 - Il est prévu l'installation d'un groupe froid de type commercial de 220 kW, des systèmes de ventilation, et le tout alimenté par un transformateur de 500 kVA installé dans une cabine haute tension également temporaire;
 - Les équipements techniques sont installés à l'arrière de la tente, du côté de la voie ferrée, afin de limiter toute nuisance pour les riverains;
 - Les eaux usées sont raccordées à une citerne dont la vidange est confiée à une entreprise agréée;
 - Il est à noter, qu'un permis d'environnement de classe 1D (géré par Bruxelles Environnement) est nécessaire pour l'exploitation d'un magasin de vente;
- La gestion des eaux pluviales :
 - La notice explicative, indique que sans plus de certitude par rapport au réseau d'égouttage existant, il a été décidé de récolter ces eaux dans une fosse septique vidée régulièrement et comportant un volume de rétention, afin de récupérer une partie de ces eaux pluviales pour les besoins ménagers;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Dérogation à l'article n°52 (Hauteur des bâtiments en ZONE MIXTE D'ACTIVITES PRODUCTIVES, D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC) :
 - En raison de la pente de la toiture, la hauteur des 8m maximum est dépassée de plus d'1m;
 - Par ailleurs, dans la zone hachurée du PRAS, comportant une partie du bâtiment, les façades ont une hauteur également supérieure à 3,50m;
 - Par rapport à l'étendue du site et les grandes distances par rapport aux bâtiments environnant, ce dépassement en hauteur n'est pas susceptible d'induire de nuisance;
 - Dérogation à l'article n°53 (Toiture des bâtiments ZONE MIXTE D'ACTIVITES PRODUCTIVES, D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC) :
 - La structure de toiture en pente, permet une mise en œuvre plus simple et aisément démontable;
 - Une toiture plate, avec les matériaux légers proposés, et correspondant au caractère temporaire de la construction, nécessiterai davantage d'éléments structurels portants;
 - Dérogation à l'article n°57 (Matériaux des façades des bâtiments ZONE MIXTE D'ACTIVITES PRODUCTIVES, D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC) :
 - Les matériaux sont légers et permettent un montage ainsi qu'un démontage aisé, permettant une mise en fonction et une restitution du site, rapides et limitant les travaux, la durée du chantier et les nuisances pour les riverains;

En guise de conclusion :

Considérant la nature temporaire de la demande de construction, nécessaire au maintien d'une activité commerciale, les demandes de dérogations, sont inévitables et acceptables;

Considérant que la structure permettant justement d'être montée et démontée sans impact sur le terrain, ne nécessitant pas de fondation, ni de terrassement en zone polluée, déroge de manière inhérente au PPAS, dont les prescriptions portent sur des constructions pérennes et non des structures temporaires;

Considérant que cette tente, permet d'aménager une parcelle considérée comme un chancre et le sécuriser avec une activité permettant le contrôle social;

Considérant cependant que la nature même de la structure et des techniques spéciales à mettre en place, ont un impact environnemental, Bruxelles Environnement conditionne son avis favorable;

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

- Apporter un complément technique au dossier montrant que le projet (bien que temporaire) se raccorde correctement à l'égout;
- Prévoir à minima 14 emplacements vélo à destination de la clientèle;
- Prévoir à minima 1 emplacement de stationnement vélos cargo au bout de chaque dispositif de stationnement vélo classique;
- Evaluer le besoin d'emplacements vélo sécurisés à destination des travailleurs, et intégrer ces besoins à l'offre de stationnement vélo recommandé ci-dessus;

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 dispositions techniques et environnementales;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact environnemental doit être limité;

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;

Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

1. *magasins pour la vente au détail dont les locaux destinés à la vente et les locaux attenants à ceux-ci et servant de dépôts de marchandises ont une surface totale d'au moins de 1000 m²;*

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol 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 22/10/2025
objet n° 08

Dossier 16-48139-2025 - Enquête n° 199/25

Situation : Rue Alphonse Renard 76

Objet : unir deux appartements au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48139-2025 introduite en date du 24/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à unir deux appartements au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements sur le bien sis rue Alphonse Renard 76;

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 de l'utilisation d'un logement (suppression d'un logement par la fusion de deux appartements);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/04/2025 : dépôt de la demande;

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

05/08/2025: réception des compléments;

29/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/08/2025;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- L'immeuble n°76 sur lequel porte la demande est un immeuble à appartement de gabarit R+4 avec une toiture plate construit fin des années 60 suite à l'octroi du permis n°16-25446-1968;
- Le bâtiment s'implante de manière particulière de façon à réaliser la jonction entre le front bâti à l'alignement côté droit et le front bâti en recul côté gauche, ce qui donne lieu à une façade avant qui se développe sur différents plans;
- La façade est caractérisée par des étages largement vitrés et des balcons filants;
- Elle est réalisée en pierres naturelles claires. Les balcons et le soubassement sont réalisés en pierres reconstituées foncées;
- Les menuiseries sont en bois de teinte naturelle et les balcons en aluminium de teinte naturelle;
- L'immeuble comporte actuellement 10 appartements, soit deux par étages. Les appartements du rez-de-chaussée disposent de deux chambres chacun et ceux des étages de trois chambres;

- Chaque appartement dispose d'une terrasse en façade avant et/ou arrière. Les appartements du rez-de-chaussée possèdent également un jardin;

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

- La réunion des deux appartements du rez-de-chaussée en un seul appartement par l'ouverture d'une baie intérieure;

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

- Les deux appartements du rez-de-chaussée sont réunis en un seul appartement;
- La baie de liaison se situe entre le hall de l'ancien appartement de gauche et la chambre 1 de l'ancien appartement de droite;
- Cette dernière est ainsi supprimée et transformée en zone de rangement;
- L'appartement unifié disposera donc de trois chambres;
- A l'exception de cette chambre, la disposition intérieure des pièces reste inchangée, à savoir les livings en façade avant et les chambres ainsi que les cuisines en façade arrière;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Considérant que l'appartement obtenu présente une superficie totale de 230m² brut ce qui est très confortable mais reste une dimension raisonnable pour un appartement 3 chambres et qui peut donc s'envisager;
 - Considérant que le projet maintient la même superficie de logement, les conditions de la prescription générale 0.12 du PRAS sont rencontrées;
 - Considérant que les demandeurs ont préalablement obtenu l'accord préalable de la copropriété;
 - Considérant que la modification n'a pas d'impact sur les communs ou sur l'aspect extérieur du bâtiment;
 - Considérant que l'aménagement d'un seul logement au rez-de-chaussée bénéficiant d'un grand jardin et répondant aux normes minimales d'habitabilité peut s'envisager;
 - Considérant que la disposition intérieure de l'appartement est inchangée à l'exception de la transformation d'une chambre en rangement et du percement de la baie intérieure;
 - Considérant donc que le nouvel appartement dispose de deux séjours ainsi que de deux cuisines ce qui répond à l'objectif du demandeur de disposer d'un logement de type kangourou;
 - Considérant qu'à terme, il est fort probable que des aménagements intérieurs seront réalisés;
 - Considérant cependant que la plupart des aménagements intérieurs peuvent être réalisés sans qu'il ne soit nécessaire d'obtenir un permis d'urbanisme (à condition qu'ils ne portent pas sur des éléments structurels, qu'ils n'entraînent pas de modifications extérieures et qu'ils ne présentent pas de dérogation aux différentes réglementations en vigueur;)

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

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 22/10/2025

objet n° 09

Dossier 16-48030-2025 - Enquête n° 200/25

Situation : Rue Robert Scott 47

Objet : étendre le rez-de-chaussée, construire une annexe au 2^{ème} étage, réaménager l'intérieur et modifier la typologie d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48030-2025 introduite en date du 12/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre le rez-de-chaussée, construire une annexe au 2^{ème} étage, réaménager l'intérieur et modifier la typologie d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Robert Scott 47;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - §1.1 qui prescrit "Profondeur", en ce que la construction s'étend sur une profondeur supérieure aux trois quarts de la profondeur du terrain;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/03/2025 : dépôt de la demande;

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

19/07/2025: réception des compléments;

01/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Robert Scott est une artère locale et étroite dont les perspectives sont cadrées par des fronts bâtis continus;
- La parcelle sur laquelle porte la demande forme un angle au croisement de la rue Robert Scott et de la rue de la Fauvette. Elle se compose d'une maison unifamiliale. Un permis d'urbanisme délivré avait autorisé la construction de 2 immeubles formant un ensemble. Les 2 immeubles donnaient chacun sur une cour. Actuellement, la parcelle a été divisée en 2. De sorte que le bâtiment visé par la demande se retrouve sur une parcelle d'angle. Cette parcelle se compose d'un bâtiment, d'une cour et d'une zone de recul composé d'un jardinet et d'un accès carrossable;

- La maison n°47 sur laquelle porte la demande s'implante à l'alignement au niveau de la rue de la Fauvette et en retrait de l'alignement au niveau de la rue Robert Scott. Elle présente un gabarit R+1+Toit Mansart. Le sous-sol se compose des caves et d'un garage. Le rez-de-chaussée se compose du séjour, d'un bureau et d'une cour. Le premier étage se compose de 3 chambres. L'étage sous-comble se compose de 3 chambres également. La typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, d'un enduit sur maçonnerie de ton beige, d'un soubassement en pierre, de châssis en bois de ton blanc, d'une porte d'entrée en bois de ton blanc, d'une corniche en bois de ton orange, d'une toiture en tuile noire et d'une porte de garage de ton blanc. La maison présente plusieurs actes et travaux qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - les fenêtres du toit Mansart ont été réduites à des fenêtres de toit;
 - la porte de garage en bois a été remplacée par une porte métallique blanche ;
 - le portail en zone de recul a été modifié;
 - les dimensions du jardinet en zone de recul ont été agrandies;
- La maison de droite (n°45) est une maison unifamiliale implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+ toit. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en enduit de ton blanc, de menuiseries en bois de ton brun et d'une toiture en tuile de ton noir;
- La maison de gauche (n°44) faisait partie de l'ensemble formé avec la maison faisant l'objet de la demande. Elle s'implante à l'alignement, présente le même gabarit et globalement présente la même typologie architecturale que la maison visée par la demande. Toutefois, elle se compose d'une lucarne en façade avant;

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

- La transformation de la maison unifamiliale en une habitation intergénérationnelle conservant son statut (1 logement);
- La construction de la cour en vue d'y aménager une cuisine;
- La construction d'une extension au 2^{ème} étage qui accueille une salle de bain;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière;
- La construction de 5 lucarnes;
- La mise en conformité de la zone de recul;
- La modification de la division des châssis et de la teinte (vert);
- La mise en conformité de la porte de garage;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur et la mise en place d'une couverture en tuiles plates de ton anthracite et la modification de la couverture de toiture en tuiles plates de ton anthracite;

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

- Le programme est modifié par la suppression de 2 chambres, l'aménagement de 2 cuisines et l'aménagement d'un séjour supplémentaire;
- Le gabarit de la maison est légèrement rehaussé par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
- La typologie architecturale est modifiée par la construction de 5 lucarnes, la modification de la division des châssis, la modification de la teinte des châssis (vert) et la modification de la porte de garage;
- La zone de recul est modifiée par l'aménagement d'un jardinet plus grand et par la modification du portail;

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

- Considérant que la maison se situe dans un quartier résidentiel;
- Considérant que la maison visée par la demande faisait partie historiquement d'un ensemble avec le voisin n°44;
- Considérant que bien que l'ensemble ait été divisé en 2 constructions, elles conservent la même typologie architecturale;
- Considérant, que même divisée cette construction présente de grandes superficies;
- Considérant que la maison bénéficie en situation existante de fait d'une petite cour qui est le résultat de la division de cet ensemble;
- Considérant que cette cour n'est pas qualitative en ce qu'elle est enclavée par murs de minimum 2,93 m et présente une largeur de maximum 2,60 m ce qui limite l'apport de lumière;
- Considérant que le projet construit une extension sur cette cour afin d'y aménager une cuisine;
- Considérant que cette extension permet d'aménager une salle de bain et une chambre permettant ainsi de créer un logement intergénérationnel de type kangourou;
- Considérant que bien que cette cour soit construite, un jardinet de plus grande dimension a été aménagé en zone de recul ce qui permet de retrouver une partie de plein terre sur la parcelle;

- Considérant, de plus, que la construction de cette cour ne génère aucun impact sur les voisins en ce qu'aucun jardin ne jouxte cette extension;
- Considérant que la construction du 2^{ème} étage n'hypothèque pas le développement de la parcelle mitoyenne qui jadis faisait partie du même ensemble;
- Considérant également que l'extension du 2^{ème} étage est nécessaire pour répondre au bon aménagement des lieux compte tenu du nombre de chambres;
- Considérant que la construction de 5 lucarnes permet d'améliorer le confort de 3 chambres et d'un dressing;
- Considérant que ces lucarnes ne nuisent pas la typologie architecturale de la maison en ce qu'elles présentent des dimensions réduites;
- Considérant de plus que 5 lucarnes étaient prévues en situation de droit et que le projet tend à revenir à cette situation;
- Considérant que l'isolation de la façade arrière et de la toiture permettent d'augmenter la performance énergétique du bâtiment tout en évitant toute intervention de parement en façades avant;
- Considérant que l'augmentation de la surface de jardin en zone de recul est qualitative et compense en partie la construction de la parcelle arrière;
- Considérant que le remplacement des clôtures en ferronneries a réduit les qualités de traitement de la limite de la zone de recul;
- Considérant, toutefois que cette modification est acceptable;
- Considérant que la modification de la division de châssis n'engendre pas un impact négatif sur la typologie architecturale des façades avant;
- Considérant que le choix d'une teinte verte pour les châssis crée un contraste avec la teinte blanche de la porte d'entrée, de la porte de garage et des châssis de la maison n°44 (qui formait un ensemble avec la maison visée par la demande);
- Considérant, qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a précisé que la teinte choisie pour les châssis est le RAL 7038 et que ce RAL permet une bonne lecture de la typologie architecturale de la façade ;
- Considérant, toutefois, que le projet ne précise pas la teinte de la porte d'entrée et de garage ce qui ne permet pas d'analyser la cohérence d'ensemble de la façade avant ;
- Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région ;
- Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1^{er}.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;

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

Nichoirs martinets

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

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

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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La construction s'étend sur une profondeur supérieure aux trois quarts de la profondeur du terrain;
 - La construction de la cour se justifie au regard du caractère peu qualitatif et inexploitable de la cour;
 - En effet, la cour se retrouve enclavée par des murs hauts entraînant un rapport hauteur /largeur non suffisant pour créer un espace extérieur de qualité;
 - De plus, la cour jouxte 2 parcelles voisines construites ce qui évite tout impact sur les voisins;
 - La construction de cette extension permet également l'aménagement d'un espace de plein pied avec une chambre créant ainsi un logement « kangourou » et permettant également de favoriser la création d'un logement intergénérationnel;
 - La construction de cette extension est donc acceptable pour ces raisons;

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

- Prévoir la teinte RAL 7038 pour tous les châssis, la porte d'entrée et la porte de garage en façades avant ;
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

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 dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/10/2025
objet n° 10

Dossier 16-48037-2025 - Enquête n° 204/125

Situation : Avenue de la Chênaie 59

Objet : rénover l'intérieur d'une maison unifamiliale, ajouter une extension type "véranda" en verre ainsi que des lucarnes en façade arrière et mettre en conformité la zone de recul et la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48037-2025 introduite en date du 18/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover l'intérieur d'une maison unifamiliale, ajouter une extension type "véranda" en verre ainsi que des lucarnes en façade arrière et mettre en conformité la zone de recul et la façade avant sur le bien sis avenue de la Chênaie 59;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*La toiture répond aux conditions suivantes : [...] ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de références visées à l'article 5. [...] Le profil de la toiture visé au §1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes*", en ce que la lucarne du 1^{er} étage dépasse de plus de 2m le profil de la toiture au niveau de la toiture en pente et dépasse le profil mitoyen le plus haut au niveau de la toiture plate;
 - non-respect de l'article n°11 - Aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée*" en ce qu'une zone plate de terre non plantée a été aménagée dans cette zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 - hauteur sous plafond, en ce que la chambre sous comble ne présente pas une hauteur suffisante sur au moins la moitié de la superficie plancher;
 - article 10 - éclairement naturel, en ce que la chambre 2 en façade avant ne dispose pas d'une superficie nette éclairante de minimum 1/5 de sa superficie plancher;
 - article 14 - réseau d'égouttage, en ce que la situation de droit indique que le bien n'est pas raccordé à l'égouttage public;

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 :

18/03/2025 : dépôt de la demande;

22/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/08/2025 : réception des compléments;

02/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

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

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

Néant.

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

Stationnement

Modalités :

Stationnement privé : le projet doit se conformer aux prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Quant à la présente demande :

Bien que l'intitulé de la demande mentionne "mettre en conformité la zone de recul", les plans révèlent qu'il s'agit plus probablement d'une demande de régularisation de la situation existante, par ailleurs infractionnelle à l'article susmentionné du Règlement Régional d'Urbanisme.

Quant à la situation existante : la largeur de 2m pour un stationnement longitudinal contre un mur de soutènement est insuffisante au regard de la largeur moyenne des véhicules actuels, sans parler de l'impossibilité d'ouvrir les portières situées du côté du mur de soutènement, avec pour conséquence un débordement du véhicule sur le domaine public, par ailleurs déjà fort étroit.

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

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

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

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

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

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

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

Contacts :

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

Quant à la présente demande :

Ce tronçon de l'avenue de la Chênaie est pourvu d'un double réseau d'égouttage, l'une des conduites recevant les eaux usées et la deuxième les eaux pluviales. Les eaux pluviales aboutissent in fine dans le cours d'eau Geleytsbeek.

Il est donc demandé de vérifier soigneusement que les deux raccordements reçoivent bien les eaux appropriées.

Si le bâtiment n'est pas encore raccordé, le puits perdu sera obligatoirement désaffecté (il peut cependant encore servir pour les eaux claires après curage) et les eaux usées doivent être envoyées vers l'égout public.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

En l'absence d'égouttage public, les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition (collecte des eaux pluviales du versant arrière et de l'annexe dans une citerne dont le trop-plein est infiltré dans le jardin) est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, le demandeur est invité à raccorder son réseau d'eaux pluviales au réseau séparatif public, dont un raccordement d'attente a en principe été posé lors de la rénovation de l'avenue.

La descente d'eau pluviale de façade doit être branchée sur ce raccordement.

Contacts utiles :

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

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

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

Adéquation du projet à l'espace public

Le projet ne peut nécessiter de modification de l'espace public autre que la création, la suppression ou le déplacement d'un accès piéton ou carrossable qui serait le corollaire du projet et autorisé par le permis d'urbanisme.

Un débordement de la construction (balcon, loggia, etc.) sur le domaine public doit laisser en tout point une hauteur libre de minimum 3 mètres sous celui-ci et être implanté en recul de minimum 1 mètre par rapport au bord de la chaussée. Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

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

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

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

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

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel situé entre la chaussée de Saint-Job et la ligne de chemin de fer. C'est un quartier peu dense en ordre semi-ouvert, principalement composé de maisons groupées ou quatre façades mais qui comprend également quelques immeubles en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, la rue de la Chênaie est une petite rue pavée très végétalisée comprenant des maisons modestes, vestiges d'une ancienne urbanisation;
- Les maisons sont mitoyennes ou groupées et implantées en recul selon un front de bâtisse aligné;
- Sur la zone où se situe le bien, la rue est en forte pente et les maisons sont implantées en surélévation par rapport au niveau de la rue;
- La maison n°59 sur laquelle porte la demande est une maison trois façades de gabarit R+1 avec une petite zone de cave en sous-sol;
- C'est une petite maison comprenant les pièces de vie du rez-de-chaussée, une chambre et la salle de bain à l'étage et des combles en mezzanine accessibles via une échelle de meunier;
- Elle a fait l'objet d'un permis d'extension au rez-de-chaussée en 1981 (PU n°16-28931-1981);
- Le rez-de-chaussée est bâti au niveau du jardin et se situe 2m plus haut que le niveau de la rue. L'accès se fait via un escalier en pavés. La zone de recul est située au même niveau que le jardin et le rez-de-chaussée à l'exception d'une petite zone d'environ 2m de large qui se situe au niveau de la rue;
- La différence de niveau est reprise par un soutènement en billes de chemin de fer;
- La façade avant est en cimentage peint en blanc avec des menuiseries et une corniche en bois peints en noir et des tuiles rouges;
- Elle présente quelques différences par rapport au dernier permis. Les impostes des châssis du 1^{er} étage ont été supprimées, des croisillons ont été ajoutés et les menuiseries ont été peintes en noir. Un auvent en verre et ferronnerie a également été ajouté au-dessus de la porte d'entrée;
- En façade arrière, la maison ne comporte qu'un niveau de façade, le reste est situé sous toiture ce qui donne une maison avec une superficie relativement réduite;
- La maison est vétuste et nécessite une rénovation importante;
- La maison de gauche (n°61) est mitoyenne avec un gabarit R+1 également mais dispose d'un étage complet en sous-sol avec un garage accessible depuis la rue;
- La maison de droite (n°57) est également une maison de gabarit R+1. Elle n'est pas mitoyenne avec la maison n°59 mais la distance entre les deux maisons est très réduite (moins de 2m) et constitue une servitude de passage à cheval sur les deux propriétés permettant un accès vers les jardins des deux maisons;
- En situation existante, une baie donnant sur cette venelle a été ajoutée au niveau du séjour;
- Malgré l'aménagement de certaines places de stationnement en infraction, les zones de recul sur cette portion de la rue reste globalement très végétalisées;

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

- La rénovation et le réagencement intérieur de la maison comprenant le déplacement de l'escalier et l'agrandissement de baies intérieures;
- L'extension du rez-de-chaussée;
- L'agrandissement des étages, avec la création de deux lucarnes en façade arrière respectivement situées au 1^{er} et au 2^{ème} étage;
- L'isolation de la façade latérale avec un complexe d'enduit sur isolant (1+ 14cm) et l'isolation du versant arrière de la toiture en sarking incluant une rehausse de toiture de 10cm;
- La mise en conformité :
 - de la modification de la teinte des châssis, de la porte et de la corniche en façade avant;
 - de la création de la baie existante en façade latérale;
 - de la rehausse du niveau du séjour;
 - de l'aménagement de la zone de recul;
 - des modifications des divisions des menuiseries en façade avant;
 - de l'ajout d'un auvent en façade avant;

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

- La maison est entièrement rénovée à l'exception de la façade avant qui est conservée en état;
- Le projet comporte trois extensions de volume :
 - Une extension au rez-de-chaussée d'environ 3,10m de profondeur, composée d'une partie avec toiture plate à la jonction avec l'existant et d'une partie de type véranda (environ 1,30m);
 - Une extension en façade arrière au 1^{er} étage qui se caractérise par un registre hybride entre la lucarne et l'étage supplémentaire. En effet, elle démarre au niveau de la toiture en pente comme une lucarne mais se prolonge ensuite au-delà de celle-ci au-dessus de la toiture plate jusqu'à la partie verrière;
 - Une lucarne au 2^{ème} étage d'environ 1,60m de hauteur dont le niveau haut correspond au faite de la toiture;
- Les deux lucarnes s'implantent de manière centrée par rapport à la toiture et présentent quasiment la même largeur (3,06m au 1^{er} étage et 2,92 au 2^{ème} étage);
- Les nouveaux châssis sont prévus en aluminium de teinte noire;
- Les extensions ainsi que l'isolation latérale seront recouvertes d'un crépi blanc;
- Les nouveaux aménagements se présentent comme suit :
 - Au rez-de-chaussée :
 - Les escaliers sont déplacés de manière à se superposer;
 - Le cloisonnement est revu avec l'ajout d'un WC et d'un vestiaire dans la zone d'entrée;
 - la baie entre la cuisine et le salon est agrandie;
 - Au 1^{er} étage :
 - une chambre et une salle de bain sont aménagées en façade avant;
 - une seconde chambre prend place dans l'extension en façade arrière;
 - La zone centrale devient un grand espace de circulation qui intègre du rangement et la buanderie et sur lequel donnent les autres pièces;
 - Une troisième chambre est créée au 2^{ème} étage;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la maison conserve une affectation de maison unifamiliale;
 - Considérant que le nouvel aménagement du rez-de-chaussée permet d'améliorer le fonctionnement et le confort du rez-de-chaussée en incluant un WC et un vestiaire à l'entrée;
 - Considérant que la superposition des escaliers permet de rationaliser les circulations, de libérer de l'espace et les perspectives vers le jardin depuis l'entrée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que la nouvelle extension permet de donner davantage d'aisance aux pièces de vie et que l'intégration d'une verrière permet de maximiser l'apport de lumière;
 - Considérant que cette extension s'intègre dans le gabarit du profil mitoyen n°61;
 - Considérant qu'une dérogation à l'article 7 a été sollicitée mais celle-ci n'est pas d'application car cet article s'applique uniquement aux constructions isolées ce qui n'est pas le cas du bien concerné par la demande;

- Considérant que la baie ajoutée en façade latérale donne sur la petite venelle commune au n°59 et n°57;
- Considérant que d'un point de vue urbanistique elle ne suscite pas d'opposition car elle donne sur le mur aveugle et sur un passage privatif et ne compromet ainsi pas l'intimité du voisinage;
- Considérant que comme cette baie est située à moins de 1,90m de la mitoyenneté (92cm de la limite mitoyenne et 1,65m de la bâtisse voisine), elle n'est cependant pas conforme au Code civil;
- Considérant que le permis est délivré sous respect du droit des tiers, il y a donc lieu d'obtenir l'accord préalable des voisins accordant la servitude de vue qui pourra être enregistré devant notaire ou de se conformer au code civil;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que le projet prévoit la création d'une nouvelle terrasse d'environ 18m² à l'arrière et conserve le reste de la parcelle en pleine terre;
 - Considérant que la parcelle est grande et que la zone de jardin reste donc importante;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que le projet prévoit l'intégration d'une nouvelle citerne d'une capacité de 2500l et un bac d'infiltration enterré d'une capacité de 1,88m³ qui reprendront les eaux pluviales du versant arrière;
 - Considérant qu'en situation existante, le système d'égouttage a bien été raccordé au système d'égouttage séparatif installé dans la rue et que la dérogation à l'art. 14 du Titre I du RRU n'est donc plus d'actualité;
 - Considérant que le versant avant n'est pas modifié et que ses eaux sont renvoyées à l'égout;
- en matière de façade avant :
 - Considérant que les châssis ont été peints en noirs et que les divisions ont été modifiées;
 - Considérant qu'il est dommage que les impostes au niveau des châssis du 1^{er} étage aient été supprimées car il s'agit d'un élément constitutif des châssis de cette époque et de cette typologie de maison ;
 - Considérant également que la couleur noire ne correspond pas aux teintes de cette époque;
 - Considérant de plus qu'elle ne réfléchit pas la lumière et rend la lecture des divisions et des dessins moins évidentes dans les perspectives de la rue;
 - Considérant qu'il y a donc lieu de dessiner sur l'élévation avant, des châssis et porte en bois de teinte claire aux divisions conformes à celles de la situation d'origine et de matérialiser cette modification lors du prochain remplacement des menuiseries;
 - Considérant que l'auvent tel que réalisé s'accorde au style de la maison;
 - Considérant qu'il permet d'offrir une petite zone abritée devant la porte et qu'il se situe en recul par rapport à la voirie;
- en matière d'habitabilité :
 - Considérant que la chambre en façade avant présente un déficit de superficie nette éclairante;
 - Considérant que cette situation découle des dimensions des fenêtres existantes qui participent au caractère du bien et qu'il n'est pas souhaitable de modifier;
 - Considérant que la dérogation est relativement faible (1,39m² au lieu de 1,82 m² requis);
 - Considérant qu'elle était préexistante en situation de droit au niveau du bureau bien que la disposition des pièces ait été inversée;
 - Considérant que le projet améliore la situation en réduisant un peu la superficie de la chambre et que, par son inversion avec la salle de bain, la chambre disposera d'une baie centrée sur la pièce où la lumière sera mieux répartie;
 - Considérant que la chambre sous comble ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante sur au moins la moitié de la superficie plancher mais seulement sur 1/3 (environ 3m²);
 - Considérant qu'en dehors de cette zone, la hauteur est de maximum 2,08m au niveau du faite et est ensuite directement réduite;
 - Considérant donc que le volume disponible est trop réduite pour en faire une chambre et qu'il y a lieu de retravailler la lucarne pour permettre de se conformer aux normes d'habitabilité ou de la convertir en petit espace de bureau ou de rangement;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture)
 - Considérant que l'extension au 1^{er} étage ne peut être entièrement considérée comme une lucarne en ce qu'elle déborde sur la zone de toiture plate;
 - Considérant que cette extension dépasse le profil mitoyen le plus élevé et la pente de la toiture de plus de 2m;
 - Considérant qu'en l'état cette rehausse présente un aspect massif de par sa profondeur et de par la façon dont elle ressort du profil de la toiture;
 - Considérant que la profondeur de cette rehausse a également un impact sur l'ensoleillement des verrières des voisins et de la terrasse du n°57;
 - Considérant que la façade arrière est très disparate, avec des volumes et des langages différents et manque d'homogénéité;
 - Considérant également que la chambre 1 n'a pas une largeur très importante et que la circulation au pied du lit est réduite (57cm au maximum) de par le parti pris de conserver une largeur conforme de lucarne;
 - Considérant néanmoins que cette extension permet d'améliorer les circulations du 1^{er} étage et de desservir une chambre supplémentaire pour une maison qui ne possède actuellement qu'une seule chambre malgré une superficie plancher de 104,78m² en situation existante (134,89m² en situation projetée);
 - Considérant que le corps principal de la bâtisse est de profondeur réduite (7,25m);
 - Considérant que pour ces deux raisons, une extension au 1^{er} étage peut s'envisager à condition qu'elle s'intègre davantage au bâti existant et qu'elle limite son impact sur les biens voisins;
 - Considérant que la volumétrie de la rehausse doit être réduite en profondeur afin de s'intégrer davantage à la bâtisse et à limiter son impact sur les biens voisins en s'alignant au maximum sur la profondeur de la façade arrière existante;
 - Considérant que dans ce cas, elle pourrait se développer sur toute la largeur de la maison ce qui donnera un aspect plus homogène à la façade arrière et permettra de conserver une chambre supplémentaire et une circulation fonctionnelle;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Considérant que la zone de recul a été aménagée de manière à dégager un espace plat d'environ 2m de large le long de la voirie;
 - Considérant que bien qu'il ne soit pas renseigné comme zone de stationnement, cette zone est utilisée comme telle;
 - Considérant qu'elle est dérogatoire en ce qu'il ne s'agit pas d'une zone plantée;
 - Considérant qu'il y a dès lors lieu de replanter cette zone;
 - Considérant cependant que le recul ménagé par rapport à la rue permet en revanche de donner un peu de respiration à cette voirie très étroite et encaissée et d'ouvrir les perspectives de la rue;
 - Considérant que le soutènement tel qu'existant peut donc être conservé afin de reprendre la différence de niveau avec le jardin;

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

- Retravailler la lucarne au 2^{ème} étage pour permettre de se conformer aux normes d'habitabilité ou convertir cette chambre en petit espace de bureau ou de rangement;
- Réduire la profondeur de l'extension au 1^{er} étage, qui pourra alors se développer sur toute la largeur de la maison, pour s'aligner au maximum à la profondeur de la façade arrière existante afin de limiter l'impact sur les biens voisins et d'intégrer davantage ce volume à la bâtisse existante;
- Fournir l'accord préalable des voisins accordant la servitude de vue pour la fenêtre latérale existante (qui pourra être enregistré devant notaire après obtention du permis) ou se conformer au code civil;
- Replanter la zone de terre en bordure de voirie en retrouvant des dalles gazon et un aménagement planté empêchant le stationnement;
- Dessiner sur l'élévation en façade avant, des châssis et une porte en bois de teinte claire aux divisions conformes à celles du permis d'origine;

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 diminuer la profondeur de l'extension et de s'assurer du respect du droit des tiers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension au 1^{er} étage sera mieux intégrée et moins impactante pour le voisinage;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul sera restituée en espace plantée à l'exception de l'accès à la maison;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/10/2025
objet n° 12

Dossier 16-48208-2025 - Enquête n° 205/25

Situation : Rue des Bigarreux 12

Objet : isoler la toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48208-2025 introduite en date du 16/06/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture sur le bien sis rue des Bigarreux 12;
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) dénommé PPAS n° 66 "Château d'OR - Bourdon - Bigarreux" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 05/02/2015 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 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*La toiture répond aux conditions suivantes [...] ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de références visées à l'article 5*", en ce que la toiture existante dépasse les profils mitoyens des constructions voisines et que l'isolation par l'extérieur renforce cette situation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/06/2025 : dépôt de la demande;
24/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
17/08/2025 : réception des compléments;
02/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle;
- Il se caractérise par la cohérence de son habitat, constitué d'une série de maisons de même typologie qu'elles soient isolées, jumelées ou encore groupées;
- Dans ce quartier, les maisons sont généralement des maisons unifamiliales à deux ou trois niveaux avec des toitures à versants et des façades en briques. Celles-ci sont en briques apparentes dans la rue des Bigarreux et peintes en blanc dans la rue des Griottes;
- Le bâti environnant fait partie d'une urbanisation des années 1950-1960;
- La maison n°12 sur laquelle porte la demande a été bâtie dans les années 1970 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-25725-1969;

- Elle comporte un gabarit R + 2 + Toiture à versants et est bâtie en mitoyenneté et en recul;
- En situation de fait, la porte de garage a été remplacée par une porte basculante plutôt qu'une porte accordéon. Elle est maintenue en bois avec un vitrage en partie haute;
- La ferronnerie de la porte d'entrée a également été modifiée, vraisemblablement à la construction de l'immeuble, avec un motif en losange plutôt qu'un motif vertical;
- Les châssis, la porte et la porte de garage ont été repeints en jaune pâle entre 2014 et 2019. Ils étaient auparavant de teinte naturelle à l'exception de la porte de garage qui était peinte en blanc;
- La corniche a été conservée en blanc;
- La zone de recul est largement minéralisée. En effet, la zone d'accès à la maison et au garage est réalisée en pavée et occupe une grande largeur de la maison. Elle est bordée des deux côtés par des parterres de pleine terre avec des haies;
- La maison de gauche n° 10 est une maison unifamiliale en briques brunes. Elle comporte un niveau de moins que le bien concerné par la demande mais dispose en revanche d'une grande lucarne en toiture;
- La maison de droite n°14 est une maison unifamiliale en briques rouges. Elle n'est que légèrement plus basse que la maison n°12 car bien qu'elle dispose d'un étage de moins, elle comporte un sous-sol bâti en demi-niveau et un rez-de-chaussée bel étage;

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

- L'isolation de la toiture par l'extérieur entraînant une rehausse de 14cm de celle-ci;

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

- Le projet prévoit l'isolation de la toiture par l'extérieure avec une isolation en polyuréthane rigide de 14cm;
- La structure de la toiture est conservée;
- La couverture sera réalisée en tuiles rouges similaires à l'existant;
- La corniche existante est conservée;

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

- Considérant que la demande porte uniquement sur l'isolation de la toiture;
- Considérant que la mise en conformité de la façade avant devrait donc normalement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique;
- Considérant cependant que la nouvelle porte de garage, le nouveau motif en ferronnerie de la porte d'entrée ainsi que la teinte claire des menuiseries respectent la typologie du bien et s'intègrent à la façade;
- Considérant donc qu'il y a également lieu de mettre en conformité la façade avant et qu'il y a de modifier les plans projetés en conséquence;

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) :
 - Considérant que la toiture est déjà plus haute que les deux maisons mitoyennes en situation existante;
 - Considérant que la rehausse de la toiture, bien que mineure, aggrave ce dépassement existant;
 - Considérant que la dérogation est induite par la volonté d'augmenter les performances énergétiques via l'isolation de la toiture par l'extérieur, ce qui répond aux volontés actuelles de développement durable;
 - Considérant que ces isolations de toitures sont donc souhaitables et encouragées et que les maisons mitoyennes et environnantes proposeront à terme ce type d'isolation ou en disposent déjà;
 - Considérant que la nouvelle couverture sera similaire à l'existant et que la corniche existante est conservée;
 - Considérant de plus que cette rehausse sera à peine perceptible depuis l'espace public et n'induit pas de nuisances pour les maisons mitoyennes, l'intervention étant de faible dimension et se situant uniquement au niveau de la toiture;
 - Cette dérogation est acceptable;

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

- Adapter les plans de la façade avant projetée en adaptant les menuiseries extérieures tel qu'existant (porte de garage) et en indiquant en légende « menuiserie en bois de teinte claire » afin de mettre en conformité la situation actuelle;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modification de la teinte des châssis, de la porte de garage et de la ferronnerie de la porte d'entrée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la situation projetée correspondra à la situation existante;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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