

Séance du 25 mars 2026 / Zitting van 25 maart 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 023/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.499-2025
Situation : rue du Coq 105
(Mettre en conformité la mise en œuvre et l'épaisseur de l'isolant le long de la rue des Poussins)
- 2) 029/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.369-2025
Situation : avenue des Aubépines 31
(Aménager une piscine dans l'arrière jardin, modifier la terrasse, mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et les quatre abris de jardin)
- 3) 021/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.722-2024 (art.126/1)
Situation : chaussée de Saint-Job 478
(Mettre en conformité l'installation d'un portail à rue, mettre en conformité la présence de constructions en zone de jardin, l'emplacement de stationnement et l'aménagement de la zone de jardin et mettre en peinture la façade enduite de la maison implantée en fond de parcelle (Suppression de la piscine et de son socle et remise en peinture de ton gris clair de la façade avant en application de l'art.126/1 du CoBAT))
- 4) 026/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.226-2025
Situation : Chaussée de Saint-Job 582
(Isoler les façades arrières et latérales de l'immeuble, mettre en conformité les modifications apportées à la construction de l'immeuble et le changement des châssis en façade avant)
- 5) 028/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.521-2025
Situation : avenue Vanderaey 108
(Transformer et rehausser une maison unifamiliale et mettre en conformité l'annexe arrière)
- 6) 020/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.254-2025
Situation : rue des Glaëuls 25
(Mettre en conformité les modifications au niveau de la façade avant et du volume et isoler les façades arrière et latérale gauche)
- 7) 025/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.500-2025
Situation : rue de Wansijn 24
(Isoler une toiture double versants par sarking)
- 8) 022/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.494-2025
Situation : avenue de Saturne 33
(Modifier la volumétrie de la toiture en partie arrière, isoler les façades arrière et latérale et poser un portail à l'alignement)
- 9) 024/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.505-2025
Situation : avenue Vanderaey 99
(Mettre en conformité des modifications structurelles et de gabarit et rehausser la toiture en modifiant les versants au profit d'une toiture mansardée)

Uniquement pour avis de la CC :

- 10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.381-2025
Situation : avenue du Fort-Jaco 26
(Remplacer les menuiseries extérieures du logement supérieur, aménager une terrasse en toiture et son accès intérieur - bien inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural)
-

- 11) 027/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.386-2025
Situation : rue Vanderkindere 52
(Mettre en conformité la réduction du logement au profit d'un aménagement d'un cabinet dentaire sur une partie et construire une annexe au profit de la partie du cabinet dentaire)
- 12) 031/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.559-2026 - Article 177
Situation : rue du Doyenné 60
(Aménager l'entrée latérale de l'école du Centre donnant sur la rue du Doyenné, en y implantant un auvent pour le rangement des vélos et poussettes. La clôture et les portails à front de rue seront également remplacés)
- 13) 030/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.522-2025
Situation : avenue des Sept Bonniers 31-33
(Séparer une grande unité d'habitation en deux unités de logements, tel qu'à l'origine, et définir deux nouvelles zones de jardins pour chacune des maisons unifamiliales)
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/03/2026
Objet n°01

Dossier 16-48499-2025 - Enquête n°023/26

Situation : Rue du Coq 105

Objet : mettre en conformité la mise en œuvre et l'épaisseur de l'isolant le long de la rue des Poussins

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48499-2025 introduite, en date du 16/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la mise en œuvre et l'épaisseur de l'isolant le long de la rue des Poussins sur le bien sis rue du Coq 105;

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

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°3 - Implantation à l'alignement qui prescrit "Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que l'épaisseur d'isolation, de 17cm, déborde du front de bâtisse et que cette épaisseur ne rentre pas dans le cadre de l'article 21/2 du CoBAT, la demande ne bénéficie pas de la dispense procédurale;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/12/2025 : dépôt de la demande;

11/02/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/02/2026 et émis le 09/03/2026 :

« Données :

Plan Général d'Alignement

arrêté royal 13 mai 1930 (largeur domaine public : 10 m)

Adaptation nécessaire de l'espace public :

Translation des potelets anti-stationnement

*Débordement sur domaine public :
le trottoir*

isolant + mur de parement en briques pleines (± 20 cm) fondés dans

Quant à la demande

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

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

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.

Quant à la demande :

Le service Voirie, dans le cadre de sa mission de maintien de l'intégrité du domaine public, tient à préciser que l'objet de la demande de permis d'urbanisme omet de préciser que les travaux infractionnels ont pour conséquence la prise de possession pérenne d'une bande de domaine public d'environ 2 m² sans autorisation (qui aurait été refusée) ou acquisition préalable.

Il est capital de préciser que le passage d'une isolation collée en encorbellement sur le domaine public à la construction d'un mur masse avec fondation sous le trottoir constitue une infraction à l'article 3.45 du Code civil, qui consacre le caractère inaliénable et imprescriptible du domaine public. Même si cette question est d'ordre juridique et non pas urbanistique, elle est intimement liée à la présente demande de régularisation, qui ne peut constituer un précédent permettant l'annexion du domaine public sous prétexte de durabilité ou d'esthétisme.

Il semble que la note explicative tente de justifier la poursuite des travaux par le fait que, lors de la réunion de constatation de l'infraction, « il a été convenu que la mise en œuvre de ce soubassement était acceptable et même plus durable et esthétique qu'une solution en briques collées et placées en escalier ». Si cette assertion, sortie de son contexte, est vraie dans l'absolu pour le cas où la construction est réalisée en propriété privée, cela ne peut en aucun cas justifier une construction infractionnelle sur le domaine public.

Il est ici rappelé que le permis d'urbanisme n° 46891 comportait, à la page 25, les prescriptions du service Voirie visant à garantir le respect du caractère public du domaine public, notamment par la séparation physique entre l'isolant et le trottoir, mais le demandeur a sciemment décidé de les ignorer en établissant une fondation sous le trottoir, avec le risque évident de détériorer les installations techniques souterraines.

Néanmoins, considérant que les travaux étaient trop avancés pour justifier un démontage, le Collège a décidé à titre éminemment exceptionnel, en séance du 23 décembre 2025, d'obliger le demandeur à racheter la bande de domaine public qu'il a usurpée. NB : le Conseil Communal, compétent en matière de gestion du patrimoine communal, doit encore se prononcer (le 19/03/2026) sur la validation de la décision du Collège. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel mais à proximité immédiate de la chaussée d'Alseberg, qui présente davantage de mixité;
- Dans ce quartier, la rue des Poussins est composée de maisons mitoyennes qui sont généralement pourvues d'un volume principal sur plan de 2 pièces en enfilade prolongé de diverses annexes;
- Dans ce tronçon de la rue ainsi qu'au niveau de la rue des Poussins, le trottoir est très peu large, inférieur à 2m et en raison de poteaux installés en bordure de trottoir du côté de la rue des Poussins, le passage est largement réduit;
- La maison sur laquelle porte la demande est implantée à l'angle de la rue des Poussins et de la rue du Coq;
- Elle a été bâti en même temps que le n° 103 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7369-1910 pour les deux habitations et a subi des extensions en façade arrière suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25013-1967 et le permis d'urbanisme n° 16-31030-1990 a octroyé diverses modifications dont l'agrandissement de l'annexe;
- Le permis d'urbanisme n°16-46891-2023 a octroyé des modifications structurelles intérieures, la construction d'une lucarne, afin d'aménager les combles ainsi que l'isolation de la façade arrière et de la façade du côté de la rue des Poussins;
- Seule l'isolation du côté de la rue des Poussins, n'a pas été réalisée conformément au permis d'urbanisme, en ce qui concerne la mise en œuvre, induisant, un dépassement de 17cm avec emprise totale sur le trottoir, faisant partie de l'espace public;
- Les maisons voisines et mitoyennes comportent la même typologie, le même gabarit et sensiblement les mêmes hauteurs;

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

- La mise en conformité des actes et travaux non conformes au permis d'urbanisme octroyé, à savoir, la pose d'une isolation avec finition en briques de récupération avec une épaisseur totale de 17cm et pose avec fondations au sein de l'espace publique;

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

- La demande porte uniquement sur la mise en conformité de la mise en œuvre et épaisseur de l'isolation et du parement de finition, en façade arrière et le long de la rue des Poussins;
- Les plans comportent une erreur au niveau de la légende, les menuiseries sont en bois d'une teinte entre le vert et le vert-de-gris, et non noirs, tel qu'indiqué, tant au niveau de la situation existante de droit qu'au niveau des plans de la situation existante de fait;

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

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - En cours de chantier, le complexe isolant a été revu, avec un choix de poser des briques de récupération de d'épaisseur variable entre 8 et 9 cm, posées sur un isolant rigide de 6cm d'épaisseur, et ce avec pose sur une petite fondation;
 - La récupération de la brique, rentre dans les schémas actuels, de revalorisation et de circularité des matériaux de construction, limitant l'emprunte carbone et le nombre de déchets de chantier;
 - Par ailleurs, afin de récupérer des faiblesses structurelles du bâtiment annexe ainsi qu'un alignement non rectiligne, l'épaisseur de 17cm était nécessaire;
 - Il est demandé par le Service Technique de la Voirie de maintenir les complexe d'isolant désolidarisé du trottoir, via une cornière et un joint étanche, d'une part car il fait partie de l'espace public, et qu'il y est interdit d'y construire de manière privative et d'autre part, afin de garantir la réfaction du trottoir et des dalles, sur la totalité de la largeur, lors de travaux d'entretien;
 - Cependant, la technique mise en œuvre, avec un isolant rigide et une brique de récupération, n'est techniquement pas viable ni pérenne, et ce d'autant plus la pente du trottoir et les défauts d'alignement, qui auraient nécessité de prévoir plusieurs cornières à des hauteurs et alignements différents, avec tous les risques d'infiltrations et d'une impression de mauvaise mise en œuvre chaotique peu esthétique;
 - Suite aux réunions avec le Service Technique de la Voirie, il a été décidé, de déplacer légèrement les potelets existants, afin de maintenir une largeur de trottoir d'1,42m, au lieu des 1,28m suite à l'isolation en surépaisseur;
 - L'épaisseur de 17cm, induit un dépassement de l'alignement, autant que du front de bâtisse et ne rendre pas dans le cadre d'une dispense procédurale;
 - Considérant que cette dérogation n'a pas été sollicitée, et qu'il y a lieu de la solliciter afin de mettre en conformité les actes et travaux réalisés;

En guise de conclusion :

Considérant le cas exceptionnel de l'implantation à l'alignement et de la pente du trottoir, existantes avant les travaux;

Considérant la volonté d'utiliser une brique de récupération, participant à l'effort collectif de réduction de l'impact des chantiers, des déchets et de l'emprunte carbone;

Considérant le résultat esthétique et patrimonial qualitatif et d'une finition impeccable, au niveau du raccord avec l'espace public;

Considérant le cas échéant qu'il n'aurait pu être admis telle implantation avec fondation au sein de l'espace public pour des besoins privés;

Cependant, le dépassement de 17cm de l'alignement, est soumis aux mesures particulières de publicité, considérant que cette épaisseur d'isolation et de parement de finition, dépasse les 14cm, la demande ne bénéficie pas de la dispense procédurale et cette dérogation aurait dû être sollicitée;

Considérant l'avis du Service Technique de la Voirie rappelant l'occupation illicite de l'espace public, en infraction à l'article 3.45 du Code civil, mais indiquant qu'en raison de l'avancement des travaux, un démontage n'est pas justifié, et afin de prévenir de tout précédent, cet avis rappelle que la mise en conformité, en accord avec la décision du Collège en date du 23/12/2025, se fait à titre exceptionnel moyennant le rachat de la bande de domaine public usurpée, sous réserve de l'avis du Conseil communal, compétant en matière de gestion du patrimoine communal;

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

- Solliciter la dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et modifier l'annexe I aux cadres X, XII et XIV;
- Corriger la légende des plans, en ce qui concerne la teinte des menuiseries, en supprimant toute notion de teinte noire ou grise;

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 compléments d'information et de modification de documents administratifs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation doit être sollicitée et en ce que la légende des matériaux et teinte indiquée en plans, doit être conforme à la situation de droit;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/03/2026
Objet n°02

Dossier 16-48369-2025 - Enquête n°029/26

Situation : Avenue des Aubépines 31

Objet : aménager une piscine dans l'arrière jardin, modifier la terrasse, créer trois cabanes de jardin et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48369-2025 introduite en date du 29/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une piscine dans l'arrière jardin, modifier la terrasse, créer trois cabanes de jardin et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis avenue des Aubépines 31;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis et ter - Quartier Sud-Est par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 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°1.3 - implantation qui prescrit "*[...] Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS: 16,66 %), en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)*", en ce que le taux d'occupation des constructions projetées dépasse le solde autorisé et en ce que les cabanons et la piscine s'implantent à moins de 3m des limites latérales du terrain;
 - non-respect de l'article n°12 - zones de recul qui prescrit "*La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre. Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone.*", en ce que la zone plantée est inférieure au 3/5 de la zone de recul et ne comporte aucun arbre à haute tige;
 - non-respect de l'article n°13 - zones de jardin qui prescrit "*Elle est libre de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscine, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone. Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m. Les constructions souterraines ne peuvent être autorisées que dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la qualité des intérieurs d'îlot. Pour les garages souterrains, ainsi que pour la rampe d'accès, un recul des limites du terrain de minimum 2,50 m doit être observé. Pour les constructions souterraines implantées au-delà de 40m de l'alignement cette distance est portée à 5m. [...] Les chemins, rampes d'accès et aires de manoeuvre,*

seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.

Le permis de bâtir est subordonné au maintien ou à la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire.", en ce que la piscine s'implante à 2,78m au-delà de la limite des 40m, en ce que les cabanes s'implantent toutes à moins d'1,45m des limites mitoyennes et présentent des hauteurs et des superficies supérieures à celles autorisées et en ce que la terrasse n'est pas réalisée en matériaux perméables;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/09/2025 : dépôt de la demande;

10/11/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/01/2026 : réception des compléments;

12/02/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Vivaqua;

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 12/02/2026 et émis le 13/02/2026 :

Considérant le projet à savoir aménager une piscine dans l'arrière jardin, modifier la terrasse, mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et les quatre abris de jardin;

Considérant que le RCU eaux est d'application car le projet implique 41m³ imperméable en plus;

Considérant que le projet ne mentionne aucune information quant à la gestion des eaux de pluie (CEP, BO, infiltration, ...) sauf « Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux de pluie et au trop-plein »;

Considérant les informations au sujet de la piscine :

- Piscine extérieure/enterrée sans débordement;

- 10m x 3,5m;

- Système de filtration (pompe et filtre à sable);

- Éclairage intégré (spots LED encastrés);

- Chauffage (pompe à chaleur (PAC), silencieuse);

- Volet solaire résistant à une charge de 90 kg (conforme aux normes);

- Les eaux de la piscine seront traitées et gérées conformément aux normes environnementales;

Considérant que le projet prévoit la création de zones en dolomie;

Considérant les informations techniques au sujet de la PAC;

Considérant donc que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine et/ou dans le jardin;

- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

- à la gestion des eaux de pluies du projet;

Avis favorable à condition de :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;

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

- de faire une déclaration de classe 3 pour la PAC car ses caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

- ne pas utiliser de dolomie, matériau se dégradant rapidement, colmatant les sols et modifiant son pH;

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de l'éclairage extérieur, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;

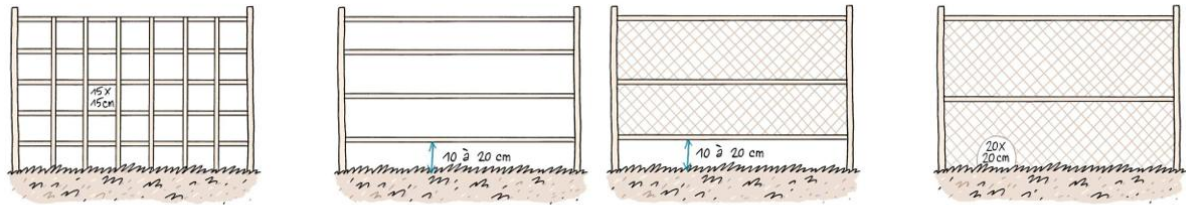
De plus :

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1er mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497/599 414). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés;

- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :

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

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.
Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**.



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

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 11/02/2026 et émis le 27/02/2026 et sera joint à la demande de permis;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel caractérisé par des habitations isolées ou jumelées implantées en recul;
- o Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines est bordée par des rangées d'arbres et par des maisons implantées à l'avant des parcelles avec des zones de recul allant de 5m à 12m de profondeur et des haies marquant l'alignement;
- o Ce sont des maisons de typologies relativement semblables, avec des gabarit R+1+toitures à versants en tuiles rouges. Elles sont généralement en briques peintes ou en cimentages de tons clair;
- o Les parcelles sont relativement profondes;
- o L'environnement est ainsi caractérisé par une caractère très vert et par la cohérence du quartier;
- o La maison n°31 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale 3 façades de gabarit R+1 avec un étage supplémentaire sous toiture;
- o La façade est réalisée en cimentage gris clair avec des châssis en bois noirs comportant des impostes et des croisillons;
- o Les pièces de vie sont situées au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage;
- o Le terrain est en pente légère qui monte vers le fond du terrain;
- o En 2017, le garage a été supprimé pour laisser place à une extension de la maison (PU n°16-43442-2017);
- o Dans ce permis, la zone de recul, alors presque entièrement revêtue de dolomie en infraction depuis 2004, était également modifiée afin de tendre au respect du PPAS;
- o Cette remise en état n'a cependant pas été réalisée et la zone de recul est toujours en infraction;
- o Dans la zone de jardin, la petite terrasse en bois a été remplacée par une terrasse imperméable non conforme au PPAS;
- o La maison de droite (n°29) est la maison jumelée du n°31. Elle est réalisée avec des matériaux et des teintes similaires et comporte également une annexe latérale de sorte que les deux bâtisses ont conservé un caractère homogène et jumelé malgré les modifications dont elles ont fait l'objet;
- o La maison de gauche (n°33) est une maison unifamiliale isolée en cimentage clair avec des tuiles rouges. Elle a également un gabarit R+1+toitures à versant;

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

- o La démolition du cabanon existant non conforme en fond de parcelle et d'un bûcher à proximité de la maison;
- o La démolition d'une petite terrasse en pavé béton;
- o La mise en conformité de :
 - o La construction de deux cabanes de jardin de dimensions variables, l'une à proximité de la piscine, l'autre dans le fond du jardin;
 - o La modification de l'aménagement de la zone de recul;
 - o La création d'une nouvelle terrasse réalisée entre 96 et 2004 d'après les photographies aériennes mais non reprise dans les plans de permis de 2017);
- o L'installation d'une piscine dans le jardin avec modification du relief du sol;
- o L'ajout d'une petite cabane supplémentaire le long de la terrasse;

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

- La nouvelle terrasse est accolée à la maison en façade arrière et occupe une superficie de 66,5m². Elle est réalisée en matériaux imperméables (pierre bleue);
- Contre cette terrasse, vient s'implanter une nouvelle cabane à toiture plate d'une hauteur de 2,20m, d'une largeur de 4m et d'une profondeur d'1,40m. Cette cabane s'implante à environ 1,20m de la limite mitoyenne avec le voisin n°33;
- La cabane contre la piscine est déjà installée. Elle a des dimensions de 4,83mx2,60m et une hauteur de 3,05 en toiture plate;
- Cette cabane s'implante sur la zone gravier existante et se situe entre 1,21m et 1,41m de la limite mitoyenne avec le n°33;
- La dernière cabane se situe dans le coin arrière droit de la parcelle à 57cm de la limite de fond et pratiquement accolé à la limite mitoyenne avec le n°29;
- C'est une cabane avec une toiture en pente, de 4,56mx4,14m avec une hauteur de faîte de 4,28m;
- Le projet de la nouvelle piscine s'implante dans le jardin, à cheval sur la limite des 40m depuis l'alignement qui définit les deux zones d'implantations au PPAS;
- C'est une piscine de 34,5m² (3,47x9,94m) hors margelle. Elle est entourée d'une marge de 30cm sur tout le pourtour et d'une plage en bois de 9,15m² côté maison;
- Compte tenu de la légère pente du terrain, le projet prévoit le nivellement du terrain au niveau de la piscine. Cette modification du relief du sol est limitée à maximum 50cm par rapport au niveau du terrain naturel. La différence de niveau est reprise par un soutènement réalisé en acier corten;
- La piscine s'implante à 2,78m de la limite mitoyenne avec le n°29;
- Elle sera munie d'un volet rétractable positionné dans le fond du bassin en position ouverte;
- Les techniques sont implantées dans le cabanon situé en fond de parcelle, avec présence d'une pompe à chaleur qui sera située devant le cabanon de jardin et à 3,96m de la limite mitoyenne;

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

- en matière de programme :

Considérant que l'aménagement d'une piscine est compatible avec l'usage récréatif du jardin et les occupations autorisées par l'article 13 - zone de jardin du PPAS qui précise que la zone « *est libre de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscine, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone.* »;

Considérant que la création d'une piscine ne suscite donc pas d'opposition en tant que telle;

Considérant néanmoins que cette piscine s'implante de manière dérogatoire au PPAS et que les aménagements dans leur ensemble dépassent l'occupation du sol autorisée, il y a lieu de revoir le projet de manière plus modeste. Ces motifs de dérogations sont détaillés plus précisément dans la suite de l'avis;

Considérant que les modifications de sol sont limitées, qu'elles permettent de délimiter une zone plate pour la piscine et qu'elle sont gérées de manière paysagère;

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

Considérant qu'un permis pour abattage d'un épicéa mort a été délivré en date du 02/06/2022;

Considérant que ce permis était subordonné à la replantation d'un arbre à haute-tige "Nous attirons votre attention sur le fait qu'il vous est imposé la replantation d'un arbre de haute-tige d'essence(s) indigène(s) de minimum 12/14 cm de circonférence, en respectant les distances légales de recul, dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars.";

Considérant que les présents plans ne font pas état de cette replantation, il y a lieu de les compléter avec l'implantation et l'essence de ce nouvel arbre;

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

Considérant que le projet prévoit une augmentation des superficies imperméables du projet de 124,27m² dont 40m² de constructions hors sol supplémentaires et 34,5m² de construction en sous-sol (piscine). Le solde concernant la zone de recul;

Considérant que la demande est donc soumise au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux (RCU eaux) qui prévoit à son article 10 - Pour les « petites » extensions et reconstructions partielles d'un bâtiment, ainsi que les augmentations des surfaces imperméables sur la parcelle :

- "§1 le présent s'applique aux projets : [...] c) de toute augmentation de plus de 30m² des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.)

- §2 les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par : [...] Pour les projets c) décrits au §§1 du présent article : l'augmentation des surfaces imperméables Ou par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale;
- §3 les eaux sont dirigées vers un dispositif de gestion sur le site faisant l'objet de la demande qui sera dimensionné pour contenir au minimum 33l/m² de surfaces mentionnées au §2 du présent article pour ces projets.
- §4 Le dispositif de gestion sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles. Il peut également permettre la récupération pour usage domestique et prendra alors la forme d'une citerne de réutilisation des eaux de pluies.”;

Considérant que le projet actuel n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car la demande omet de décrire le mode d'infiltration et le volume de rétention temporaire qu'il prévoit;

Considérant qu'il y a donc lieu de compléter le projet en proposant un dispositif de gestion durable des eaux conforme au RCU eaux;

Le trop-plein de la piscine doit être considérée comme usée et envoyée à l'égout après temporisation dans un bassin d'orage;

Considérant qu'il y a également lieu de se conformer à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux : Article 14. Principe de gestion pour les piscines :

- “Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
 - seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;
 - une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
 - les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.”;

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 :
- **Non respect de l'article n°12 - zones de recul :**
 - Considérant que la zone de recul est pratiquement entièrement couverte de dolomie et utilisée comme espace de stationnement;
 - Considérant que les travaux ont été faits entre 1996 et 2004 sans permis d'urbanisme, en réduisant la zone de plantation et qu'ils sont non conformes au plan particulier d'affectation du sol;
 - Considérant que ce dernier autorise le stationnement dans la zone de recul et que son maintien peut donc s'envisager mais qu'il impose cependant que minimum 3/5 superficie totale de la zone de recul soit conservée en pleine terre avec la plantation d'un arbre à hautes tige par 25m² de superficie plantée, ce qui correspond dans le cas présent à 77m² de superficie plantée et 3 arbres (129,5m² en zone de recul);
 - Considérant que dans le permis de 2017, la situation projetée proposait de remettre au norme la zone de recul en proposant un aménagement qui tendait à se conformer au PPAS avec une superficie plantée d'environ 52m²;
 - Considérant que cette remise en état n'a pas été réalisée, que l'infraction a été maintenue depuis 2004 et ce malgré le permis octroyé en 2017;
 - Considérant que le projet tel que proposé aggrave la situation avec une superficie de pleine terre de seulement 39m²;
 - Considérant la problématique des inondations et de l'imperméabilisation des sols sur la commune;
 - Considérant que la situation déroge au PPAS;
 - Considérant de plus qu'une telle superficie imperméable n'est pas nécessaire au maintien du stationnement;
 - Considérant que la dolomie est un matériau qui se dégrade rapidement en colmatant les sols et en modifiant son pH, qu'il est donc à éviter et qu'il y a lieu de proposer un matériau perméable alternatif;
 - Considérant au vu des motifs évoqués ci-dessus, qu'il y a lieu de restituer sur les plans la situation de droit et de remettre en état la zone de recul dans les plus brefs délais ou de proposer un nouvel aménagement de la zone de recul qui se conforme au PPAS;

- Considérant que l'imposition d'un arbre à haute tige par 25m² de superficie plantée est fort dense pour assurer le bon développement des arbres en zone de recul, d'autant que la rue est déjà bordée d'arbres;
- Considérant que l'alignement est marqué par une haie;
- Considérant que des plantations plus réduites ou des arbres basses tiges participeront aussi bien au caractère végétal de la zone;
- La dérogation concernant la plantation d'arbres à hautes tiges dans la zone de recul peut s'envisager;
- Non respect de l'article n°1.3 - implantation :
 Considérant que le PPAS autorise une occupation hors sol maximale d'1/6 de la superficie de la parcelle, soit 193,3m² maximum pour une parcelle de 1160m²;
 Considérant que la maison occupe une emprise de 169,9m²;
 Considérant que cela laisse un solde d'occupation du sol de maximum 23,4m²;
 Considérant que la superficie totale des constructions sur la parcelle du projet tel que proposé atteint un total d'environ 206,94m² réparti entre la maison et les trois cabanes de jardin (18,88m² pour le cabanon technique en fond de jardin, 12,55m² de poolhouse et 5,6m² pour la cabane le long de la terrasse);
 Considérant qu'en ajoutant la piscine (34,5m²), cela porte cette superficie à 241,44m²;
 Considérant néanmoins que la zone de la parcelle située au-delà des 40m ne dispose pas de zone d'implantation (de constructions) puisque la parcelle a une largeur de moins de 20m et que dans cette zone, les constructions doivent être implantées à plus de 10m des limites mitoyennes;
 Considérant que pour les constructions situées au-delà des 40m depuis l'alignement, ce sont donc les prescriptions de la zone de jardin visées ci-après qui sont d'application et qu'elles ne doivent pas être prises en compte dans le calcul d'occupation du sol;
 Considérant de même que les constructions situées à moins de 3m des limites mitoyennes sont situées hors zone de bâtisse et sont à évaluer au regard du prescrit de la zone de jardin;
 Considérant que la piscine est pratiquement entièrement installée en zone de jardin à l'exception d'environ 6m²;
 Considérant que le même raisonnement s'applique aux cabanons qui sont implantés au-delà de la zone de bâtisse, excepté une superficie d'environ 4m²;
 Considérant que d'un point de vue interprétation stricte de la prescription, l'occupation du sol autorisée en zone de d'implantation (de bâtisse) serait donc conforme à la prescription 1.3, qu'il déroge en réalité aux superficies autorisées à l'article n°13 (zone de jardin) et que la dérogation est donc nulle et non avenue;
- non-respect de l'article n°13 - zones de jardin :
 Considérant que le projet présente de nombreuses dérogations à la zone de jardin, à savoir, dérogations au gabarit, à l'implantation et à la superficie autorisée pour les cabanons de jardins et dérogation aux matériaux autorisés pour les terrasses;
 Considérant que le projet prévoit trois cabanes de jardins au lieu d'une seule, pour une superficie totale de 37,03m² au lieu des 6m² autorisés ce qui est excessif;
 Considérant que bien que non strictement dérogatoire à l'occupation du sol du fait de leur implantation, les constructions (piscines et cabanes) portent néanmoins l'occupation du sol de la parcelle à 241,44m² soit presque 21% de la superficie de la parcelle ce qui correspond à une augmentation d'environ 71m²;
 Considérant qu'à cela s'ajoute la terrasse, des zones de graviers dans le jardin et la zone de recul;
 Considérant la volonté du PPAS de maintenir le caractère vert du quartier;
 Considérant également les problématiques environnementales actuelles de lutte contre les inondations et de préservation de la biodiversité;
 Considérant qu'il y a donc lieu de revoir le projet afin d'améliorer la situation en limitant le nombre de construction et les superficies imperméabilisées afin de se conformer au prescrit et de manière à privilégier le respect de la biodiversité au sein de ce terrain inscrit à proximité de zone nature 2000;
 Considérant qu'une seule cabane d'une superficie un peu supérieure à 6m² pourrait s'envisager à condition de rester conforme à l'occupation du sol maximale autorisée afin de préserver le caractère vert de la parcelle;
 Considérant qu'en terme d'implantation, les cabanons s'implantent à des distances inférieures au minimum autorisé, à savoir 2,50m des limites mitoyennes pour la zone avant et 5m pour la zone au-delà des 40m de l'alignement;
 Considérant que le cabanon du fond s'implante pratiquement sur les limites mitoyennes ce qui ne permet pas de disposer d'un écran végétal avec les parcelles voisines et ne peut s'envisager;

Considérant que les autres cabanons se situent à des distances comprises entre 1,18m et 1,40m et qu'ils sont isolés des parcelles voisines par la végétation;

Considérant qu'ils n'ont pas d'impact visuel et pas d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines;

Considérant que pour ces mêmes raisons, leurs hauteurs et leurs formes de toiture, bien que non conformes, ne suscitent pas d'opposition et que la dérogation peut être accordée;

Considérant que la terrasse a des dimensions très importantes et qu'elle est réalisée en pierre bleue qui n'est pas un matériau perméable;

Considérant les problématiques environnementales déjà évoquées plus haut, il y a lieu de se conformer au prescrit en proposant un revêtement et une fondation de terrasse perméables;

Considérant que le projet dispose de petites zones en gravier supplémentaires;

Considérant que ce petit aménagement est de taille limitée et ne pose pas de soucis en soi;

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

- Fournir des plans relatifs au réseau de gestion des eaux de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur la parcelle sans aucun rejet à l'égout);
- Ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux du trop-plein et de back wash;
- Limiter les cabanons de jardin à un seul abri d'une superficie de maximum 13m²;
- Restituer la situation de droit en zone de recul ou proposer un nouvel aménagement comportant au minimum une superficie plantée (arbustes, fleurs,...) équivalente;
- Compléter le plan d'implantation en localisant et en renseignant l'essence de la replantation suite à l'abattage de 2022 qui doit être une espèce indigène (une liste des espèces végétales indigènes et conseillées est disponible sur le site de Bruxelles environnement);
- Proposer un complexe perméable pour la terrasse et compléter les plans avec le détail de ce complexe;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la piscine est conservée;
- d'être accessoires en ce qu'elle concerne la réduction du nombre de cabanons et l'adaptation des revêtements de sol;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le nombre des aménagements extérieurs seront réduits, que la situation de droit de la zone de recul sera restituée et que le projet se conformera au RCU eaux;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- De faire une déclaration de classe 3 pour la PAC car ses caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°12 et n°13 - 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 25/03/2026
Objet n°03

Dossier 16-47722-2024 - Enquête n°021/26 - Article 126/1

Situation : Chaussée de Saint-Job 478

Objet : mettre en conformité l'installation d'un portail à rue, mettre en conformité la présence de constructions en zone de jardin, l'emplacement de stationnement et l'aménagement de la zone de jardin et mettre en peinture la façade enduite de la maison implantée en fond de parcelle (Suppression de la piscine et de son socle et remise en peinture de ton gris clair de la façade avant en application de l'art.126/1 du CoBAT)

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 08 avril 2026.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/03/2026
Objet n°04

Dossier 16-48226-2025 - Enquête n°026/26

Situation : Chaussée de Saint-Job 582

Objet : isoler les façades arrières et latérales de l'immeuble, mettre en conformité les modifications apportées à la construction de l'immeuble et le changement des châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48226-2025 introduite en date du 25/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades arrières et latérales de l'immeuble, mettre en conformité les modifications apportées à la construction de l'immeuble et le changement des châssis en façade avant sur le bien sis chaussée de Saint-Job 582;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 55 Quartier Saint-Job-Benaets approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 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 :

- o application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n°art. IV.4.2.1 - matériaux, façades qui prescrit "*les châssis et portes doivent être en bois*", en ce que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC;
 - o non-respect de l'article n°art. IV.3 - travaux de transformation qui prescrit "*Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté*" en ce que la hauteur sous corniche du bâtiment existant dépasse les limites extrêmes autorisées et que l'isolation entraîne une augmentation de volume du bâtiment;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o *empiètement de l'isolation latérale sur sa propriété privée sans accord préalable avec les problématiques suivantes :*
 - o *Entretien de la végétation contre un revêtement « fragile » (crépi);*
 - o *Travaux de remplacement de la loquette compteur à long terme;*
 - o *Limitation des possibilités d'aménagement futur de la zone;*
 - o *Impact de vieillissement du mur contre son accès dont il ne sera pas responsable;*
 - o *Modification du caractère du mur (crépi au lieu de brique);*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- o Dérogation aux articles du Titre X du règlement communal sur les bâtisses de 1948;
 - o article 20 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond du dernier niveau est inférieure à 2,60m;
 - o article 22 (éclairage des locaux d'habitation) en ce que les superficies éclairante des chambres 1 et des salles à manger/cuisines sont inférieures à 1/5 de leurs superficies plancher;

Considérant que ces dérogations ne sont pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Considérant que la demande déroge également à l'article n°IV.3 du PPAS n°55 (travaux de transformation) en matière d'isolation du mur mitoyen;

Considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le placement d'une isolation sur un mur mitoyen, inférieur ou égal à 30cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/06/2025 : dépôt de la demande;

30/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/09/2025 : réception des compléments;

01/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/01/2026 : réception des compléments;

10/02/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 12/03/2026 :

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

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

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 10/02/2026 et émis le 09/03/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier relativement mixte composé principalement de logements mais qui comprend également des commerces, équipements et ateliers;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job est un axe structurant du quartier qui concentre la majorité des commerces et des équipements;
- L'immeuble n°582 sur lequel porte la demande est un immeuble à appartements de gabarit R+2 avec un étage sous toiture aménagé. Le rez-de-chaussée est situé en Bel étage par rapport à la rue;
- L'immeuble comporte quatre appartements. Il a la particularité d'être bâti sur l'ensemble de la parcelle;
- En façade arrière, le bâtiment voisin est un atelier bâti en mitoyenneté. Le niveau du rez-de-chaussée ne dispose ainsi que de fenêtres en hauteur qui passent au-dessus des toitures voisines;
- Le bâtiment n'a pas été construit selon les plans d'époque du permis de 1928 (n°16-3699-1928);

- Initialement, le bien se présentait comme un immeuble R+2 avec une toiture plate. Les matériaux de la façade avant étaient la brique et des cimentages de diverses teintes. Le rez-de-chaussée comportait deux vitrines avec leurs propres portes d'entrée. Une porte d'entrée centrale donnait accès à l'escalier vers les étages. La façade arrière était entièrement aveugle, à l'exception d'un espace extérieur rentrant qui comprenait des terrasses et sur lequel donnaient les fenêtres des pièces situées à l'arrière;
- L'immeuble a été modifié comme suit :
 - L'immeuble ne comporte plus de commerce mais quatre appartements. Un courrier de l'Urbanisme datant de 2021 atteste que la dernière situation de droit de l'immeuble est bien celle de quatre logements sur base de l'analyse de l'historique des compteurs émanant de Sibelga, du fichier des domiciliations du service de la Population de l'administration communale d'Uccle et du Registre National;
 - Chaque niveau comprend un appartement qui comporte deux chambres, une salle de bain et un espace séjour-salle à manger-cuisine;
 - Au niveau de la volumétrie :
 - La toiture plate a été remplacée par une toiture en pente avec deux lucarnes en façade avant et deux lucarnes en façade arrière;
 - La « cour » extérieure en façade arrière a été fermée et une partie des baies en façade arrière ont probablement été percées au même moment afin de palier à la suppression des fenêtres donnant sur cette cour;
 - Ces modifications volumétriques sont déjà visibles sur les photographies aériennes de 1953 et datent probablement de la construction de l'immeuble. Un acte de vente de 1970 permet de constater que les servitudes de vues vers le fond voisins ont été actées à cette époque;
 - La façade avant a également été modifiée :
 - Les vitrines ont été supprimées et remplacées par des châssis moins larges et avec allèges au rez-de-chaussée. La façade ne comporte donc plus qu'une seule porte d'entrée;
 - des fenêtres ont été ajoutées au ras de la chaussée pour éclairer le sous-sol;
 - Des bow-windows ont été ajoutés aux étages et les baies et châssis modifiés en conséquence;
 - La façade est recouverte d'un cimentage gris. Le jeu de briques a été conservé mais adapté à la nouvelle façade;
 - Les châssis ont été remplacés à une date indéterminée avant 2009 par des châssis en PVC blanc;
 - Des velux ont été ajoutés en toiture entre 2012 et 2015;
- La maison de droite (n°590) est bâtie en fond de parcelle. Au niveau du bien concerné par la demande, se situe l'accès à la parcelle depuis la rue composé d'un chemin asphalté avec une bordure béton, d'une zone de parterre et de la logette des compteurs du n°590;
- La maison de gauche (n°580) est une maison de gabarit similaire (R+2) avec une hauteur sous corniche légèrement plus importante. C'est une maison en briques brunes. Le rez-de-chaussée affecté à deux garages et aux entrées. Les portes de garage et d'entrée ont été conservées en bois mais les autres châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc;
- En façade arrière, un atelier sur un niveau est bâti sur l'entièreté de la parcelle. Il s'implante en mitoyenneté avec la parcelle arrière du bien qui nous occupe;
- Cet atelier s'implante principalement sur la zone d'atelier mais déborde vers la rue en zone de logement, le bien n°582 étant moins profond (9m) que la zone de logement en ordre continu telle que définie au plans (10m maximum);

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

- L'isolation de la façade arrière et du pignon avec un débord de 14 cm sur les fonds voisins (12cm isolant + crépi) et une finition de teinte beige claire;
- L'isolation par l'intérieur de la façade avant (non soumis à permis);
- La mise en conformité des modifications apportées à l'immeuble :
 - Modifications apportées aux façades et à la volumétrie (lors de la construction);
 - Aménagements intérieurs des appartements;
 - Remplacement des menuiseries en façade avant;

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

- en matière de forme de la toiture :
 - Considérant que la modification de la toiture plate par une toiture à versant date de la construction du bien;
 - Considérant qu'elle est conforme aux normes de l'époque et en adéquation avec les prescriptions actuelles du PPAS qui impose une toiture à versant dans cette zone;

○ en matière d'habitabilité :

Considérant que l'analyse du dossier a permis de calculer ces différents éléments et de mettre en évidence un déficit d'éclairage pour les chambres 1 situées aux étages ainsi que dans les séjours;

Considérant que les superficies nettes éclairantes des chambres 1 des étages en façade arrière sont insuffisantes, soit environ 1,35m² au lieu de 2,6m² requis;

Considérant que cette situation date au minimum de 1970, date à laquelle les servitudes de vues ont été actées;

Considérant que bien qu'on ne puisse dater les travaux avec certitudes, elle date plus probablement de la construction au vu la configuration du bien et la nature des modifications apportées par rapport au permis de 1928;

Considérant de plus qu'il s'agit d'une seconde chambre et que les baies sont tributaires d'une servitude de vue, la dérogation peut s'envisager;

Considérant que la superficie nette éclairante des pièces de vie (salon-salle à manger et cuisine) est inférieure aux minima requis à l'époque (4,5m² au lieu de 5,8m²);

Considérant néanmoins qu'aujourd'hui les cuisines ne doivent plus obligatoirement disposer de lumière naturelle et que l'apport naturel existant est suffisant pour répondre aux normes actuelles de la partie séjour;

Considérant que la hauteur sous plafond est dérogatoire au règlement de l'époque de construction de l'immeuble car la hauteur sous plafond des combles est de ± 2,44m au lieu de 2,60m;

Considérant cependant que cette hauteur est conforme aux normes actuelles et qu'elle ne suscite dès lors aucune objection;

○ en matière de sécurité incendie :

Considérant les différentes conditions émises par le service incendie;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter/compléter les plans avec les informations suivantes :

- Ajouter le positionnement de la baie au niveau de la cage d'escalier commune;
- Ajouter la porte RF local Poubelle;
- Préciser le compartimentage du dernier niveau;

○ en matière de pignon à réaménager :

Considérant que le mur du n°582 n'est pas repris comme pignon à aménager en tant que telle;

Considérant cependant que dans le plan de l'époque, il était prévu un bâtiment mitoyen au niveau du n°590 qui était renseigné comme telle;

Considérant donc que par extension, il y a lieu de considérer que le n°582 doit répondre à cette préoccupation puisqu'il s'agit effectivement du pignon en attente du fait de l'implantation actuelle du n°590 et de l'impossibilité de reconstruire un bâtiment mitoyen à terme;

Considérant que la teinte beige claire répond à la teinte des briques peintes de la façade avant et assure une continuité avec celui-ci;

Considérant que le nouveau crépi permettra à ce pignon de disposer d'une finition propre plutôt qu'une finition en attente;

Considérant qu'il serait cependant intéressant de prolonger le soubassement de la façade avant en le retournant contre le pignon;

Considérant également la présence de végétation en pied de façade, il y a lieu de proposer un soubassement plus foncé et dans un matériau plus résistant afin d'assurer la protection du bas de la façade et d'assurer sa pérennité;

Considérant que la nouvelle isolation débordera sur les fonds voisins;

Considérant que cette nouvelle isolation ne compromet pas le développement éventuel de la parcelle voisine en ce que la responsabilité de retirer l'isolant en cas de construction de la parcelle voisine reste à charge du propriétaire du pignon;

Considérant que le permis reste soumis au droit des tiers;

Considérant donc qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de ceux-ci;

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 - article IV.4.2.1 - matériaux, façades:

Considérant que les châssis bois ont été remplacés par des châssis PVC à une date indéterminée;

Considérant que la volonté de remplacer les châssis d'un immeuble par de nouveaux châssis double vitrage est une démarche écologique à encourager;

Considérant qu'il est cependant regrettable qu'ils aient été remplacés par du PVC qui présente des qualités esthétiques moindre que le bois ;

Considérant la qualité de la façade avant qui présente un style éclectique avec un certain travail de la façade;

Considérant que le PPAS impose des châssis bois en façade avant;

Considérant qu'il y a donc lieu de restituer des châssis bois lors d'un prochain remplacement et de renseigner sur les plans de la façade avant projeté des menuiseries en bois peintes en blanc;

- En ce qui concerne le motif d'enquête application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS - article IV.3 - travaux de transformations :

Considérant que le bâtiment existant dépasse légèrement le gabarit autorisé en terme de hauteur sous corniche;

Considérant que l'isolation du bien constitue une augmentation de volume dérogatoire;

Considérant que cette augmentation de volume n'a aucun impact sur la hauteur de corniche dérogatoire et n'aggraverait donc pas la situation;

Considérant que cette augmentation de volume est minime;

Considérant qu'elle est due à la volonté d'isoler le bâtiment et d'augmenter ses performances énergétiques, ce qui s'inscrit dans une perspective de développement durable et est une initiative à encourager;

Considérant que la surépaisseur est relativement faible, à savoir 14cm;

Considérant qu'elle s'implante dans la profondeur autorisée par le PPAS puisqu'elle s'inscrit dans la profondeur maximale de 10m autorisée par le PPAS;

Considérant qu'elle déroge au RRU en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, celle-ci étant entièrement construite;

Considérant que ce dernier n'est cependant pas d'application car il contrevient aux dispositions du PPAS qui impose une profondeur minimale de 8m, ce qui serait impossible avec une profondeur conforme au RRU (à savoir 6,75m pour une profondeur bâtie de maximum $\frac{3}{4}$ de la parcelle) et que cette dérogation est donc nulle et non avenue;

Considérant que d'un point de vue urbanistique, cette dérogation est acceptable;

Considérant néanmoins que l'isolation arrière s'implante au-delà des limites parcellaires au-dessus des biens voisins;

Considérant que le permis d'urbanisme est soumis au droit des tiers et qu'il y a donc lieu d'obtenir l'accord des voisins concernant cet empiètement avant de démarrer les travaux;

Considérant que le voisin du n°590 a exprimé son désaccord à l'heure actuelle sur le projet tel qu'introduit lors de l'enquête publique;

Considérant qu'il y a donc lieu soit d'obtenir cet accord, soit de renoncer à l'isolation en surplomb du terrain du n°590;

Considérant que cet accord pourra ensuite être enregistré devant notaire pour en assurer la pérennité une fois le permis obtenu;

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

- Prévoir un soubassement sur le pignon dans le prolongement du soubassement de la façade avant en matériaux plus résistants et dans une teinte plus foncée;
- Fournir l'accord des voisins pour l'empiètement des isolations arrières et latérales sur leurs terrains respectifs ou renoncer à l'isolation correspondante (arrière ou latérale);
- Restituer des châssis bois peints en blanc sur les plans projetés de la façade avant, adapter et fournir la proposition et le fichier PEB;

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 modifier les matériaux les châssis en façade avant et que l'accord permettra de s'assurer que les droits des tiers seront respectés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le matériau les châssis en façade avant sera conforme au PPAS;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol article n°IV.3 du PPAS n°55, et aux articles 20 et 22 du RGB de 1948 - 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 25/03/2026
Objet n°05

Dossier 16-48521-2025 - Enquête n°028/26

Situation : Avenue Vanderayey 108

Objet : transformer et rehausser une maison unifamiliale, et mettre en conformité l'annexe arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48521-2025 introduite en date du 31/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rehausser une maison unifamiliale, et mettre en conformité l'annexe arrière sur le bien sis avenue Vanderayey 108;

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

Vu que la maison est située dans le périmètre de protection de la Maison Sèthe ou la villa Bloemenwerf ;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que la rehausse dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Préservation du lierre existant sur le pignon droit car il permet l'intégration paysagère du bâtiment, réduit son impact et participe à la biodiversité;*
- *Rehausse de toiture qui risque d'avoir impact sur l'ensoleillement, sur la perception depuis le voisin n°118 et ne peut pas dépasser la hauteur du voisin le plus élevé;*
- *Amélioration de la performance énergétique du bâtiment peut être atteinte sans supprimer le pignon végétal;*
- *Rehausse d'un étage va générer des nuisances liées au chantier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/12/2025 : dépôt de la demande;

11/02/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 11/02/2026 et émis le 05/03/2026 :

« Avis de la CRMS

Le projet n'a pas d'impact défavorable sur les perspectives vers et depuis la Maison Sèthe ou la villa Bloemenwerf. La rehausse projetée suit le gabarit de la maison mitoyenne et s'intègre correctement dans le paysage de l'avenue. Il convient cependant d'opter pour un modèle de tuiles conforme à celles qui existent.

La CRMS recommande par ailleurs d'opter pour une teinte plus neutre pour les nouvelles menuiseries et d'envisager un modèle plus compact et mieux proportionné pour les nouvelles fenêtres de toiture.

En façade arrière, la véranda pour laquelle une régularisation est demandée n'est pas très qualitative, mais elle n'a toutefois pas d'impact sur les perspectives vers et depuis les biens classés »;

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 12/03/2026 :

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

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

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Vanderaey constitue une voirie locale recouverte de pavés. Elle présente la caractéristique d'être sinueuse et en pente. Sa perspective est densément végétalisée;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison mitoyenne, d'une zone de recul et d'un jardin. La parcelle présente une déclivité importante dans la mesure où le jardin se situe sur un niveau plus haut que celui de la rue;
- La zone de recul se compose d'un accès vers le garage, d'un escalier menant à l'entrée principale et d'une clôture en briques. La situation existante de fait est en infraction en ce qu'une partie des clôtures a été supprimée;
- La maison n°108 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle se compose d'une annexe en PVC de ton blanc. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton beige, de menuiseries en bois de ton blanc, d'une lucarne avec des châssis en PVC de ton blanc et d'une toiture en tuiles de ton orange. Le pignon de droite est revêtu d'un lierre qui le couvre entièrement. La maison présente plusieurs infractions urbanistiques en ce que plusieurs actes et travaux n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme:
 - une annexe arrière a été construite. Elle semble avoir été construite entre 1987 et 1996 selon les orthophotoplans et était conforme à la réglementation en vigueur de l'époque où elle a été construite, à savoir le Règlement général de la bâtisse de 1975;
 - la porte d'entrée principale a été modifiée;
 - les châssis en bois de la lucarne ont été remplacés par des châssis en PVC;
- La maison de droite (n°118) est une maison classée (la Maison Sèthe), construite entre 1895 et 1897. Elle est implantée en ordre ouvert et revêt une architecture de style cottage. Chaque façade est différente de par son élévation et le traitement de matériaux;

- La maison de gauche (n°106) est une habitation unifamiliale qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. Toutefois, elle présente un gabarit plus haut en ce que la toiture s'étend sur deux niveaux;

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

- La mise en conformité de l'annexe arrière;
- La rehausse de la toiture en vue de créer un niveau supplémentaire habitable sous toiture;
- La modification des châssis, de la porte de garage et de la porte d'entrée en bois de ton bleu foncé;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La mise en conformité de la zone de recul;

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

- Le programme de la maison est modifié par l'aménagement de deux chambres supplémentaires, d'une salle de bain supplémentaire et d'une véranda;
- Le gabarit de la maison est rehaussé d'environ 1,70 m;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par l'installation de menuiseries en bois de ton bleu foncé en façade avant;
- L'aménagement de la zone de recul est modifié par la suppression d'une partie des clôtures à l'alignement;

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

- Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de deux habitations mitoyennes situées entre deux biens classés; la villa Bloemwerf et son parc, et la maison Sèthe;
- Considérant que la maison se situe à minimum 13 m des biens classés;
- Considérant qu'à l'origine, la maison présentait de faibles dimensions en l'absence d'annexe;
- Considérant, également, que la maison est plus basse que la maison mitoyenne;
- Considérant que la construction d'une annexe arrière entre 1987 et 1996 était conforme à la réglementation en vigueur de l'époque et qu'elle n'a généré aucun problème depuis lors;
- Considérant que cette annexe permet d'augmenter significativement le confort de l'habitation et se situe à bonne distance des biens classés;
- Considérant, dès lors que l'annexe est acceptable;
- Considérant que la rehausse d'environ 1,70 m de la toiture de la maison entraîne une dérogation au RRU;
- Considérant que cette rehausse permet d'aménager deux chambres supplémentaires et une salle de bain;
- Considérant que cette rehausse génère un impact limité en termes d'ombrage et d'impact visuel sur le voisin mitoyen et sur les biens classés en raison des distances de recul et de la faible hauteur;
- Considérant que le projet prévoit la suppression du lierre et la mise en place d'un enduit de ton beige au niveau du pignon droit;
- Considérant qu'étant donné la forte présence de végétation et les perspectives depuis la maison Sèthe, l'utilisation d'un enduit de ton beige peut s'envisager moyennant la restitution d'un habillage paysager ;
- Considérant que la rehausse envisagée exprime un langage de toiture par l'utilisation de tuiles de ton orange sur l'ensemble;
- Considérant que cette rehausse n'hypothèque pas le développement de la maison mitoyenne;
- Considérant, également que la typologie de la toiture s'harmonise avec celle de la maison mitoyenne (deux niveaux sous toiture);
- Considérant que la CRMS a émis un avis favorable sur la rehausse estimant qu'elle s'intègre correctement dans le paysage de l'avenue et qu'elle suit le gabarit de la maison mitoyenne;
- Considérant que pour ces raisons et vu ce qui précède, la rehausse est acceptable;
- Considérant également que le réaménagement intérieur des espaces de vie répond aux normes minimales d'habitabilité, et que l'extension sur la jardin en améliore l'accès ;
- Considérant que la typologie architecturale de la maison en situation existante de fait forme un ensemble harmonieux avec la maison mitoyenne de gauche;
- Considérant que la mise en place de menuiseries en bois est cohérente avec la typologie de la maison et de son contexte patrimonial;
- Considérant, toutefois, que l'utilisation d'une teinte bleu foncé contraste avec la typologie de la maison voisine et réduit la lisibilité de la lecture des menuiseries de la maison;
- Considérant que la zone de recul présente une faible largeur d'accès au garage, la suppression de deux clôtures se justifie;

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) :
 - La rehausse dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;
 - Cette rehausse d'environ 1,70 m n'hypothèque pas le développement de la maison mitoyenne et permet d'augmenter le confort de l'habitation de manière significative;
 - Cette rehausse s'intègre dans le contexte urbain et paysager en ce qu'elle reprend le langage de toiture de la construction mitoyenne, tout en tenant compte de la pente de la rue ;
 - Etend donné l'orientation de la parcelle et les distances de recul avec les biens classés, l'impact d'ombrage et l'impact visuel sont très limités;
 - La dérogation à la hauteur est acceptable;

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, relatif à l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Bien que l'annexe arrière soit peu qualitative, celle-ci remonte à environ 30 ans et n'a jamais généré de problème visuel dans la zone de protection de la villa Bloemwerf;
 - De plus, cette annexe répond à la réglementation en vigueur à l'époque de sa construction;
 - La rehausse de la maison s'inscrit harmonieusement dans le paysage composant la zone de protection et n'entraîne pas une perte de qualité des vues vers et depuis les biens classés;
 - Toutefois, l'utilisation d'un enduit sur isolant de ton beige sur le pignon droit peut s'envisager moyennant un habillage paysager ;
 - L'utilisation de la teinte bleu foncé pour les menuiseries en bois en façade avant nuit à l'harmonie entre les deux constructions mitoyennes ce qui impacte les perspectives dans la zone de protection et n'est pas acceptable;
 - La CRMS a également émis un avis favorable sur la mise en conformité de l'annexe et la rehausse de la maison;
 - Toutefois, elle recommande une teinte plus neutre pour les nouvelles menuiseries et demande à opter pour des tuiles conformes à celles qui existent. Cependant il est illusoire de restituer les tuiles existantes anciennes ;

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

- Prévoir une teinte blanche pour l'ensemble des menuiseries en bois en façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rehausse, le réaménagement intérieur de la maison et les mises en conformité ne sont pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent uniquement les châssis en bois et le revêtement du pignon droit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I - et 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 25/03/2026
Objet n°06

Dossier 16-48254-2025 - Enquête n°020/26

Situation : Rue des Glaïeux 25

Objet : mettre en conformité les modifications au niveau de la façade avant et du volume, et isoler les façades arrière et latérale gauche

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48254-2025 introduite en date du 09/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les modifications au niveau de la façade avant et du volume, et isoler les façades arrière et latérale gauche sur le bien sis rue des Glaïeux 25;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation en façade arrière, induit un dépassement de la profondeur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/07/2025 : dépôt de la demande;

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

04/12/2025 : réception des compléments;

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

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/02/2026 et émis le 09/03/2026 et joint à la demande;

Vu l'avis du Service de l'Environnement, émis de sa propre initiative, en date du 31/12/2025 :

« Considérant que des colonies de moineaux, martinets et 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/>);

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs 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 apparaitre ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel, construit en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue des Glaïeuls est une artère liant la rue des Cottages à l'avenue de Messidor. Elle est bordée par des constructions mitoyennes, des petits immeubles à appartements ou des maisons unifamiliales, présentant des caractéristiques patrimoniales;
- La parcelle concernée par la demande, comporte un immeuble à appartements, construit au début des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6156-1931 pour la construction de 5 immeubles, du n°17 au n°25;
- Ces 5 immeubles, tous identiques, de gabarits R + 3 + Toitures mixtes à versant et sommet plat, comportaient un revêtement de façade en briques de ton rouge avec des éléments de décors en pierre blanche et un soubassement en pierres bleues, des menuiseries en bois de ton blanc, sauf pour la porte d'entrée en bois de ton naturel et à deux battants symétriques;
- En situation existante de droit, tel qu'indiqué au niveau des plans du permis d'urbanisme, la porte d'entrée était positionnée de manière centrale et en réalité, lors de la construction des immeubles, tous, ont été réalisés avec la porte décentrée et décalée vers la droite;
- Par ailleurs, depuis la construction, la forme de la toiture a été modifiée, avec une toiture plate prolongée, jusqu'en partie arrière du bâtiment, avec l'aménagement de deux logements supplémentaires au 4^e étage, et les balcons rentrants en façade arrière, à tous les niveaux, n'ont jamais été réalisés;
- La façade de l'immeuble n°25 a été cimentée au cours du temps;
- Aussi, entre 2014 et 2019, les châssis en bois de ton blanc, ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc également, avec modification des divisions, la porte d'entrée a également été remplacée par une porte en PVC à battants asymétriques et dont la partie fixe est entièrement vitrée, à l'instar des autres immeubles;
- Entre 1987 et 1996, une annexe a été construite au milieu de la façade arrière et servant d'abri de jardin et après 2004, les parties latérales entre le volume de l'annexe et les limites latérales ont été bâties de terrasses basses et terrasses hautes;

- Après 2019, la façade a été entièrement recimentée avec une peinture de finition de ton gris-beige et les éléments de décors constitués par la pierre blanche, peints en gris moyen;
- L'immeuble mitoyen de droite, n°23, faisant partie de l'ensemble, a conservé le revêtement en briques de ton rouge, les éléments de décors en pierre blanche et le soubassement en pierre bleue mais l'ensemble des châssis, ainsi que la porte d'entrée ont été remplacés avec des menuiseries en PVC de ton blanc et modification des dessins et divisions;
- L'immeuble, n°27, mitoyen de gauche, est une maison unifamiliale, de gabarit R + 2 + Toiture à versants. Elle est plus basse et moins profonde;
- Suite aux actes et travaux en façade arrière, avec la construction de l'annexe, une bonne partie de la végétation et des arbres existants en 1987, ont été arrachés et abattus. Actuellement, un peu de végétation a repris au niveau de cette parcelle;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - La forme de la toiture;
 - L'annexe arrière;
 - Les terrasses en plateaux;
 - Le cimentage de la façade avant;
 - Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée par du PVC de ton blanc;
- L'isolation de la façade arrière et du pignon gauche;

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

- La demande porte sur l'ensemble des modifications réalisées au cours du temps, sans l'obtention préalable d'un permis de bâtir et propose d'améliorer les performances énergétiques de cet immeuble des années 1930, en isolant la façade arrière ainsi que le pignon de gauche;

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

- en matière de programme :
 - Lors de la construction de l'immeuble pour 8 logements, avec le dernier niveau en espaces de combles, des modifications ont été apportées au niveau de la forme de la toiture et donc de la volumétrie, afin de disposer de deux logements supplémentaires;
 - Dans la demande telle qu'introduite, les 10 logements sont conservés;
- en matière de traitement des façades :
 - Le cimentage de cette façade au cours du temps, à grevé l'aspect d'ensemble des 5 immeubles et la rénovation récente a davantage participé à s'éloigner de la typologie d'origine;
 - Par ailleurs, le remplacement des menuiseries en bois par des châssis et une porte d'entrée en PVC de ton blanc est préjudiciable pour la préservation du patrimoine et ce, autant pour l'ensemble des 5 immeubles, ayant été transformés de manière identique;
 - En effet, non seulement l'aspect lisse des châssis et la modification de leur division avec des doubles battants au lieu d'un ouvrant entre deux pans fixes, ainsi que la suppression des petits bois au niveau des impostes, induisent dans leur globalité, une esthétique pauvre et fortement éloignée du langage architectural typique des années 1930;
 - Dès lors, il faudra restituer des menuiseries en bois de ton blanc, autant pour les châssis que de la porte d'entrée au niveau des façades visibles depuis l'espace public, et ce, avec les divisions et dessins d'origine;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La modification de la volumétrie au niveau de la toiture, autant que la suppression des balcons rentrants, s'est faite sur l'ensemble des 5 immeubles, lors de leurs constructions et n'ont pas induit de dérogation à la réglementation en vigueur dans les années 1930;
 - La construction de l'abri de jardin, n'a par ailleurs pas induit davantage de dérogation et ce dernier ne suscite aucune objection;
 - Seule l'isolation, est soumise à l'octroi de la dérogation en application de l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les terrasses plantées, en plateaux, constituent des constructions et seule la partie de terrasse à gauche a été imperméabilisée et doit être restituée en pleine terre;
 - Le solde du jardin est resté en pleine terre mais a subi au cours du temps un appauvrissement significatif par rapport aux aménagements paysagers, qu'il y a lieu de restituer;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'isolation de la façade arrière, induit un dépassement de la profondeur du bien mitoyen le plus profond, n°23, jusqu'à lors aligné;
 - Considérant la nécessité d'améliorer les performances énergétiques, et considérant qu'à terme, l'ensemble des 5 immeubles seront isolés et l'alignement sera restitué, cette dérogation est acceptable;
 - L'isolation du pignon est quant à elle, non soumise à permis d'urbanisme mais est soumise aux droits des tiers, en matière de Code civil;

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

- Restituer des châssis et une porte d'entrée en bois de ton blanc, s'inspirant des plans d'origine ;
- Compléter le formulaire de demande de permis d'urbanisme, annexe I des coordonnées et de la signature de l'architecte en charge des mises en conformité de travaux structurels et de l'isolation des façades;
- Proposer un aménagement paysager qualitatif au niveau du jardin, avec des espèces indigènes;

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 matériaux et teinte de menuiseries, d'aménagements paysagers et de compléments administratifs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie patrimoniale des façades visibles depuis l'espace public doit être préservé et en ce que les aménagements paysagers doivent également améliorer la situation de fait;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme 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 25/03/2026
Objet n°07

Dossier 16-48500-2025 - Enquête n°025/26
Situation : Rue de Wansijn 24
Objet : isoler une toiture double versants par sarking

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48500-2025 introduite en date du 17/12/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler une toiture double versants par sarking sur le bien sis rue de Wansijn 24;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 9 - Quartier Avijl - rue de Wansijn approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954 déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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°l. b) - Gabarit et esthétique qui prescrit "*Les groupes des bâtisses formeront un ensemble homogène où chaque bâtisse pourra avoir un caractère bien défini. Les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan. Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée.*", en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur dépassera de 15cm le plan des toitures voisines;
- 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*", en ce que la nouvelle isolation dépassera la toiture du voisin le plus élevé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/12/2025 : dépôt de la demande;
16/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
19/01/2026 : réception des compléments;
10/02/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;
24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 24/02/2026 :

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/>) :

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

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 est un quartier essentiellement résidentiel composé de maisons de gabarits cohérents Rez + 2 + Toitures à versants avec épisodiquement des petites annexes en façade arrière limitées au rez-de-chaussée;
- Les maisons sont bâties à l'alignement avec des jardins qui se développent en longueur à l'arrière. Ce sont généralement des maisons mitoyennes groupées avec des maisons trois façades aux abouts;
- La maison n°24 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale implantée le long de la rue de Wansijn non loin du croisement qu'elle forme avec la chaussée de Saint-Job située au Nord;
- C'est une maison de typologie « bel-étage », avec un rez-de-chaussée semi-enterré. Le rez-de-chaussée est occupé par l'entrée, la buanderie, un garage et un bureau. Les pièces de vie se situent au 1^{er} étage qui donne au niveau du jardin en façade arrière. Le 2^{ème} étage comporte deux chambres, la salle de bain et un bureau. Une dernière chambre est située sous comble;
- Un permis (PU n°16-41897-2014) a octroyé la construction d'une annexe en rez-de-jardin en façade arrière;
- La façade avant est réalisée en briques brunes avec une large corniche débordante en PVC blanc et une toiture en tuiles rouges. Les châssis sont en aluminium de teinte grise;
- Les maisons voisines ont une typologie similaire avec une hauteur de corniche et de faite identique;

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 15cm 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 qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'article I. b) du PPAS n°9 (Gabarit et esthétique) :
 - Considérant que les dérogations sont induites par la volonté d'augmenter les performances énergétiques de l'habitation 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 souhaitables et encouragées et que les maisons mitoyennes et environnantes proposeront à terme ce type d'isolation ou en disposent déjà;
 - Considérant que l'isolation par l'extérieur permet de ne pas réduire la hauteur habitable sous comble;
 - Considérant que la nouvelle couverture sera similaire à l'existant et que la corniche existante est conservée;
 - Considérant que la rehausse est minime, à savoir 15cm;

- Considérant que cette rehausse sera à peine perceptible depuis l'espace public et n'induirait 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,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/03/2026
Objet n°08

Dossier 16-48494-2025 - Enquête n°022/26

Situation : Avenue de Saturne 33

Objet : modifier la volumétrie de la toiture en partie arrière, isoler les façades arrière et latérale et poser un portail à l'alignement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48494-2025 introduite en date du 14/12/2025

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la volumétrie de la toiture en partie arrière, isoler les façades arrière et latérale et poser un portail à l'alignement sur le bien sis avenue de Saturne 33;

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) n° 50 Hamoir-Observatoire approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 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 au CoBAT :

- Application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité à la demande d'un PPAS :
 - Article n°15.2.0 - Immeubles remarquables qui prescrit "Les immeubles remarquables anciens et modernes doivent être préservés en raison de leurs qualités architecturales ou en raison du rôle qu'ils jouent dans l'histoire de la commune, de l'architecture, du folklore de la place qu'ils tiennent dans l'équilibre urbain. Pour ces édifices, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder le patrimoine culturel et historique"

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° 1.5 - Toitures qui prescrit " /.../ à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin", en ce que la nouvelle toiture plate, comporte un revêtement de membrane d'étanchéité;
 - non-respect de l'article n° 1.6 - Aspect et matériaux qui prescrit "l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants", en ce que les matériaux proposés pour l'extension ne respectent pas l'harmonie du bâti environnant;
 - non-respect de l'article n° 11.0 - Zones de recul qui prescrit "La zone de recul est une zone libre de toute construction d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement au front de bâtisses côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre. L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive", en ce qu'une partie des parterres plantés ont été supprimés au cours du temps, au profit de davantage de zones pavées et en ce qu'il est prévu la pose d'une clôture à l'alignement avec deux portails d'accès;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Règlement Régional d'Urbanisme :

- non-respect de l'article n° 6 - Hauteur des toitures qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que l'extension en hauteur, dépasse le profil de la toiture de la maison mitoyenne et jumelée;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/12/2025 : dépôt de la demande;

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

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, est principalement composé de maisons unifamiliale ou de petits immeubles à appartements;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe le long de l'avenue de Saturne, dans le tronçon compris entre la rue Copernic et l'avenue de l'Observatoire;
- Cette parcelle comporte une surface réduite, à l'instar de la maison qui lui est jumelée;
- La maison unifamiliale, bâtie dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6232-1931, comporte une typologie hybride s'apparentant à la période de construction;
- Elle comporte des éléments de décors, tels que des corniches avancées en bois, un élément construit central dépassant la hauteur de la toiture et comportant une bande avec un vitrage bosselé, des menuiseries en bois, à l'origine de teinte naturelle;
- En situation existante de fait, après 2014, les châssis ont été remplacés par du bois de ton blanc, imitant les divisions originelles ;
- La porte de garage et la porte d'entrée, ont été maintenues en bois mais peintes en vert;
- La maison jumelée, mitoyenne de droite, n°31, a été bâtie en 1926 et a été modifiée en 2003 et 2009, et les menuiseries actuelles, peintes en gris foncé ne sont pas conformes à la situation existante de droit. Le corps de bâti principal est légèrement plus profond;
- À l'origine, la zone de recul, comportait l'accès carrossable et un escalier en pierres, menant vers l'entrée située en partie gauche de la façade avant;
- Entre 2010 et 2013, L'escalier a été modifié et entièrement pavé, avec la suppression des parterres plantés;
- Le jardin est aménagé de manière paysagère, au-delà de la terrasse agrandie en infraction et les limites séparatives sont plantée de haies, conformément au PPAS;

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

- La démolition de la partie arrière de la toiture et de la lucarne;
- La construction d'un niveau plein à toiture plate, avec un recouvrement de bardage zinc de teinte anthracite et de nouvelles menuiseries en aluminium de même teinte ;
- L'aménagement d'un étage parental, avec une chambre, une salle-de-bain et un bureau;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture du 1^{er} étage, au profit du bureau au 2^{ème} étage;
- L'isolation des façades arrière et latérale avec un complexe EPS de 14cm et une finition, d'environ 2cm, en crépi de ton blanc;
- L'isolation de la toiture plate existante et de la toiture plate projetée, avec un complexe en PIR de 12cm et une membrane d'étanchéité en finition;
- La pose d'une clôture en ferronnerie de ton noir, avec un portail d'accès piéton et un portail d'accès carrossable;

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

- L'article 1.7 du PPAS indique, entre-autre, que l'article 1.2, ne s'applique pas pour les constructions mitoyennes ou jumelées;
- Le rapport plancher/sol existant, visé par l'article 1.2 (Densité), de 63% et augmenté par le projet à 66%, n'est donc pas à considérer comme dérogatoire;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Le principal de la demande, porte sur l'aménagement d'un étage parental dans les combles, avec un espace de chambre, de salle-de-bain et un petit bureau donnant accès à une terrasse sur la toiture plate du niveau inférieur;
 - La construction d'un volume à toiture plate, à la place de la partie de toiture arrière existante, garanti une hauteur libre sous plafond conforme aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'habitabilité;
 - Ce volume comporte également une large baie vitrée, qui garantit, autant au niveau de la chambre que du bureau, un apport en éclairage naturel optimal et conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le nouveau volume de toiture, déborde en hauteur, du profil de construction du bien mitoyen de droite, induisant une dérogation par rapport à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Ce volume est implanté en retrait latéralement, afin de garantir au moins 3m de recul par rapport à la limite mitoyenne, conformément à l'article 1.3 du PPAS concernant l'implantation des constructions;
 - En effet, le bâtiment existant antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS, comporte en situation de droit, des reculs, par rapport à la limite mitoyenne de gauche, entre 2,08m et 2,83m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La terrasse, telle qu'agrandie en situation de fait, augmente l'imperméabilité de la surface de jardin à un taux de 35%;
 - Des bandes latérales d'une largeur d'1m ont été maintenues entre la partie de terrasse en zone de retrait latéral et la limite de parcelle, ce qui est limite suffisant pour garantir le maintien de la haie mitoyenne existante;
 - Au niveau de la zone de recul, à contrario, l'accès piétonnier a été trop fortement imperméabilisé, au détriment des espaces plantés qui constituait un petit jardin paysager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la garage est conservé, tel qu'en situation de droit;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article n°1.5 - Toiture :
 - La toiture plate du nouveau volume est recouverte d'une étanchéité et dont la teinte n'est pas précisée;
 - Le PPAS autorise les toitures plates pour autant qu'elles soient végétalisées et accessibles;
 - Bien qu'il soit souhaitable que cette toiture soit végétalisée, il y a lieu de la maintenir inaccessible (hors entretien), afin de limiter toute nuisance pour le voisinage;
 - Par ailleurs, une toiture végétalisée de type extensive ou semi-intensive, permet de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout et limiter la surchauffe;
 - La terrasse aménagée au 2^{ème} étage, sur la toiture de l'extension existante du 1^{er} étage, est accessible depuis le nouvel espace du bureau de l'étage parental mais n'est pas traité de manière végétalisée et comporte des balustrades en verre, ce qui est fortement décommandé pour la survie des oiseaux, tout autant le manque de cohérence par rapport à la typologie de la bâtisse;
 - Si un aménagement doit y être prévu, il y a lieu d'uniquement prévoir une végétalisation de type extensive et de la rendre inaccessible hormis pour l'entretien;
 - En effet, la terrasse au niveau du jardin, dont la surface a été agrandie en infraction, permet de largement offrir une jouissance optimale et continue d'un espace extérieur;
 - Article n°1.6 - Aspect et matériaux :

- Le volume d'extension en toiture, sera partiellement visible depuis l'espace public et le matériau proposé, un bardage en zinc, avec des menuiseries en aluminium de ton gris ainsi que les garde-corps en verre, n'ont aucune cohérence ni avec la typologie du bâtiment datant des années 1930, ni avec le contexte environnant, de bâtisses datant du début du XX^{ème} siècle;
- Bien qu'une extension en toiture, du côté arrière, puisse être envisageable, celle-ci doit rester discrète, en privilégiant une intégration plus optimale et moins impactante, tant au niveau des teintes que de sa forme;
- Il y a lieu de privilégier des teintes claires à moyennes et limiter l'impact de la rehausse, en proposant, par exemple, un plan incliné latéralement, ou un volume avec une croupe;
- Au regard de l'espace intérieur et de l'aménagement, l'impact ne serait qu'au niveau du bureau privatif mais permettrait de maintenir au moins un espace de travail;
- Article n°11.0 - Zones de recul :
 - Bien qu'une haie ait été maintenue, le réaménagement de l'escalier d'accès vers l'entrée de l'habitation a participé à supprimer des zones plantées;
 - L'aspect « romantique » de cet escalier d'accès doit être restitué, autant que la perméabilité de la zone;
 - Il y a lieu de réduire les zones pavées, et restituer ponctuellement des petits espaces en pleine terre, agrémentant le cheminement vers la porte d'entrée;
 - La pose d'un portail en ferronnerie de ton noir, bien que dérogeant au PPAS en ce qui concerne les clôtures à l'alignement, est souhaitable, considérant qu'il faisait partie de l'ensemble architectural de cette habitation;
 - La dérogation est acceptable en vue de sa restitution, et ce, pour autant que la haie soit également maintenue;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Article n°6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Hauteur de la toiture :
 - Ce dépassement en hauteur, est limité à un triangle qui est non visible depuis l'espace public, et non sujet à induire une héberge visible, refusé par le PPAS;
 - Par ailleurs, le dépassement n'est situé qu'au niveau d'une partie de la toiture en pente, arrière du bien mitoyen de droite, et n'est pas susceptible de lui porter préjudice, ni en terme d'ombrage ni en terme de perte de vue dégagée;

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

- application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) et application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité à la demande d'un PPAS : Article n°15.2.0 - Immeubles remarquables :
 - Tant la forme que le matériau et la teinte prévus pour le volume en toiture arrière, n'ont de cohérence avec la typologie du bien;
 - Bien qu'une extension puisse être envisageable, cette dernière doit se faire dans le respect du patrimoine et conformément à l'article 1.6 du PPAS concernant l'aspect et les matériaux;
 - Par ailleurs, les châssis existants en situation de fait, ont été récemment remplacés par de nouveaux châssis en bois de facture, division et épaisseurs semblable, mais dont la teinte blanche appauvrit les qualités patrimoniales de la typologie ;
 - Les plans indiquent un remplacement des tuiles existantes, au niveau de la façade avant, ainsi que la mise en peinture des boiseries maintenues, en ton gris, sans aucune autre indication;
 - Considérant le manque de cohérence des teintes proposées tant par rapport à l'époque que par rapport à la typologie du bâtiment, il y a lieu de restituer une teinte correspondante ;
 - Afin de répondre autant à l'article n°15.2.0 du PPAS qu'à l'article n° 207, §3 du CoBAT, il y a lieu de privilégier des matériaux et des teintes cohérents avec une typologie des années 1930, autant pour les châssis, les corniches que les portes d'entrée et de garage, au niveau des façades visibles depuis l'espace public ;
 - Le verre bosselé, au sein du bandeau vitré en façade latérale, faisant partie intégrante des qualités patrimoniales à préserver, doit comporter la garantie de son maintien ;
 - Afin de préserver les qualités patrimoniales visibles depuis l'espace public autant du volume débordant de l'escalier que de la partie avant de cette façade latérale, il y a lieu de limiter l'isolation à la partie arrière de la façade latérale ;
 - Le portail tel que proposé, peut être acceptable, moyennant une typologie davantage cohérente également ;

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

- Atténuer l'impact de la rehausse, en proposant d'une part, un plan incliné latéralement recouvert de tuile de ton rouge, et d'autre part, une teinte de recouvrement entre le clair et le moyen et dans la gamme des tonalités de la façade existante
- Renoncer à l'utilisation d'une terrasse au 2^{ème} étage;
- Limiter l'isolation de la façade latérale à la partie arrière et jusqu'au volume sortant de l'escalier ;
- Proposer une toiture végétalisée de type extensive au niveau du nouveau volume à toiture plate;
- Restituer une teinte de menuiseries en bois, cohérente avec la typologie (par exemple : naturelle, vert bouteille, bleu, ...), au niveau de la façade avant et de la façade latérale;
- Garantir le maintien d'un vitrage bosselé au niveau de la baie verticale en façade latérale et fournir les documents tels que les devis des châssis concernés et un reportage photographique des éléments patrimoniaux au niveau des façades visibles depuis l'espace public ;
- Restituer des tuiles de ton rouge au niveau des pans de toitures maintenus;
- Proposer un portail à l'alignement, dont le dessin respecte la typologie du bâtiment et garantissant le maintien de la haie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'atténuation de rehausse, de limitation d'impact pour le voisinage, de teintes et matériaux au niveau des façades et de précisions au niveau des plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie patrimoniale et les éléments de décors doivent être préservés, en ce que les terrasses en hauteurs doivent être supprimées;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les matériaux et teintes doivent être revus, en ce que les toitures plates doivent être végétalisées et en ce que la zone de recul doit comporter davantage de zones en pleine terre et être aménagée en jardinet planté;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation aux articles 1.5 et 11 du PPAS et à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/03/2026
Objet n°09

Dossier 16-48505-2025 - Enquête n°024/26

Situation : Avenue Vanderaey 99

Objet : mettre en conformité des modifications structurelles et de gabarit et rehausser la toiture en modifiant les versants au profit d'une toiture mansardée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48505-2025 introduite en date du 18/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des modifications structurelles et de gabarit et rehausser la toiture en modifiant les versants au profit d'une toiture mansardée sur le bien sis avenue Vanderaey 99;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la terrasse à une hauteur de plus de 60cm, dépasse le profil de construction des deux biens mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 -hauteur qui prescrit " ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence et 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", en ce que la toiture rehaussée, dépasse partiellement la toiture la plus haute et dépasse de plus de 3m la toiture la plus basse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/12/2025 : dépôt de la demande;

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

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- Dans ce quartier, l'avenue Vanderaey comporte de nombreuses anciennes constructions qui lui confèrent son caractère paysager et patrimonial, d'autant plus mis en valeur par sa déclivité et sa sinuosité qui multiplie les séquences visuelles tout au long de son parcours;
- Dans ce tronçon de l'avenue Vanderaey, du milieu et vers le Dieweg, le front bâti des maisons impaires est en retrait;

- La maison n°99, sur laquelle porte la demande, fait partie d'un bloc de bâtisse, de gabarits R + 1 + Toiture à versants ou plate, construites en mitoyenneté et en recul, dans les années 1950;
- Le permis d'urbanisme n° 16-36261-2003 a octroyé la construction d'une véranda, et des transformations intérieures au rez-de-chaussée;
- En situation existante de fait, une large terrasse de plus de 21m² a été construite en hauteur (environ 62cm), parallèlement à la construction de la véranda et une cour couverte, sous la véranda a été creusée avec un escalier menant au niveau du jardin;
- La façade avant est en briques de ton rouge-brun avec un soubassement en moellons, les baies comportent des encadrements en pierres blanches et des châssis en bois de ton blanc;
- La porte d'entrée et la petite fenêtre des WC, ont par ailleurs, conservé les ferronneries peintes en blanc;
- La toiture est en tuiles de ton rouge;
- La zone de recul est entièrement minéralisée et comporte une rampe carrossable en pavés, vers le garage, un large escalier en pierres vers l'entrée de l'habitation ainsi que des murets avec un revêtement en moellons, dont la partie latérale de gauche, au niveau de la mitoyenneté, comporte un bac planté, dont la végétation participe à délimiter les deux maisons;
- Au delà de la terrasse, le solde de la parcelle est végétalisé et en pleine terre;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - La construction d'une cour couverte sous la véranda et la construction d'un escalier menant de la cour basse, au niveau du jardin;
 - La construction d'une terrasse en bois de 21m² à une hauteur de 62cm au-dessus du niveau du jardin;
 - L'aménagement des combles, avec le percement d'une trémie et la prolongation de l'escalier;
- La modification de la volumétrie de la toiture, avec la création d'une nouvelle toiture isolée et mansardée, avec la repose de tuiles de ton rouge, un bardage en bois au niveau des trumeaux, un encadrement en aluminium de teinte anthracite et des châssis en aluminium de teinte anthracite;
- L'isolation du pignon d'attente de droite;
- L'aménagement de deux nouvelles chambres, un petit bureau et une salle-de-bain dans les combles rehaussés;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Le rehaussement de la toiture, par la création de mansardes, permet l'aménagement de deux nouvelles chambres d'environ 15m² chacune, d'un espace de bureau de 7m² et d'une salle-de-bain supplémentaire;
- en matière de dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les surface minimale d'éclairément :
 - Les chambres et le bureau, au sein des combles aménagées, ne comportent pas la surface nette éclairante minimale;
 - En effet, la chambre n°3, située à l'avant à un déficit de 63cm², la chambre n°4, située à l'arrière, un déficit de 1,13m² et le bureau, étant également un local habitable, comporte un léger déficit de 17cm²;
 - Considérant la volonté de maintenir les alignements des baies en façade avant, et une typologie cohérente avec les toitures mansardées des années 1950, prévoir des baies plus larges, nécessiterai de proposer de larges bandeaux vitrés peu intégrés;
 - Considérant également qu'il s'agit de chambres dont l'occupation est principalement nocturne et que l'espace de bureau privatif comporte une occupation ponctuelle, la dérogation est acceptable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La modification de la typologie de la toiture, vers une toiture mansardée, induit d'une part un dépassement partiel de la toiture la plus haute, celle mitoyenne à gauche et d'autre part un dépassement de plus de 3m de la toiture la moins haute, celle à droite;
 - La terrasse réalisée sans permis et en hauteur de 62cm par rapport au niveau du jardin, constitue une construction qui dépasse le profil des deux biens qui sont mitoyennes à l'habitation;
 - Les modifications projetées au niveau de la toiture, augmentent légèrement le P/S et la construction de la terrasse, a participé quant à elle, à l'augmentation de la surface imperméable et de l'emprise;
 - Ces données, manquantes au niveau du formulaire de demande de permis d'urbanisme, annexe I, doivent être complétées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- La terrasse est en bois et sur plots et couvrent au moins 20 m², considérés comme semi-perméables, de la parcelle;
- Le solde a été maintenu en pleine terre, avec un aménagement paysager, et des pavages, en guise de cheminement;
- La zone de recul est restée inchangée en situation de fait et la demande n'y prévoit aucune modification;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage pour un véhicule est conservé;
- quant aux autres aspects techniques, propres à la demande :
 - La notice explicative, indique que le pignon d'attente de droite, sera isolé, cependant, il n'en est fait aucune mention en plans;
 - Le nouveau volume propose un complexe isolant et de nouvelles menuiseries, permettant d'atteindre des performances énergétiques optimales;
 - La demande étant soumise à l'intervention obligatoire d'un architecte, celui-ci doit être renseigné au niveau de l'annexe I et ce document doit être signé autant par l'architecte que par le demandeur;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La terrasse d'une hauteur de 62cm, sur une surface de 21m², construite en infraction, dépasse de 5,20m la profondeur du bâtiment mitoyen de droite et de 5,60m le bien mitoyen de gauche et impacte ces parcelles;
 - Bien qu'aucune réclamation n'ai été faite lors de l'enquête publique, Cependant, aucune réclamation n'a été faite lors de l'enquête publique, cette terrasse impacte autant l'intimité des parcelles voisines, en raison de sa hauteur mais également la perméabilité de la parcelle;
 - Cette construction doit être réduite à son stricte nécessaire, afin de rejoindre le niveau du jardin et limiter sa profondeur au muret de l'escalier;
 - Il y a lieu de veiller à n'utiliser que des matériaux perméables voir semi)perméables pour un éventuel nouvel aménagement de terrasse au niveau du jardin et dans une profondeur limitée à maximum 2m au-delà du muret de l'escalier;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - bien que conservant les hauteurs de corniche et de faîte, la modification des pans de toiture afin de constituer les pans mansardés, aggrave une situation de dépassement existante, par rapport au bien mitoyen de droite, n°97a, à toiture plate et induit un nouveau dépassement, en partie arrière, par rapport au bien mitoyen de gauche, n°101;
 - considérant que cette rehausse, n'a d'impact qu'au niveau des toitures des biens qui lui sont mitoyens et qu'elle n'induit pas davantage d'ombrage ou de perte de vue dégagée, cette dérogation est acceptable;
 - d'autant plus que la typologie d'une toiture mansardée, avec le maintien des corniches une toiture en tuile de ton rouge, est cohérente dans les perspectives de la rue
 - La dérogation par rapport au bien mitoyen de gauche, étant à l'arrière, n'est pas visible depuis l'espace public et celle par rapport à la toiture plate, bien que visible, en raison d'une augmentation du pignon d'attente, reste discret par rapport à la situation existante;
 - Considérant également que ce pignon d'attente, permet une évolution pour le bien mitoyen de droite;

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

- Réduire la construction de terrasse à la profondeur du muret de l'escalier de jardin;
 - Abaisser le solde de la terrasse au niveau du jardin ;
 - Privilégier uniquement des matériaux perméables voire semi-perméables pour tout aménagement de terrasse;
 - Compléter les données statistiques au cadre VI de l'annexe I, les surfaces planchers, d'emprise et imperméables, tant au niveau de la situation existante de droit que de la situation projetée;
 - Compléter le cadre XII de l'annexe I, des données et signature de l'architecte;
 - Indiquer au niveau des plans de la demande, le complexe isolant au niveau du pignon d'attente de droite;
- 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 données et d'informations administratives et d'aménagements de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme doit être limitée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et de la dérogation à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/03/2026
Objet n°10

Dossier 16-48381-2025 – Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue du Fort-Jaco 26

Objet : remplacer les menuiseries extérieures du logement supérieur, aménager une terrasse en toiture et son accès intérieur - bien inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48381-2025 introduite en date du 07/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les menuiseries extérieures du logement supérieur, aménager une terrasse en toiture et son accès intérieur - bien inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural sur le bien sis avenue du Fort-Jaco 26;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/10/2025 : dépôt de la demande;

20/11/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/01/2026 : réception des compléments;

02/03/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

02/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/03/2026;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, et bâti par des immeubles implantés en ordre ouvert ou en ordre fermé, et situé à proximité de l'angle formé avec la chaussée de Waterloo à l'Ouest;
- L'immeuble n°26 sur lequel porte la demande est implanté à front de voirie, au sein d'une parcelle comptant un second immeuble implanté plus en arrière. Il comporte 2 logements. Le terrain comprend plusieurs arbres à haute tige structurant l'ensemble paysager;
- Le logement sur lequel porte la demande concerne un appartement situé au premier étage d'un ensemble construit par l'architecte Willy Van Der Meeren entre 1955 et 1957, sur base du permis d'urbanisme n° 16-17177-1954. Il ne dispose pas d'espace d'agrément extérieur;
- Le bâtiment se place en retrait de la voirie et présente une typologie en 4 façades principalement constituées de badigeon blanc, briques rouges-brunes et menuiseries blanches;
- Plusieurs rénovations successives ont abouti à la mise en œuvre de nouvelles menuiseries qui offrent de meilleures performances énergétiques;

- Ces dernières présentent un ensemble hétéroclite composé de menuiseries aluminium, PVC ou bois, selon le phasage d'interventions qui n'ont pas été coordonnées;
- Ces menuiseries ont toutes des profilés dont les dimensions et sections ne s'accordent pas les unes aux autres;
- Toutes les menuiseries sont blanches et leurs découpes respectent les plans de mise en œuvre initiaux pour tout ce qui concerne la position des ouvrants, la géométrie des dormants ainsi que les surfaces opaques et vitrées;
- Une grande toiture plate non-accessible, et souffrant de faiblesses d'étanchéité recouvre l'ensemble du bâtiment;
- La toiture comprend des «fenêtres de toit» qui apportent de la lumière naturelle dans les distributions communes. Ces dernières souffrent également de problèmes d'étanchéité;
- Il est à noter que la construction est inscrite à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024;
- Le bâtiment est également repris aux inventaires suivants :
 - Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994);
 - Inventaire du patrimoine contemporain (Urbat - 1994);
 - Actualisation du projet d'inventaire régional du patrimoine architectural (DMS-DML - 1995-1998);
 - Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE);
 - Inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 (ULB);
- L'aménagement intérieur a subi différentes phases de rénovation;
- Plusieurs éléments d'origine sont néanmoins mis en évidence;
 - Mur en maçonnerie apparentes;
 - Portes intérieures (et quincailleries) + imposte;
 - Poignées de menuiseries intérieures;
- Ces derniers ont été altérés (peinture, papier peint, démontage partiel);
- Il est prévu de rénover ces éléments afin de retrouver les qualités initiales du projet;
- Outre les interventions citées ci-après et qui font l'objet du permis, la structure spatiale et l'organisation et pièces/ programme ne seront pas modifiées;

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

- Les intentions du projet se déploient selon deux axes principaux :
 - Rénovation des châssis;
 - Aménagement d'une terrasse en toiture et accès au toit;
- RENOVATION DES CHASSIS :
 - L'intervention de changement des menuiseries existantes pour l'appartement a trois objectifs;
 - Le premier est la mise aux normes des performances énergétiques des châssis;
 - Bien qu'ayant été rénovées (il ne s'agit de toute évidence pas des menuiseries d'origine), les menuiseries actuelles ne permettent plus de garantir les comforts thermiques et acoustiques du logement;
 - Les bons raccords d'étanchéité à l'eau, ainsi qu'à l'air ne sont également plus assurés et mettent à mal la situation sanitaire de l'habitation;
 - Le second concerne les infiltrations d'eau qui posent question quant à la tenue d'éléments de structure primaire sur le long terme;
 - Il est à noter en effet de sérieuses défaillances de l'étanchéité au droit des portes fenêtres d'accès à la terrasse, qui sont situées à des endroits de tensions structurelles du bâtiment (connexion avec les balcons);
 - Enfin, le projet opte pour revenir à une situation esthétique se rapprochant le plus possible de la situation de base, et initier par la même occasion une rénovation plus large des menuiseries qui définissent les élévations de l'ensemble construit par Willy Van Der Meeren dans un futur proche;
- AMENAGEMENT D'UNE TERRASSE EN TOITURE ET ACCES AU TOIT :
 - Une terrasse en dalles sur plots, ainsi que des garde-corps en acier thermolaqués blancs permettront de définir une zone accessible, en retrait des acrotères en toiture afin de ne pas être visible depuis la rue;
 - L'accès à la terrasse se fera depuis un escalier en colimaçon intérieur (situé dans la zone du hall d'entrée) et la trémie d'accès prendra la forme d'une fenêtre de toit plate à ouverture à 90°;
 - Ce dispositif permet d'éviter la mise en place d'un édicule en toiture qui risquerait d'être visible depuis l'espace public;
 - Les coupoles de lumières sont maintenues;

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

- Le projet tend à améliorer les performances énergétiques du logement, en tenant compte de recherches historiques concernant les menuiseries extérieures;
- Les options de la demande pourraient aisément se reproduire sur l'ensemble des deux immeubles qui présentent des états d'altération;
- Le projet propose l'aménagement d'une terrasse d'agrément pour le logement supérieur de bénéficiant pas d'accès au jardin;

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, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le remplacement des châssis s'opère dans le respect de leur nomenclature, typologie et colorimétrie d'origine :
 - Des recherches ont été menées afin de déterminer la situation initiale pour tout ce qui concerne les menuiseries extérieures du bâtiment. Plusieurs documents d'archive ont été consultés auprès de Mil de Kooning, professeur en histoire de l'architecture et auteur de livres sur Willy Van De Meeren afin d'obtenir des informations sur le projet initial de l'Avenue de Fort-Jaco;
 - Les demandeurs ont eu l'occasion d'avoir accès à plusieurs extraits du cahier des charges originel à propos des menuiseries. D'autres ouvrages ont été consultés afin de constituer un ensemble d'informations relatives aux dessins des menuiseries des projets construits par Willy Van Der Meeren pendant cette période;
 - Enfin, le maître d'ouvrage dont les parents et arrières grands-parents occupaient déjà cette copropriété ont transmis plusieurs photos d'archives sur lesquelles les menuiseries sont visibles;
 - Les informations ont été croisées afin de proposer une hypothèse qui prend en considération trois axes principaux :
 - Respect esthétique du projet initial;
 - Réalité constructive actuelle, et garantie de la bonne mise en œuvre des menuiseries;
 - Respect des impératifs d'isolation thermique et acoustique qu'implique une rénovation;
 - Les éléments principaux suivants ressortent des cas d'études :
 - Les menuiseries extérieures des projets chez Willy Van Der Meeren présentent régulièrement une bi-chromie marquant la différence entre parties fixes et ouvrantes des châssis;
 - Le cahier des charge d'origine précise la mise en œuvre de cadres bois (Sapin rouge du Nord) lasuré avec de la céruse de plomb à l'huile qui présente une teinte naturellement blanche ainsi que des parties mobiles et seuils en acier;
 - Les détails associés à ce cahier des charges montrent également des parties pleines et opaques réalisées à l'aide de panneautage blanc (marbrite et/ou pannaux bois lasurés blancs);
 - Les photos d'archives transmises par le maître d'ouvrage confirment l'hypothèse de la bi-chromie, à savoir des cadres blancs et des parties mobiles jaunes. Elles confirment aussi plusieurs parties opaques (type verre opalin);
 - Afin de tendre vers ces prescriptions initiales, le projet propose de changer les châssis de l'appartement qui fait l'objet de cette demande;
 - La modification principale consiste à reprendre le code couleur de base. A savoir des cadres blancs dans lesquels des parties ouvrantes (Oscillo-battantes) jaunes viennent prendre place;
 - Afin de garantir des bonnes performances (pérenité de l'ouvrage, étanchéité à l'eau, étanchéité à l'air, isolation thermique, isolation acoustique,..) ainsi que pour garantir une mise en œuvre efficace, le projet propose des châssis aluminium de type Reynaers SL38 Ferro;
 - Ces châssis aluminium présentent une section de profil très fine (38mm) qui présentent des dimensions proches des matériaux de base et dont la partie ouvrante se dote d'une fine lisse imitant la section de profil acier;
 - Cette lisse permet également de différencier la partie fixe de la partie ouvrante du châssis tout en donnant une impression d'amincissement de toute la menuiserie;
 - Il est à noter que ce profil aluminium cherche volontairement à reproduire une section propre aux menuiseries acier;
 - Le nouvel escalier prend place dans le hall d'entrée existant de l'appartement :
 - L'escalier en question est en colimaçon, est aménagé dans un espace du logement présentant peu de qualités patrimoniales, et sera constitué d'une structure fine en acier thermolaqué pour rappeler certains motifs similaires présents dans la production de Willy Van Der Meeren;

- Afin de limiter la visibilité de ce dispositif depuis l'espace public, la trémie est surmontée d'une fenêtre de toit (ouverture à 90°) et non d'un édicule;
- Cette fenêtre ne dépassera pas en élévations du volume de l'édifice et préservera la volumétrie générale du bâti;
- La terrasse se place en retrait des acrotères et suit les lignes structurelles du bâtiment afin de limiter les interventions liées à la stabilité et de limiter leur visibilité depuis l'espace public;
- Ces garde-corps sont en acier thermolaqués blanc afin de démarquer les nouvelles ferronneries des existantes (ferronneries noires) tout en restant discrètes vis à vis du contexte;
- Le blanc rappelle également le badigeon de façade qui recouvre une bonne partie des façades;
- La structure acier fine s'inscrit dans la continuité d'éléments similaires qui peuvent être mis en évidence dans plusieurs projets chez Willy Van Der Meeren;
- La position des différents éléments, à l'intérieur comme à l'extérieur est définie afin de limiter le plus possible l'impact sur le bâti existant;
- A l'intérieur, l'escalier est situé dans l'espace du hall d'entrée afin de ne pas impacter spatialement les espaces de vie;
- A noter que la fenêtre de toit permet d'amener de la lumière naturelle dans cet espace en second jour;
- A l'extérieur, la positions des gardes corps et le dispositif d'accès (fenêtre de toit) ne sont pas visibles depuis l'espace public et s'accommodent des dispositions structurelles existantes afin de limiter l'impact sur le bâti existant;
- Enfin, la couleur blanche permet de rendre les nouvelles interventions discrètes tout en se démarquant de l'existant,

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 25/03/2026
Objet n°11

Dossier 16-48386-2025 - Enquête n°027/26

Situation : Rue Vanderkindere 52

Objet : mettre en conformité la réduction du logement au profit d'un aménagement d'un cabinet dentaire sur une partie et construire une annexe au profit de la partie du cabinet dentaire

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48386-2025 introduite en date du 09/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la réduction du logement au profit d'un aménagement d'un cabinet dentaire sur une partie et construire une annexe au profit de la partie du cabinet dentaire sur le bien sis rue Vanderkindere 52;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/10/2025 : dépôt de la demande;

21/11/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/12/2025 : réception des compléments;

10/02/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 10/02/2026 émis le 16/02/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est situé le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg à l'ouest et la rue de la Seconde Reine à l'est;
- Le quartier dans lequel se situe la demande, est dans ce tronçon de la rue Vanderkindere, fortement résidentiel et composé de petits immeubles à appartements ou de maisons unifamiliales, bâtes en mitoyenneté et à l'alignement;
- L'immeuble bâti fin des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-2730-1926, comporte un gabarit R + 3 + Toiture à versants pour 8 logements, deux par niveaux, il s'inscrit avec le n°50 (permis d'urbanisme n° 16-2686-1926) dans un ensemble cohérent de plusieurs immeubles d'habitation de même typologie et de même gabarit;
- L'appartement visé par la demande de permis d'urbanisme est situé au rez-de-chaussée gauche;
- Cet appartement, comporte à l'origine 3 pièces en enfilades, avec un programme d'une chambre et accès vers le jardin;
- En situation de fait, les pièces, centrale et arrière, ont aménagées en cabinet dentaire, maintenant uniquement la pièce avant d'environ 14m² en studio;

- L'appartement au rez-de-chaussée, droite, a mis en œuvre une annexe, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-41144-2013 pour la rénovation et l'agrandissement d'un appartement;
- Le jardin, au-delà de la terrasse est en pleine terre;

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

- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée avec une toiture isolée et une finition en EPDM et avec un revêtement en enduit sur isolant de teinte « sable », déjà existante en façade arrière;
- Le réaménagement du niveau du rez-de-chaussée;
- L'ouverture d'une nouvelle baie, pour un accès directement vers la nouvelle salle d'attente;

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

- La demande porte uniquement sur l'appartement au rez-de-chaussée, en vue de son extension et son réaménagement intérieur;
- La demande porte également sur la mise en conformité des châssis en PVC au rez-de-chaussée gauche, en façade avant;

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

- en matière de programme :
 - La demande porte uniquement sur l'appartement au rez-de-chaussée, en vue de son extension et son réaménagement intérieur;
 - La construction de l'annexe, permet d'augmenter les surfaces allouées autant au logement qu'au cabinet dentaire;
 - Le réaménagement prévoit le percement d'un second accès depuis le hall d'entrée commun, pour l'accès directement vers la salle d'attente qui fait tampon entre le cabinet et le studio;
 - L'accès au logement, est maintenu;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension débute en couvrant la terrasse couverte (profondeur d'environ 1m) et s'aligne, en profondeur, sur l'extension de l'appartement voisin de droite, octroyé en 2013 et propose une hauteur légèrement en deçà de cette dernière;
 - Par rapport au profil de construction du bien mitoyen de gauche, le dépassement est de 2,21m;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La demande porte également sur la mise en conformité des châssis en PVC au rez-de-chaussée gauche, en façade avant;
 - Cependant, considérant que l'ensemble des châssis, en bois, en façade avant ont été remplacés au cours du temps par de nouveaux châssis en PVC de ton blanc, et ne concerne pas uniquement l'appartement au rez-de-chaussée gauche;
 - Il y a lieu de sortir la façade avant de la demande de permis d'urbanisme, afin qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme soit introduite par la copropriété pour la mise en conformité des modifications apportées à la façade avant;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Une affectation d'équipement convient dans toutes les zones, et qu'il n'est pas prévu de minima à conserver pour du logement, moyennant des mesures particulières;
 - Par ailleurs, les logements situés au rez-de-chaussée d'un immeuble à logements multiples, sont davantage sollicités pour l'aménagement de petits équipements, en raison d'un accès des personnes étrangères à l'immeuble, limité au rez-de-chaussée, limitant les risques sécuritaires et la perturbation de l'affectation principale de logements de l'immeuble;
 - La situation de fait, comporte une surface de 14,30m² pour le logement et 29,30m² pour le cabinet dentaire;
 - L'extension permet d'augmenter la superficie du logement de type studio, à environ 30 m² et le cabinet dentaire à 23 m²;
 - Considérant que la demande telle qu'introduite propose une amélioration autant en ce qui concerne la surface de logement, autant par rapport au ratio entre l'équipement et le logement;
 - En effet, le ratio de 33% de logements pour une surface de 43,60m², passe à 57% sur une surface totale de 53m²;
 - La partie logement, située dans les pièces avant et en partie centrale, est séparée de la pièce arrière et de l'extension par un sas servant de salle d'attente;

- La salle-de-douche, servant au logement, est positionnée dans la partie droite de la nouvelle annexe, permettant de dégager au maximum l'espace dédié au logement, pour un espace de vie qualitatif;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/03/2026
Objet n°12

Dossier 16-48559-2026 - Enquête n°031/26 - Article 177

Situation : Rue du Doyenné 60

Objet : Aménager l'entrée latérale de l'école du Centre donnant sur la rue du Doyenné, en y implantant un auvent pour le rangement des vélos et poussettes. La clôture et les portails à front de rue seront également remplacés

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48559-2026 introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 09/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager l'entrée latérale de l'école du Centre donnant sur la rue du Doyenné, en y implantant un auvent pour le rangement des vélos et poussettes. La clôture et les portails à front de rue seront également remplacés sur le bien sis rue du Doyenné 60;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

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°12 - Cour et jardin qui prescrit "*L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées*", en ce que le projet plante un abri vélo dans la zone de retrait latéral;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/02/2026 au 10/03/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/12/2025 : dépôt de la demande auprès d'Urban-Direction de l'Urbanisme;

13/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/01/2026 : réception des compléments;

02/02/2026 : accusé de réception d'un dossier complet, notification au Collège de la Commune d'Uccle de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité et demande d'avis du SIAMU;

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

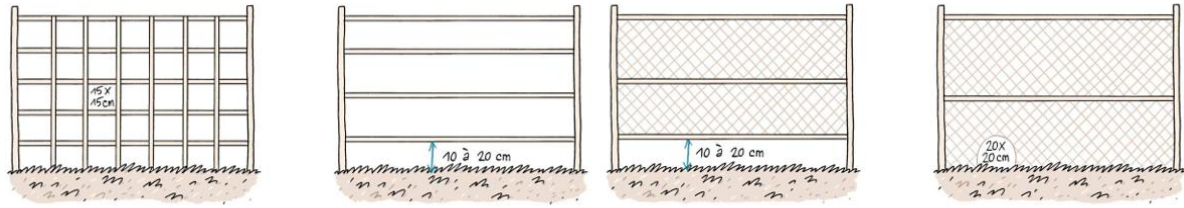
25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 13/02/2026 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 13/02/2026 et émis le 17/02/2026 :

En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.
Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**.



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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/02/2026 et émis le 25/03/2026;

MOTIVATION DE L'ACTE

Situation existante :

Considérant que le site est occupé par l'école communale du Centre, rue du Doyenné 60, propriété de la Commune d'Uccle;

Que ses différents bâtiments sont implantés en U autour du bâtiment central;

Que la cour de récréation est située à l'arrière et est accessible depuis l'entrée latérale, à gauche de l'école;

Que la rue du Doyenné est une rue étroite, à sens unique, présentant des typologies et gabarits divers;

Considérant que l'entrée de l'école est flanquée, à sa droite, du bâtiment scolaire présentant un pignon presque aveugle de grande hauteur et à sa gauche du projet récent "carré Coghén" qui présente également un pignon aveugle sur trois étages;

Situation projetée :

Considérant que le projet prévoit le réaménagement de l'entrée de l'école par la cour latérale; que cet aménagement prévoit principalement la mise en place d'un abri couvert pour 18 emplacements vélos ainsi qu'une zone pour le rangement des trottinettes et poussettes destinée aux parents et aux enfants de l'école ainsi que le remplacement des clôtures;

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet propose la réalisation d'un abri à vélos couvert en zone de retrait latéral, contre la limite mitoyenne de gauche;

Que l'emprise au sol de cet abri à vélo représente une surface de 2,20 m par 12,00 m;

Que ce nouveau volume s'implante contre le nouveau pignon aveugle du projet voisin récemment construit, n'engendrant de ce fait aucune nuisance possible pour le voisin;

Considérant qu'en termes de volumétrie, l'abri à vélos présente une hauteur de 2,30 m, ce qui reste en-deçà de la hauteur du pignon voisin mais aussi de son mur de jardin qui présente, lui, une hauteur de 2,71m; Considérant donc que la réalisation de ce nouveau volume n'entraîne aucune rehausse de mitoyen et ne sera en aucun cas visible depuis l'intérieur de la parcelle voisine;

Considérant qu'en termes de matérialité, l'abri à vélo sera réalisé en structure métallique avec un habillage sur les côtés et le fond de l'abri en bois naturel; que des arceaux conformes aux prescriptions de Bruxelles Environnement sont intégrés sous cet abri (18 emplacements);

Considérant également que la clôture existante à front de rue, vétuste et dangereuse, sera remplacée par une nouvelle clôture intégrant un double portail dont la largeur atteint 4 m pour permettre l'accès aisé aux camions et véhicules de secours;

Considérant que la deuxième clôture, située après l'abri à vélos, est remplacée par une clôture colorée en bois intégrant également un double portail de 4 m de largeur ainsi qu'un portillon pour les piétons; que la conception de cette seconde clôture permet d'éviter les vues directes depuis la rue vers la cour de récréation;

Considérant par ailleurs que les doubles portails et le portillon piétons seront tous équipés de contrôle d'accès afin d'augmenter la sécurité de l'école et de ses usagers;

Considérant également que l'accès à la cave de l'école par un escalier extérieur existant est également sécurisé par un petit portillon et un garde-corps coloré, identiques à la clôture en bois;

Considérant que les revêtements de sol ne sont pas modifiés par rapport à la situation existante;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet n'aggrave pas une situation existante déjà totalement imperméabilisée;

Considérant que le projet permet une meilleure circulation et une meilleure gestion de cet espace de retrait latéral;

Considérant que la rationalisation de l'entrée permet de dégager un espace un peu plus généreux le long du pignon de l'école;

Considérant que les espaces situés de part et d'autre du nouveau portail à rue pourraient être dédiés à de la pleine terre et à verdurer cet accès enclavé entre deux pignons et totalement imperméabilisé;

Considérant que des parterres pourraient être créés à cet endroit; qu'ils pourraient servir de départ à une végétalisation des espaces extérieurs de l'école et rendant ainsi l'accès à l'école plus agréable et augmentant légèrement le taux de perméabilisation au sein de l'établissement;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, il y a lieu de se conformer à l'avis du SIAMU;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du Titre I du RRU - Aménagement des zones de cours et jardins en ce que le projet consiste à construire un abri vélo en zone de retrait latéral;

Considérant qu'en termes d'implantation et de volumétrie, cet abri à vélo n'entraîne aucune rehausse de mitoyen et ne sera en aucun cas visible depuis l'intérieur de la parcelle voisine;

Qu'il s'adosse à un mitoyen aveugle de grande dimension;

Qu'il répond à un besoin de l'école en ce qu'il permet une sécurisation optimale et une protection des vélos des usagers de l'établissement et permet de répondre ainsi à une nécessité d'augmentation de la mobilité douce dans le quartier;

Considérant que l'implantation de ce volume, démontable au besoin, et de bonne facture n'aggrave en rien une situation d'imperméabilisation totale de cette zone;

Qu'afin de compenser légèrement l'implantation de ce volume en zone de retrait latéral et d'améliorer la végétalisation de cette zone totalement minérale, il y a lieu de proposer la création de petites zones plantées de part et d'autre du portail à rue;

Considérant la situation particulière de cet établissement, à savoir un équipement d'intérêt collectif et de services publics, la nécessité d'améliorer ses accès et de proposer une réelle solution en termes de mobilité douce;

Considérant que le projet est bien étudié et propose des aménagements raisonnables et pratiques;

Considérant que moyennant une légère amélioration en termes de verdurisation de cette zone, la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU est acceptable;

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

- Créer des zones plantées de part et d'autre du nouveau portail à rue et y implanter des plantations à définir en accord avec le service Vert de la Commune;
- Se conformer à l'avis SIAMU;
- Adapter la clôture arrière de manière à se conformer aux recommandations du service Environnement afin d'assurer le passage de la petite faune;

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

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/03/2026
Objet n°13

Dossier 16-48522-2025 - Enquête n°030/26

Situation : Avenue des Sept Bonniers 31-33

Objet : séparer une grande unité d'habitation en deux unités de logements, tel qu'à l'origine, et définir deux nouvelles zones de jardins, pour chacune des maisons unifamiliales

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48522-2025 introduite en date du 30/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à séparer une grande unité d'habitation en deux unités de logements, tel qu'à l'origine, et définir deux nouvelles zones de jardins, pour chacune des maisons unifamiliales sur le bien sis avenue des Sept Bonniers 31-33;

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

Vu l'implantation partielle du jardin sur la Commune de Forest;

Considérant que les actes et travaux sont uniquement situés au niveau des constructions sise sur la Commune d'Uccle, et sans modification des volumes existants, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 175/20 §1^{er} et §2 du CoBAT en ce qui concerne l'organisation des mesures particulières sur plusieurs communes;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/12/2025 : dépôt de la demande;

12/02/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/02/2026 au 10/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/03/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu;
- Les biens concernés par la demande s'inscrivent dans le tronçon entre le croisement des voiries Coghén, Alseberg, Vanderkindere et Van Goidtsnoven à droite et le rond-point desservant les voiries Armures, Neptune, et Mozart à gauche;
- La voirie est harmonieuse et large (à double sens) et accueille encore de nombreux immeubles datant du début du siècle dernier qui ont conservé leurs caractéristiques d'origine, et les hauteurs moyennes de ceux-ci lui confèrent un caractère homogène;
- La demande porte sur les n°31 et n°33 qui avaient été réunis en une seule maison unifamiliale, fin des années 2000, via le permis d'urbanisme n° 16-36608-2008;
- La maison n°31 a été bâtie en mitoyenneté et à l'alignement, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6737-1908, et au regard des typologies, des éléments de décors identiques et gabarits, certainement en même temps que la maison n°33;
- Ces deux maisons, avant d'être réunies en 2008, ont fait l'objet de diverses demandes de permis d'urbanisme pour des modifications et extensions, dont, pour le n°31, des transformations (n° 16-9425-1920), la construction d'annexes (n° 16-4295-1928 et n° 16-6525-1931), et pour le n°33, la construction d'un WC (n° 16-18700-1956) et d'une extension pour le (n° 16-32421-1994);

- Les actes et travaux octroyés pour la transformation de ces deux maisons en une seule unité habitable, ont été réalisés dans l'optique d'une éventuelle séparation dans le futur;
- Au niveau des façades avant, les éléments de décors, y compris les ferronneries des balustrades, et les menuiseries en bois de ton naturel, ont été conservés;
- Le soubassement est en plaques de pierre bleue avec un appareillage en panneresse et le niveau supérieur est enduit avec un calepinage;
- La maison mitoyenne de gauche, n°35 ainsi que le n°37, également de même typologie et gabarits, comportent les mêmes éléments patrimoniaux;
- La maison mitoyenne de droite, n°29, comporte une façade pignon en briques de ton rouge avec un appareillage décoratif en bandes de brique de teinte blanche et de bandeaux en pierre blanche;
- Les maisons mitoyennes, comportent un corps de bâti principal, légèrement moins profond ainsi que diverses annexes de même profondeur sur plusieurs niveaux;
- Le jardin est profond et comporte divers aménagements paysagers;

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

- Les modifications de cloisonnement et structurels en vue de scinder, tel qu'en situation originelle, les deux habitations;
- La pose d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 3m³ au profit du n°33;

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

- Le programme prévoit de séparer deux habitations unifamiliales qui avaient été réunies en une seule unité, par le permis d'urbanisme de 2008;

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

- Les parcelles sont divisées avec une surface de 156,7m² pour le n°33 et 485,9m² pour le n°31, qui profite de toute la partie arrière de jardin, dont partiellement situé sur la Commune de Forest;

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

- en matière de programme :
 - Le niveau des caves avait conservé la séparation entre les deux maisons, sans percement de baie au niveau du mitoyen et ce niveau reste inchangé;
 - Au rez-de-chaussée, en bel étage, le mitoyen est rebouché à deux endroits et une ancienne gaine technique est supprimée afin de garantir un espace optimal pour l'aménagement d'une nouvelle cuisine;
 - Le cloisonnement et les aménagements intérieurs, sont uniquement modifiés au niveau du n°33;
 - Les terrasses existantes sont maintenues et séparées afin de profiter de manière privative à chacune des deux habitations;
 - Le premier étage, hormis la séparation restaurée au niveau du mitoyen et la création d'une nouvelle salle-de-bain au n°33, en prenant un peu de surface de la chambre maintenue pour le n°31, reste inchangé;
 - Le deuxième étage, dans les combles, n'ayant jamais eu de baie au niveau du mitoyen, reste totalement inchangé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les modifications, en vue de la séparation, sont uniquement intérieures et n'impliquent aucune modification de volume ou de l'enveloppe extérieure;
 - En séance, le demandeur a indiqué son intention de construire un nouveau mur mitoyen, au droit des terrasses, celui-ci doit être représenté en plans ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les jardins et les aménagements restent inchangés;
 - Cependant, la demande n'indique pas le type de clôture afin de les séparer physiquement;
 - Il y a lieu de privilégier une haie, le cas échéant, tout type de clôture grillagée, doit garantir un passage pour la petite faune;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La citerne de récupération des eaux pluviales existante de 4m³, reste attribuée au n°31 et il est prévu une nouvelle citerne de 3m³ pour le n°33;
 - Une noue d'infiltration de 3000L est par ailleurs, également implantée au niveau de la nouvelle limite de fond de la parcelle du n°33;
 - Techniquement, il est conseillé d'éloigner les noues de toute construction d'au moins 4m ;
 - Cette noue est donc à déplacer et à implanter le long de la nouvelle limite mitoyenne entre les numéros 31 et 33 ;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - cette division se fait en suivant les plans d'origine des deux habitations;
 - la séparation est facilitée par le peu de modifications qui ont été nécessaire pour la division en 2008 et n'induit donc aucune dérogation en matière d'habitabilité;
 - les deux programmes restitués, de maisons unifamiliales, conservent un nombre de 4 chambres par habitations et entre 1 et 2 salles-de-bains ainsi que des espaces extérieurs de grands surfaces;

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

- Reculer la noue d'au moins 4m de toute construction et l'implanter éventuellement le long de la nouvelle mitoyenneté entre les deux parcelles ;
- proposer une haie vive d'espèces indigènes, en guise de séparation des jardins ;
- Représenter le nouveau mur mitoyen à prévoir au droit des terrasses, entre les deux parcelles ;

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 dispositif paysagers en guise de clôture de jardin et de système de gestion des eaux pluviales;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les clôtures doivent participer aux aménagements paysagers et garantir le libre passage de la petite faune et en ce que les dispositifs de gestion des eaux pluviales ne peuvent porter atteinte aux constructions existantes;

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

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