

Séance du 27 août 2025 / Zitting van 27 augustus 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 142/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.836-2024
Situation : Avenue Brugmann 597
(Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale avec diverses modifications structurelles et de volumétrie et l'aménagement d'une terrasse en toiture)
- 2) 138/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48068-2025
Situation : Rue Papenkasteel 19
(Régulariser la création de deux lucarnes, de la véranda au 1er étage, de la serre, du portique à rue, le remplacement d'un châssis et de la porte de garage en façade avant, le déplacement de l'escalier intérieur et de l'escalier de la terrasse arrière, la modification de l'escalier d'entrée et l'aménagement de la zone de recul)
- 3) 140/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.117-2025
Situation : Avenue du Feuillage 5
(Isoler par l'extérieur une villa reprise à l'inventaire du Patrimoine, installer de nouveaux châssis et aménager un carport à l'avant de la parcelle)
- 4) 141/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.115-2025
Situation : Rue Verhulst 42
(Rénover et transformer une maison unifamiliale avec extension de volume en toiture)
- 5) 146/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.133-2025
Situation : Rue Emile Lecomte 20
(Rénover la toiture inclinée et l'isoler par l'extérieur, mettre en conformité les dimensions du châssis dans la toiture en façade avant)
- 6) 144/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48072-2025
Situation : Rue de la Fauvette 21
(Mettre en conformité une véranda et les aménagements intérieurs d'un logement)
- 7) 149/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47984-2025
Situation : Rue Copernic 22
(Réhabilitation d'un terrain en friche en un jardin nourricier, alléger la végétation (abattage de 9 arbres), installer un carport avec une partie fermée et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster)
- 8) 145/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.079-2025
Situation : Cité du Vert Chasseur 10
(Rénover une maison de rangée, modifier le volume de l'annexe sur cour et la façade avant)

- 9) 143/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.687-2024
Situation : Rue Vanderkindere 413-415
(Mettre en conformité la division du bien)
- 10) 150/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.027-2025
Situation : Rue de Wansijn 2
(Mettre en conformité un 3ème logement situé sous les combles au sein d'un immeuble à appartements (comprenant 2 logements en situation de droit))
- 11) 147/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.952-2025
Situation : Avenue Hoche 11
(Rénover et transformer une maison unifamiliale, construire une nouvelle lucarne, isoler et modifier la typologie architecturale de la maison, et modifier la zone de recul)
- 12) 139/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.609-2024
Situation : Rue des Balkans 22-32
(Mettre en conformité un immeuble à appartements)
- 13) 148/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.902-2024
Situation : Avenue du Prince d'Orange 5
(Aménager un garage supplémentaire, modifier la zone d'accès avec une aire de manœuvre depuis l'avenue du Prince d'Orange, isoler entièrement la maison, mettre en conformité la construction d'une cheminée et modifier la typologie architecturale)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/08/2025
objet n° 01

Dossier 16-47836-2024 - Enquête n° 142/25

Situation : Avenue Brugmann 597

Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale avec diverses modifications structurelles et de volumétrie et l'aménagement d'une terrasse en toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47836-2024 introduite en date du 14/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale avec diverses modifications structurelles et de volumétrie et l'aménagement d'une terrasse en toiture sur le bien sis avenue Brugmann 597;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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°6 - Hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que l'isolation de la toiture induit une aggravation d'une situation de dépassement;

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 23/06/2025 au 07/07/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/11/2024 : dépôt de la demande;

27/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/04/2025 : réception des compléments;

11/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/06/2025 et émis le 29/07/2025 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement, commerce, équipement;
- L'avenue Brugmann est fortement passante et desservie par 2 lignes de tram (4 et 97);
- Le bien concerné par la demande, est une maison unifamiliale de type bourgeoise, bâtie au début du XX^{ème} siècle au sein d'un ensemble d'immeubles de facture similaire;
- Cet immeuble a été divisé en deux logements avant le 1^{er} décembre 1993, et a comporté au cours du temps de nombreuses modifications structurelles, sans l'obtention préalable d'un permis de construire;
- Le solde de la parcelle est occupé par un jardin de ville végétalisé;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - La création de deux logements en duplex;
 - La mise en œuvre d'une toiture plus basse, au niveau de l'annexe octroyée dans le permis d'urbanisme des années 1930;
 - La construction d'un sas sur la plateforme au 1^{er} étage reliant le bâtiment principal à l'annexe ainsi qu'un accès vers la toiture aménagée en terrasse;
- Le réaménagement des plateaux d'habitation, afin d'améliorer la situation de deux logements et ce avec des modifications structurelles et de cloisonnement;
- La construction d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture;
- L'agrandissement de la terrasse en infraction avec déplacement de la balustrade et pose d'un pare-vue en mitoyenneté;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur;

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

- Bien que la division en deux logements soit antérieure au 1^{er} décembre 1993, les modifications structurelles auraient dû quant à elles être soumises à l'octroi d'un permis d'urbanisme;
- Dès lors, la prescription n°0.12 du PRAS ne s'applique pas et les mesures particulières ne visent que les modifications projetées;

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

- en matière de programme :
 - les deux logements en situation de fait, sont remaniés, afin de garantir des habitabilités davantage optimales et adaptées aux besoins actuels;
 - ces deux logements sont rendus privatifs, via des escaliers intérieurs;
 - le jardin est accessible pour le duplex du bas et la terrasse aménagée en infraction au 2^{ème} étage est dédiée au duplex du haut;
 - les caves sont adaptées afin de comporter des locaux communs techniques et privatifs de stockage;
 - le duplex du bas, propose deux chambres et celui du haut, trois chambres;
 - des solutions sont proposées afin de ne comporter aucune dérogation en ce qui concerne l'habitabilité et l'ensemble fonctionne;
 - il est par ailleurs proposé, afin de conserver les éléments de décors, de maintenir les portes dont les baies sont condamnées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'isolation de la toiture induit une rehausse au niveau d'une toiture déjà plus haute que les deux toitures des biens mitoyens, et déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le sas construit sur la toiture du 1er étage, permet de rejoindre la nouvelle buanderie au sein de l'annexe existante sans devoir repasser par le palier rendu privatif et sans nécessiter de découpe dans la dalle afin de créer un escalier depuis ce palier;
 - bien que peu esthétique, ce dernier est peu visible depuis l'intérieur d'ilot et permet d'autre part de rejoindre la terrasse, garantissant un espace extérieur pour ce logement de 3 chambres;
 - considérant que ce volume servant de sas ne sera utilisé que pour rejoindre la buanderie ou accéder à la terrasse, il peut être maintenu en l'état;

- en ce qui concerne la terrasse, le pare-vue en mitoyenneté n'étant pas conforme au Code civil, il doit être supprimé au profit d'un recul d'au moins 1,90m ou d'une rehausse de la mitoyenneté qui devra être soumise aux mesures particulières de publicité en raison d'une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- afin de supprimer les impacts d'une rehausse en mitoyenneté, un accord, sur la terrasse telle qu'aménagée et sans pare-vue, entre propriétaires, peut également être fourni (afin de le pérenniser, cet accord devra être passé devant un Notaire);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de fait et considérant qu'il n'est pas envisageable de modifier la façade avant ni le rez-de-chaussée, ce déficit doit être compensé par un espace dédié au stockage des vélos afin de répondre à une mobilité douce;
 - ce déficit est encore compensé par la proximité d'arrêts de tram et de bus qui relie le Sud de Bruxelles au Nord aisément;
 - cependant, l'emplacement tel que proposé impacte fort le passage vers les logements, en ne maintenant un passage que de 85cm;
 - Une proposition, éventuellement sous l'escalier intérieur menant du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, en modifiant le cloisonnement ;
 - une proposition de fixation murale permettrait de davantage rationaliser l'espace entre les vélos et la zone passante;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - cette dérogation n'est induite que pour une amélioration des performances énergétiques et considérant qu'à terme l'ensemble des habitations disposeront d'isolations par l'extérieur, et que cette légère rehausse n'induit aucun impact supplémentaire, celle-ci 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, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - La façade avant a pu conserver au cours du temps sa typologie et ses éléments de décors originels;
 - La demande n'y prévoit aucune modification et il apparaît que récemment les châssis en bois de ton blanc ont été restaurés;
 - La rehausse de la toiture en vue d'une isolation par l'extérieur n'a aucun impact sur la proportionnalité de la façade;
 - En ce qui concerne les modifications intérieures, il y a lieu de préserver au maximum tous les éléments de décors, quitte à les replacer en fonction ;
 - Un reportage des éléments conservés et des techniques à mettre en œuvre pour les conserver, permettrait une analyse plus sûre et apporter davantage de garantie quant à leur préservation ;

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

- Proposer un espace de stockage des vélos au rez-de-chaussée moins encombrant et permettant un passage maximal vers les logements;
- Etayer les plans d'indications par rapport aux éléments de décors maintenues ainsi les techniques à mettre en place pour les préserver, restaurer et repositionner ;
- Répondre au Code civil en matière de servitudes de vues et renoncer au pare-vue au niveau de la terrasse au 2^{ème} étage et soit :
 - Fournir un accord du propriétaire du bien mitoyen de droite, concerné par la vue, pour l'implantation de la terrasse telle que proposée;
 - Reculer la terrasse au droit de cette vue, d'au moins 1,90m;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'éléments de décors faisant partie du patrimoine, d'espaces communs à prévoir et de Code civil;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit garantir la préservation des décors intérieurs, en ce que les locaux communs doivent être prévus et en ce que les servitudes de vues doivent être notariées ou supprimées;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 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 27/08/2025
objet n° 02

Dossier 16-48068-2025 - Enquête n° 138/25

Situation : Rue Papenkasteel 19

Objet : mettre en conformité la création de deux lucarnes, de la véranda au 1^{er} étage, de la serre, du portique à rue, le remplacement d'un châssis et de la porte de garage en façade avant, le déplacement de l'escalier intérieur et de l'escalier de la terrasse arrière, la modification de l'escalier d'entrée et l'aménagement de la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48068-2025 introduite en date du 26/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la création de deux lucarnes, de la véranda au 1^{er} étage, de la serre, du portique à rue, le remplacement d'un châssis et de la porte de garage en façade avant, le déplacement de l'escalier intérieur et de l'escalier de la terrasse arrière, la modification de l'escalier d'entrée et l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis rue Papenkasteel 19;

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°11 - Aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escalier ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage*", en ce qu'une zone importante en gravier a été aménagée au-delà des accès à la porte d'entrée et au garage;

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

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation aux articles suivants du Titre II du règlement régional d'urbanisme :
 - non-respect de l'article n°10 - éclairage naturel en ce que la chambre à l'arrière et la chambre latérale au 1^{er} étage ne dispose pas d'une superficie nette éclairante de 1/5 de leur superficie plancher;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/03/2025 : dépôt de la demande;

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

21/05/2025: réception des compléments;

05/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Papenkasteel est une voirie locale qui se caractérise par son étroitesse et par sa déclivité descendante vers la chaussée de Saint-Job;
- Sur ce tronçon de rue, les maisons sont généralement implantées en ordre ouvert et en recul;
- La maison n°19 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale 4 façades implantée en recul de l'alignement et située à 0,49m et à 2,20m des limites mitoyennes latérales;
- Elle a un gabarit R+1+T, avec le pignon orienté côté voirie;
- La maison a été construite simultanément à la maison n°17 suite au permis n°16-9770-1922;
- Elles ont été conçues comme des maisons similaires mais présentaient déjà quelques différences en matière d'implantation et de volume. En effet, la maison n°17 est implantée davantage en recul et accolée à la limite mitoyenne droite. Les deux maisons sont ainsi implantées en décalé. La maison n°17 a donc une façade aveugle et elle ne dispose pas du volume « appentis » côté gauche qui abrite aujourd'hui la cuisine du n°19;
- Les façades présentent un certain cachet, peintes en blanc, avec des colombages et des châssis blancs à l'ancienne avec croisillons;
- La maison n°19 a ensuite fait l'objet de plusieurs permis pour des agrandissements divers au cours du temps :
 - PU n°16-8824-1935 pour l'agrandissement de la cave;
 - PU n°16-22670-1962 pour la création du garage en annexe;
 - PU n°16-23314-1963 pour l'extension du salon et la création d'une terrasse en façade arrière;
 - PU n°16-33476-1997 pour la création d'un nouveau volume au 1^{er} étage au-dessus du séjour comprenant une chambre et pour l'aménagement des combles, incluant la création d'une chambre supplémentaire, l'ajout d'une salle de bain et d'un grenier et la création de trois lucarnes supplémentaires (pour la salle de bain, le grenier/chambre d'amis et l'accès à une nouvelle terrasse sur la toiture avant du 1^{er} étage);
- Le bien a ensuite encore fait l'objet de nombreuses modifications sans demande de permis préalable et qui font l'objet de la présente mise en conformité;
- La maison de droite (n°17B) est venue s'insérer fin des années '60 entre la maison n°19 et la maison analogue n°17. Cette maison s'implante en intérieur d'îlot, avec un chemin d'accès à rue situé contre la limite avec le n°19. C'est une maison de plein pied, mitoyenne avec la façade arrière du n°17;
- La maison de gauche (n°21) est une double maison d'habitation implantée en longueur, en ordre ouvert à 1,67m de la limite mitoyenne et en retrait par rapport à l'alignement. Elle comporte deux niveaux avec une toiture plate;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Modification du portail;
 - Remplacement du châssis au 1^{er} étage côté rue par un châssis en PVC blanc avec suppression des croisillons;
 - Remplacement de la porte de garage par un motif horizontal en PVC blanc;
 - Modification du dessin de l'escalier de la porte d'entrée;
 - Déplacement de l'escalier extérieur de la terrasse latérale;
 - Ajout d'une lucarne en toiture côté gauche (Sud);
 - Ajout d'une seconde lucarne côté droit (Nord);
 - Ajout d'une extension type véranda sur une partie de la terrasse du 1^{er} étage en façade Sud;
 - Ajout d'une serre en façade latérale gauche au rez-de-chaussée;
 - Déplacement de l'escalier intérieur;
 - Ajout d'une baie en façade arrière au niveau du garage;
 - Suppression de la cheminée;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la maison conserve un programme d'habitation unifamiliale;
 - Considérant que le déplacement de l'escalier intérieur n'impacte pas les pièces de vie en ce qu'il s'agit simplement d'une inversion des espaces de circulation;
- en matière de toiture :
 - Considérant que l'ajout de la lucarne en toiture côté gauche (Sud) permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre à l'arrière en augmentant la hauteur sous plafond disponible;
 - Considérant que cette lucarne s'implante à plus de 9m de la limite mitoyenne;
 - Considérant qu'elle conserve des dimensions raisonnables qui sont conformes au règlement et qui permettent de conserver la lecture de la toiture;
 - Considérant que l'ajout d'une seconde lucarne en toiture à droite de celle autorisée côté droit (Nord) permet d'aménager la salle de bain;
 - Considérant par ailleurs que bien que de dimensions réduite et n'apparaissant pas sur les façades, une lucarne était déjà visible en plan dans cette salle de bain en situation de droit;
 - Considérant que par ailleurs, cette lucarne apparaît dès 2004 sur les photographies en même temps que la création des autres lucarnes accordées par le permis de 1997;
 - Considérant qu'elle répond en terme de matériaux et de dimensions à celle de la lucarne juste à côté;
 - Considérant que la cheminée n'était pas un élément constitutif du caractère du bien et que sa suppression ne suscite aucune objection;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que l'escalier de la terrasse en façade arrière a été déplacé;
 - Considérant que cette modification profite à la terrasse qui a été légèrement agrandie sur l'emplacement de l'ancien escalier;
 - Considérant que tant l'agrandissement de la terrasse que le repositionnement de l'escalier restent dans les limites extrêmes de la terrasse d'origine et qu'ils ne posent donc aucune objection;
 - Considérant que la nouvelle baie ne façade arrière dans le garage n'engendrent aucune vue supplémentaire vers le voisin et qu'elle permet d'apporter de la lumière naturelle à celui-ci;
 - Considérant que la serre s'implante en façade latérale contre l'annexe du garage;
 - Considérant qu'elle est de dimension réduite (4,3m² au sol);
 - Considérant qu'elle n'est cependant pas dispensée de permis car il ne s'agit pas d'une construction isolée mais qu'elle est accolée à l'habitation;
 - Considérant qu'elle n'est pas conforme au Code civil, qu'elle est entièrement vitrée et que le demandeur propose donc dans la notice explicative d'ajouter un film translucide côté voisin;
 - Considérant que cette serre s'implante en zone latérale, pratiquement contre la limite mitoyenne, à savoir à 50cm de celles-ci ;
 - Considérant donc que cette zone latérale disparaît pratiquement entièrement, que cela compromet l'ordre ouvert de la zone et ne peut donc s'envisager;
 - Considérant que le bien dispose par ailleurs d'un grand jardin qui pourrait accueillir cette serre ;
 - Considérant qu'une nouvelle extension de type véranda prend place sur environ la moitié de la terrasse du 1^{er} étage en façade Sud;
 - Considérant qu'elle s'implante sur une terrasse existante, qu'elle n'engendre pas de vue supplémentaires vers les fonds voisins et qu'elle n'augmente pas l'emprise de la construction;
 - Considérant qu'elle présente une typologie différente de celle de la bâtisse principale mais qu'elle n'est pas visible de l'espace public, cette extension peut s'envisager;
- en matière d'habitabilité :
 - Considérant que du fait de la nouvelle véranda sur la terrasse, la chambre arrière et la chambre latérale au 1^{er} étage ne disposent plus d'une superficie nette éclairante suffisante;
 - Considérant que cette véranda est entièrement vitrée, y compris en toiture à l'exception de la toiture et que la perte d'insolation à ce niveau est donc faible;
 - Cette dérogation est acceptable;

○ en matière de façade avant :

- Considérant que le projet propose le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle en PVC de ton blanc;
- Considérant que l'ancienne porte ne présentait pas de qualité particulière;
- Considérant que la tonalité et le motif de la nouvelle porte s'intègrent au bâtiment;
- Considérant de plus que cette porte est peu visible depuis l'espace public;
- Considérant que la modification de l'escalier de la porte d'entrée est minime et qu'elle s'intègre au contexte;
- Considérant que l'ancien portail d'une hauteur d'1m et partiellement ajouré (lattes verticales) a été remplacé par un portail toujours en bois peint en vert mais d'une hauteur moyenne d'1,60m (avec une hauteur d'1,70m au point le plus haut et de 1,52m au point le plus bas);
- Considérant que ce portail comporte une partie pleine en allège et des lattes ajourées en partie haute ce qui permet de maintenir une certaine perméabilité visuelle;
- Considérant que le remplacement du châssis du 1^{er} étage en façade avant est motivé par la volonté de remplacer les châssis par de nouveaux châssis double vitrage, ce qui est une démarche écologique à encourager;
- Considérant cependant qu'il est regrettable qu'il ait été remplacé par du PVC, qui n'est pas un matériau pérenne et qui présente des qualités esthétiques moindre que le bois;
- Considérant que les croisillons sont typiques de cette typologie d'habitation et qu'ils participaient aux caractéristiques architecturales de la maison;
- Considérant donc que leur suppression appauvrit la façade et qu'il y a lieu de les restituer;
- Considérant que la situation projetée indique un crépi gris mais qu'il a été éclairci en commission de concertation qu'il s'agissait d'une coquille et qu'il était prévu de conserver la teinte blanche ;
- Considérant que cette teinte est caractéristique de la typologie du bien et qu'il est donc effectivement souhaitable de conserver cette teinte;

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, dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Considérant que la minéralisation de la zone de recul permet le stationnement de voitures en zone de recul, diminue la perméabilité et les qualités paysagères de cette zone et sont contraires aux prescriptions du Titre I du RRU, ce qui ne peut se concevoir;

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

- Restituer un châssis bois peint en blanc avec les croisillons d'origine en façade avant au 1^{er} étage et adapter les plans (légende et dessin de façade) en conséquence;
- Restituer les zones de pleines terres plantées de la zone de recul à l'exception des zones d'accès au garage et à la porte d'entrée conformément à la situation de droit;
- Supprimer la serre en zone latérale;
- Corriger l'erreur d'orientation sur le plan d'implantation projet (nord inversé) pour éviter toute confusion;
- Corriger la légende du crépi en situation projetée (crépi blanc);

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'elle améliore les qualités paysagères et architecturales du bien;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux des caractéristiques architecturales de la maison et préservera l'ordre ouvert; ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul sera restituée;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre II article n°10 - 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 27/08/2025

objet n° 03

Dossier 16-48117-2025 - Enquête n° 140/25

Situation : Avenue du Feuillage 5

Objet : isoler par l'extérieur une villa reprise à l'inventaire du Patrimoine, installer de nouveaux châssis et aménager un carport à l'avant de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48117-2025 introduite en date du 15/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler par l'extérieur une villa reprise à l'inventaire du Patrimoine, installer de nouveaux châssis et aménager un carport à l'avant de la parcelle sur le bien sis avenue du Feuillage 5;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°20 - Quartier du Fort-Jaco - approuvé par Arrêté Royal en date du 22/06/1982 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article 1.3 - implantation;
 - article 1.4 - gabarit;

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 23/06/2025 au 07/07/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

15/04/2025 : dépôt de la demande;

30/05/2025 : début du délai de 160 jours pour notifier ARC;

05/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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 de maisons d'habitation implantées en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement;
- L'immeuble n°5 avenue du Feuillage sur lequel porte la demande, est implanté sur une vaste parcelle mitoyenne avec les fonds de jardin des habitations implantées le long de l'avenue du Fort-Jaco;

- La maison sur laquelle porte la demande présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales représentatives de son époque de construction (début des années 1930 - architecte J.-L. Desmettre). A ce titre, elle est inscrite à l'Inventaire Légal du Patrimoine Architectural depuis le 19/08/2024;
- Il y a lieu de souligner que l'immeuble a subi des transformations sans autorisation préalable, altérant ses caractéristiques : remplacement des menuiseries extérieures, modification de l'enduit et mise en peinture des maçonneries;
- La maison dispose d'un garage privatif et le bien est couvert par une autorisation urbanistique permettant un emplacement de stationnement non couvert en zone latérale de gauche, ainsi qu'un portail étroit donnant accès à cet emplacement. Suite au permis d'urbanisme de 2012, les abords de la maison ont été modifiés sans respect de cette autorisation. En effet, 2 emplacements de stationnement ont été aménagés en zone latérale et les aspects paysagers ont été remplacés par des recouvrements de graviers;

Vu l'historique des permis d'urbanisme sur la parcelle :

- Permis d'urbanisme n° 16-8265-1934 : villa;
- Permis d'urbanisme n° 12107-1941 : construction d'un pavillon dans le fond de la parcelle;
- Permis d'urbanisme n° 16-12803-1946 : agrandissement de la remise;
- Permis d'urbanisme n° 16-40771-2012 : aménagement d'un emplacement de parking et le placement d'un portillon d'accès :

- Considérant que ce permis d'urbanisme avait été motivé comme suit :

« Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40771-2012 introduite le 13.11.2012 et visant l'aménagement de deux emplacements de parking et le placement d'un portillon d'accès sur le bien sis avenue du Feuillage, 5;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°20 (AR du 22.06.1982) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 13.11.2012: dépôt de la demande
- 18.12.2012: accusé de réception d'un dossier complet
- 20.02.2013: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins
- 06.03.2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou jumelées, implantées en recul,
- l'alignement est marqué par des haies,
- l'avenue est étroite (6 mètres), les arbres d'alignement sont plantés en trottoir, le stationnement est autorisé des deux côtés, en partie sur accotement,
- la maison n'occupe pas l'entièreté de la zone de bâtisse. Elle comprend un garage,

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'aménagement de deux emplacements en zone de bâtisse, à gauche de la maison,
- la pose d'un portillon entre l'arbre d'alignement et la rampe de garage existante,

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

- la maison comprend un garage,
- le stationnement est difficile dans cette avenue étroite,
- l'aménagement de deux emplacements latéralement à la maison supprime une place de stationnement dans la rue,
- vu l'espace entre la rampe de garage existante et l'arbre d'alignement et vu l'étroitesse de la rue, la manœuvre pour garer 2 voitures ne sera pas aisée,
- un des emplacements est situé contre la façade latérale de la maison,

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 06.03.2013;

Considérant que la demande telle que modifiée :

- limite la demande à un seul emplacement de stationnement,
- prévoit un passage entre la façade latérale et cet emplacement,
- limite la largeur du portillon à 2.8 mètres de largeur, afin de l'écarter suffisamment de l'arbre d'alignement pour ne pas endommager celui-ci lors des manœuvres entrantes et sortantes,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la zone de stationnement est maintenue,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer l'usage de cette zone,

- *de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la manœuvre risquait d'endommager l'arbre d'alignement,*
Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;
Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers. »;

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

- Le projet consiste à :
 - isoler par l'extérieur et crépir toutes les façades existantes, remplacer tous les châssis d'une villa 4 façades, sans changement d'affectation, pour une mise aux normes en termes d'isolation et de ventilation.
 - créer un carport sur la zone de parking existante en façade avant.
- Les motifs de demande de permis sont les suivants :
 - isoler les 4 façades par l'extérieur (épaisseur isolant + crépi = 18 cm);
 - remplacer certaines rambardes en terrasse rez et+2;
 - remplacer tous les châssis existants par des châssis double-vitrage en ALU thermolaqué avec invisivents pour une ventilation système C+ (extracteurs existants pour les pièces humides);
 - la création d'un carport avec toiture verte sur la zone de parking existante en façade avant;

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

- le projet tend à améliorer les performances énergétiques de la maison et à lui restituer ses caractéristiques patrimoniales et architecturales d'origine;
- le projet tend à couvrir un emplacement de stationnement en zone latérale de gauche, et à supprimer l'aménagement infractionnel;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et le projet conserve les spécificités intrinsèques du bien;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet conserve la volumétrie existante de la maison, tout en augmentant son enveloppe vu le complexe d'isolation proposé;
 - le projet propose la construction d'un car-port en vue de couvrir un emplacement de stationnement en zone latérale de gauche, ce qui tend à concurrencer la présence de la maison ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les abords immédiats de la maison demeurent fortement minéralisés ou imperméabilisés;
 - la partie arrière de la parcelle conserve ses aménagements paysagers qualitatifs;
 - la toiture du car-port est prévue végétalisée ainsi que sa structure;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose, en situation existante de droit, d'un emplacement de stationnement couvert intérieur (garage) et un emplacement de stationnement non couvert extérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les installations techniques sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - le projet tend à restituer les caractéristiques patrimoniales de la maison de par le nouvel enduit et le placement des nouvelles menuiseries, ainsi que par l'harmonisation des garde-corps ;
 - il est cependant regrettable que les éléments en maçonnerie du rez-de-chaussée ne soient pas restitués afin d'asseoir d'avantage la maison sur son terrain;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n° 20 :
 - art. 1.3 : Implantation :
 - *L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par :*
 - *un recul avant de l'alignement de minimum 5m*
 - *un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 4 m;*

- Dérogation:
 - en façade nord, la nouvelle façade isolée se situe par endroits (limite angulaire) en deçà des 4m;
 - les piliers du car port se situent à 4,56 m de l'alignement à rue et à 3,49 m de la limite latérale;
- Motivation :
 - Façade Nord :
 - il s'agit d'une situation existante (construction des années 1930) antérieure à la création du PPAS, et afin de répondre aux normes PEB, en isolant avec 16 cm de PU + 2 cm de crépis les façades existantes, la façade déborde légèrement dans cette limite au niveau des pilastres et du bow window, mais la façade la plus importante et en partie supérieure demeure au-delà des 4 m. Par ailleurs, cette façade se trouve en fond de jardin pour les parcelles voisines concernées, ce qui ne provoquera pas d'augmentation d'ombre pour les habitations;
 - Carport :
 - le car port projeté est installé dans la zone parking existante (à noter que le permis d'urbanisme de 2012 n'est pas respecté en situation de fait de par la présence de 2 voitures stationnées), prévoyant des dimensions généreuses permettant le parage d'une voiture. Il est installé de telle sorte à laisser un passage piéton vers le jardin arrière suffisant, et à ce que la position de sa toiture plate puisse permettre le maintien des arbustes en espalier existants. Cette toiture plate sera une toiture verte, et sera dissimulée à la vue du voisin, en plus des arbustes en espalier, par une rangée d'arbres plus imposants existants le long de la limite parcellaire. De l'autre côté de cette limite se trouve par ailleurs une allée voiture et non un jardin. Vis à vis de la limite à rue, les piliers de support de ce car port seront ouvragés de telle sorte à rappeler le style art déco des rambardes, et s'intégrer ainsi au style de la villa. Cependant, la structure et la toiture pourraient être significativement réduits, voire la suppression de cette structure, afin de se conformer au prescrit du PPAS de sorte à conserver la lecture de la zone de recul pour l'ensemble de la rue. En ce sens, il s'indique de préciser l'esthétique du partial à rue, en limitant sa hauteur à 160 cm et en le prévoyant ajouré sur 50% de sa superficie;
- art. 1.4 : Gabarit :
 - *La hauteur maximale est de (1) étage sur rez de chaussée, soit (2) niveaux sous corniche;*
 - Dérogation:
 - la villa existante est un rez de chaussée + 2 étages, soit trois (3) niveaux sous corniche (toiture plate);
 - Motivation :
 - il s'agit d'une situation existante (construction des années 1930) antérieure à la création du PPAS. La rehausse projetée (5 cm) est due à l'isolation complémentaire de ces cette corniche);

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 but de la demande est d'établir un projet architectural permettant de conserver le charme art déco de la villa tout en répondant aux nouvelles normes énergétiques;
 - Villa :
 - La villa est ancienne et mal isolée. Les châssis existants sont en bois avec un double vitrage dépassé et dormants larges;
 - Les rambardes de la terrasse du deuxième étage sont d'un design pauvre par rapport aux autres. La rambarde arrière est en bois peint gris bleu;

- Les façades de la villa seront habillées d'un isolant de 16 cm avec crépi de ± 2 cm, de teinte gris- beige clair afin d'être plus en accord avec les prescriptions de PPAS (article 1.7 matériaux : crépis de tonalité clair). Le jeu existant de débords et creux dans les façades est conservé. Les seuils en pierre blanche seront remplacés par de nouveaux en même matériau. Cependant il y a lieu de restituer la texture de l'enduit et le prévoir de ton blanc comme à l'origine (permis d'urbanisme de 1934);
- Les nouveaux châssis seront en aluminium de ton gris foncé, afin de bénéficier de montants plus fins, d'apporter plus de lumière et de légèreté à l'ensemble. Le double-vitrage sera en adéquation avec les normes PEB. Les options avancées peuvent s'envisager mais il y a lieu de prévoir des menuiseries extérieures de ton clair ;
- Une harmonisation générale des rambardes sera réalisée en remplaçant les rambardes métalliques du 2^{ème} étage et celle en bois de la terrasse arrière par de nouvelles rambardes en métal de teinte noire avec un design proche des existantes conservées plus d'un style art déco;
- Carport :
 - Afin de s'harmoniser avec la villa et son style Art Déco, les 4 montants de support seront en acier laqué en noir assortis aux rambardes métalliques de la villa, et la corniche de toiture plate en bois peint de la même teinte que la façade et les corniches de la villa;
 - La toiture plate sera verdurisée afin de retarder l'évacuation des eaux de pluie, et pour l'aspect visuel depuis la maison et pour les voisins;

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

- Renoncer à la construction du car-port, et renforcer les aménagements paysagers de pleine terre au niveau des abords immédiats de la maison, et se conformer au permis de 2012 pour le parking ;
- Prévoir un enduit texturé de ton blanc et des menuiseries extérieures de teinte claire ;
- Restituer le registre inférieur de la maison en maçonnerie de parement conformément à la teinte brune d'origine y compris les appareillages;
- Limiter la hauteur du portail à rue à 160 cm et en le prévoyant ajouré sur 50% de sa superficie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager, tout en veillant à mieux respecter les caractéristiques patrimoniales d'origine de la maison;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le prescrit du PPAS sera mieux respecté en ce qui concerne l'aménagement paysager des zones non bâties;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du dol, articles n°1.3 et n°1.4 - 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 27/08/2025
objet n° 04

Dossier 16-48115-2025 - Enquête n° 141/25

Situation : Rue Verhulst 42

Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale avec extension de volume en toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48115-2025 introduite en date du 15/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale avec extension de volume en toiture sur le bien sis rue Verhulst 42;

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 "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la nouvelle isolation contrevient à ces deux points;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*la toiture répond aux conditions suivantes : ne pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* » en ce que la rehausse de toiture de l'annexe pour la nouvelle isolation contrevient à ces deux points;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/04/2025 : dépôt de la demande;

11/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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 émis le 09/07/2025;

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

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

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

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

Nichoirs 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 jointures 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 NICHOURS : 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 NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichoirs directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.
- ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

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

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

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 bâti en ordre fermé à prédominance résidentielle qui comporte également des artères commerçantes, en particulier la chaussée d'Alseberg et l'axe de la rue Xavier De Bue entre la place Jean Vander Elst et le parvis Saint-Pierre;
- Dans ce quartier, la rue Verhulst est une petite rue résidentielle à sens unique qui perpendiculaire à la rue commerçante Xavier De Bue;
- La maison n°42 sur laquelle porte la demande a été bâtie suite à l'octroi du permis n° 16-7090-1932 qui portait sur deux maisons jumelles bâties à l'identique mais en miroir;
- Ce sont deux maisons mitoyennes en briques rouges composées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un second étage en toiture. Elles sont composées d'un corps de bâtisse principal et d'une annexe sur deux niveaux en façade arrière positionnée sur un peu plus de la moitié de la largeur de la parcelle;
- Au n°42 qui nous concerne, deux petites extensions de type véranda ont été ajoutées et la cuisine a été réaménagée suite au permis n° 16-31620-1992;
- Le rez-de-chaussée comporte les pièces de vie et un WC. Le 1^{er} étage est occupé par deux chambres et une salle de bain. Le 2^{ème} étage abrite également deux chambres et un espace grenier avec un escalier menant aux combles;
- La maison dispose d'une petite terrasse le long de l'annexe à l'arrière. Le reste de la parcelle est occupé par le jardin;
- En façade avant, châssis sont en bois peint en blanc sauf celui du dernier étage qui est en aluminium blanc et la porte d'entrée en recul sous le porche qui est en bois bleu;
- La maison de droite (n°42A) est la maison jumelle à celle qui nous occupe. Sa façade a été entièrement repeinte en gris et les menuiseries ainsi que la ferronnerie du balcon ont été repeintes en noir sans demande de permis préalable;
- La maison de gauche (n°40) est une maison en briques rouges qui comporte deux étages et une toiture à versant. Elle dispose également d'une annexe sur deux niveaux en façade arrière;

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

- La rénovation de la façade à rue :
 - rehausse du garde-corps du balcon en façade à rue;
 - rénovation de la fausse mansarde avec un enduit sur isolant mince de teinte claire et un capot en zinc;
 - ajout de velux dans le versant avant;
- Des travaux de rénovation énergétique :
 - isolation de la façade arrière par l'extérieur avec une finition enduit clair (beige) sur isolant de 20cm environ;
 - remplacement des châssis en façade arrière par des châssis bois de teinte bleue;
 - isolation par l'extérieur de la toiture de l'annexe incluant une rehausse de 34cm;
- L'aménagement des combles incluant :
 - la rehausse de la toiture en façade arrière avec une rehausse du faite de 70 cm;
 - le remplacement de l'échelle de meunier menant au grenier par un véritable escalier;
- La fermeture de la fenêtre de la salle de bain du 1^{er} étage dans le pignon donnant sur le voisin et l'ouverture d'une nouvelle fenêtre donnant sur le jardin à la place;
- La rehausse de 39cm de la corniche de la verrière de la cuisine en façade arrière incluant une rehausse de 24cm maximum du mur mitoyen. La hauteur de faite est maintenue;
- La mise en conformité du remplacement du châssis au 2^{ème} étage en façade avant ;

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

- Le projet concerne essentiellement l'aménagement des combles et la rénovation énergétique de la maison. Il n'y a pas de modifications aux étages à inférieurs à l'exception du réaménagement de la salle de bain et de la modification de la toiture de la véranda de la cuisine;
- Au niveau de la toiture, celle-ci est isolée entre chevrons et est couverte par des tuiles similaires à l'existant;
- La pente du versant avant est conservée mais celle du versant arrière est réduite afin de permettre d'augmenter le volume habitable sous combles;
- La rehausse de la toiture permet ainsi d'aménager deux chambres de 12m² et une salle de douche supplémentaire;

- Cette rehausse s'inscrit dans le gabarit du mitoyen n°40 et dépasse le profil du n°42a de moins de 3m (2,53m au point le plus haut);
- La rehausse du faîte ne sera pas visible de l'espace public car la rue ne permet pas d'avoir des perspectives avec suffisamment de recul;
- Le garde-corps projeté conserve l'esthétique existante mais avec des barreaux supplémentaires pour atteindre une hauteur suffisante à l'instar de ce qui a été réalisé le n°42a;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Considérant que le projet dans son ensemble améliore le confort de l'habitation :
 - par l'amélioration des performances énergétiques,
 - par l'augmentation de la surface habitable;
 - par des petits ajustements permettant d'améliorer la situation existante (rehausse de la corniche de la véranda, déplacement de la baie de la salle de bain);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que l'isolation de la façade arrière permettra d'améliorer le confort thermique du bâtiment et s'inscrit dans les gabarits voisins à l'exception de celle de l'annexe;
 - Considérant qu'un retour d'isolant est prévu pour l'annexe ce qui empiète sur le bien voisin;
 - Considérant que ce retour prend place au-dessus de la toiture inaccessible de l'annexe voisine et qu'elle n'engendre pas donc de gêne d'occupation pour celle-ci;
 - Considérant qu'en cas d'extension du voisin à ce niveau, cette isolation sera retirée et qu'elle ne compromet donc pas le développement des fonds voisins;
 - Considérant que cette isolation ne suscite pas d'objection d'un point de vue urbanistique;
 - Considérant que l'empiètement sur la propriété voisine reste cependant du ressort du droit civil et qu'il conviendra donc d'obtenir également l'accord du propriétaire voisin pour réaliser les travaux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que le projet ne prévoit pas d'augmentation des superficies imperméables;
 - Considérant cependant que vu la réfection complète de la toiture de l'annexe et de la rehausse du mitoyen, il y aurait l'opportunité de réaliser une toiture verte sur celle-ci;
 - Considérant que cela permettra d'améliorer l'esthétique de la toiture et sa longévité;
 - Considérant que la toiture verte permettra également une temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout, la maison ne disposant pas de citerne à l'heure actuelle;
- En matière de façade avant :
 - Considérant que la rénovation de la façade avant telle que proposée préserve l'esthétique et le langage de la maison existante et qu'elle permettra de restaurer le cachet de cette façade qui est légèrement décrépite;
 - Considérant cependant qu'il est regrettable que le châssis du 2^{ème} étage en façade avant ait été remplacé par du PVC qui n'est pas un matériau pérenne et qui présente des qualités esthétiques moindre que le bois, il y a lieu de prévoir un châssis bois lors du remplacement prochain de celles-ci et de dessiner sur l'élévation des châssis en bois;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que la dérogation concerne l'isolation de l'annexe de la cuisine/salle de bain et s'inscrit dans les volontés actuelles d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments;
 - Considérant que cette annexe est déjà en situation existante plus profonde que le bien voisin au niveau du 1^{er} étage;
 - Considérant que l'agrandissement aggrave donc la situation existante;
 - Considérant cependant que cet accroissement de profondeur sera faible (environ 20cm) et qu'il n'impact pas significativement le gabarit général de l'annexe;

- Considérant de plus que l'annexe est situé au nord du voisin mitoyen et que l'augmentation de la profondeur n'aura donc pas d'impact sur son ensoleillement;
- Cette dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - Considérant que cette dérogation concerne la rehausse de la toiture de l'annexe et celle du mur mitoyen avec le n°40 au niveau de la véranda de la cuisine du rez-de-chaussée;
 - Considérant que l'annexe est déjà en situation existante plus haute que le bien voisin;
 - Considérant que cette rehausse est réalisée afin de permettre l'isolation de la toiture;
 - Considérant qu'en situation existante, cette toiture ne dispose pas de rehausse;
 - Considérant donc que pour assurer l'isolation et une remontée d'étanchéité suffisante, la rehausse présenterait une hauteur d'environ 34cm;
 - Considérant que l'isolation des bâtiments répond aux problématiques actuelles de développement durable et est une initiative à encourager;
 - Considérant que vu l'orientation du bien et la faible hauteur de rehausse, celle-ci n'aura pas d'impact significatif sur les biens voisins;
 - Considérant que la rehausse du mur mitoyen au niveau de la véranda est induite par la rehausse de la hauteur de corniche de cette véranda, qui passe à 2,24m au lieu de 1,85m en situation existante;
 - Considérant que la hauteur de faîte de la véranda est conservée;
 - Considérant donc que la rehausse du mur est minime (24cm au maximum) et que le mur mitoyen conserve une hauteur acceptable d'environ 2,00m à cet endroit;
 - Considérant que cette modification permettra d'améliorer la qualité de la relation visuelle avec le jardin car la traverse de la véranda se situera dorénavant au-dessus du regard;
 - Cette dérogation est acceptable;

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

- Prévoir une toiture végétale sur l'annexe;
- Dessiner sur l'élévation une chassie en bois;

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 accessoire en ce qu'elle ne concerne que la finition de la toiture de l'annexe;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la gestion pluviale et l'esthétique de la toiture plate seront améliorés;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/08/2025
objet n° 05

Dossier 16-48133-2025 - Enquête n° 146/25

Situation : Rue Emile Lecomte 20

Objet : rénover la toiture inclinée et l'isoler par l'extérieur, mettre en conformité les dimensions du châssis dans la toiture en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48133-2025 introduite en date du 23/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover la toiture inclinée et l'isoler par l'extérieur, mettre en conformité les dimensions du châssis dans la toiture en façade avant sur le bien sis rue Emile Lecomte 20;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

23/04/2025 : dépôt de la demande;

10/06/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre continu et à l'alignement le long de la rue Emile Lecomte;
- La façade principale de l'immeuble revêt un caractère patrimonial intéressant. L'ensemble est conservé dans le respect de la situation d'origine de la construction de la maison (1933);
- Le bien compte un volume principal, ainsi qu'une annexe basse à l'arrière et ne s'étendant pas sur l'entièreté de la largeur de la parcelle;
- Le jardin paysager se développe à l'Est;

Considérant l'historique des permis d'urbanisme sur la parcelle :

○ Permis n° 16-7535-1933 : Maison;

○ Permis n° 16-44871-2019 : Transformer une maison d'habitation unifamiliale : élargissement des baies du rez-de-chaussée + création d'une terrasse au 1^{er} étage à l'arrière;

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

- En vue de résoudre les problèmes liés à la vétusté de la toiture, d'améliorer le confort thermique et diminuer les consommations, le projet propose une nouvelle toiture inclinée et l'isoler par l'extérieur (12 cm). Le projet propose également la mise en conformité de la taille du châssis dans la toiture en façade avant qui est de fait plus grand et ce depuis la construction que celui dessiné sur le plan d'origine. La largeur de la fenêtre située dans le brisis correspond à celle des fenêtres au rez-de-chaussée et au premier étage;
- La nouvelle toiture est réalisée en tuiles en terre cuite, tempête, double emboîtement Pottelberg 993rustique. La corniche sera refaite à l'identique et aucun changement structurel n'aura lieu;
- Les pignons apparents seront isolés et couverts par un bardage de ton clair ;

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

- Le projet tend à améliorer les performances énergétiques de bâtiment de par l'isolation de la toiture;
- Le projet tend également à mettre en conformité la nomenclature des baies dans le versant de toiture, apparaissant au moment de la construction de la maison et s'écartant de la situation existante de droit de 1933;
- Le projet s'inscrit dans le respect des caractéristiques patrimoniales et architecturales de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT (dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Une dérogation au RRU, titre 1 article 6 est sollicitée car la toiture isolée dépasse le profil de la toiture mitoyenne la plus haute. Ce qui est déjà le cas avant car le bâtiment est plus haut que ses voisins. L'ajoute d'isolation ne modifie donc pas l'esthétique d'ensemble ni les raccords aux bâtiments;

Considérant l'avis du Service de l'Environnement émis en date du 10/07/2025 :

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

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

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Considérant que la demande modifiée , au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 27/08/2025
objet n° 06

Dossier 16-48072-2025 - Enquête n° 144/25

Situation : Rue de la Fauvette 21

Objet : mettre en conformité une véranda et les aménagements intérieurs d'un logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48072-2025 introduite en date du 26/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une véranda et les aménagements intérieurs d'un logement sur le bien sis rue de la Fauvette 21;

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 "*la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; 2° lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; [...]*", en ce que la nouvelle véranda dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ainsi que la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°23);

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

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

Considérant que la demande déroge également aux articles suivants du Titre II du règlement régional d'urbanisme :

- article 3 - superficie minimale en ce que la cuisine a une superficie de moins de 8m² et en ce que la chambre ajoutée a une superficie de moins de 14m² alors même que la première chambre ne dispose pas non plus d'une superficie de 14m²;
- article 8 - WC en ce que la pièce où se situe le WC donne directement sur la cuisine;
- article 10 - éclairage naturel en ce que la création de la véranda place le living en second jour qui ne dispose dès lors pas de lumière naturelle suffisante;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/03/2025 : dépôt de la demande;

08/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/05/2025 : réception des compléments;

11/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/06/2025 et émis le 25/08/2025 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La demande est située dans un quartier densément bâti, constitué d'îlots fermés qui sont occupés en majorité par des immeubles d'habitation mais aussi par des activités commerciales ou mixtes;
- L'immeuble sur lequel porte la demande se situe rue de la Fauvette n°21. L'arrière du terrain donne sur la rue Klipveld;
- C'est un immeuble de gabarit R+2, avec un sous-sol en demi-niveau par rapport à la rue de la Fauvette;
- L'immeuble comporte trois appartements, un appartement en rez-de-chaussée et sous-sol sur lequel porte la présente demande et un appartement à chaque étage;
- Du fait de sa proximité avec l'angle des deux rues, la parcelle est relativement peu profonde est pratiquement entièrement construite à l'exception d'une petite cour en zone arrière droite;
- La façade principale donne sur la rue de la Fauvette tandis que la façade arrière, avec une petite cour et le garage donnent sur la rue Klipveld;
- En situation de droit, le logement comporte :
 - Au rez-de-chaussée, l'appartement comprend une salle à manger en façade avant et une chambre en façade arrière;
 - Au sous-sol, le bien comporte un bureau en façade avant, une cuisine et un WC;
 - Un escalier extérieur permet d'accéder au sous-sol via la cour. Le sous-sol est également accessible par l'intérieur via les locaux communs au sous-sol;
- Le PU n°16-5869-1930 nous renseigne qu'une extension existait déjà en 1930 au niveau du rez-de-chaussée sur laquelle une rehausse a été autorisée au niveau du 1^{er} étage;
- Des plans datant d'après le demandeur de 1934 mais qui ne sont pas repris dans les archives communales indiquent que l'aménagement du rez-de-chaussée a été modifié à cette époque pour inverser la chambre et la salle à manger et que l'annexe est occupée par un garage avec une fenêtre et une porte donnant sur la cour;
- L'escalier a été couvert par une véranda sans demande de permis préalable;
- Aujourd'hui, le logement se présente comme suit :
 - Au rez-de-chaussée, le corps de bâtisse est composé d'une chambre en façade avant ouverte sur le séjour et un living en façade arrière situé en second jour de la véranda. L'annexe comprend un garage, une petite cuisine et une salle de bain ouverte sur cette dernière. La véranda abrite un espace de circulation et l'escalier menant au sous-sol;
 - Au sous-sol, le bureau a été transformé en chambre et la cuisine en dressing;
- La maison de droite (n°19) est le bâtiment qui fait l'angle entre la rue de la Fauvette et la rue Klipveld. La parcelle est fortement bâtie de par sa position d'angle mais conserve une petite cour entourée de murs;
- La maison de gauche (n°23) est une maison unifamiliale de gabarit R+1. C'est également une parcelle peu profonde et presque entièrement bâtie à l'exception d'une petite cour coincée entre les annexes des bâtiments avoisinants. Le plan d'implantation de la présente demande contient une petite erreur en ce qu'il représente le rez-de-chaussée du n°23 comme étant bâti sur l'entièreté de la parcelle. Or en situation de droit (PU n°16-43996-2018), le n°23 possède une cour sur la partie arrière mitoyenne avec le n°21;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Ajout de la véranda;
 - Modification de la répartition interne du logement;
- La fermeture de baies entre l'appartement et les locaux communs au sous-sol et au rez-de-chaussée;
- L'ajout d'une porte entre la salle de bain et la cuisine;

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

- La véranda est composée d'une structure en aluminium blanc vitrée en partie verticale et recouverte de polycarbonate translucide;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que le déplacement de la cuisine au rez-de-chaussée permet de la connecter davantage aux pièces de vies;
 - Considérant que l'ajout d'une salle de bain répond aux besoins de confort actuels;
 - Considérant cependant que la disposition existante est peu qualitative et présente de nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité :
 - La nouvelle cuisine au rez-de-chaussée a une superficie inférieure aux minimas requis, à savoir 6,55m² au lieu de 8m² minimum;
 - La nouvelle salle de bain avec un WC intégré donne directement dans la cuisine. Sa position ne permet pas de créer un sas entre la cuisine et la salle de bain. La porte qu'il est prévu d'ajouter est mal positionnée et s'ouvre en partie sur le plan de travail de la cuisine;
 - Le séjour n'a plus de lumière directe du fait de l'ajout de la véranda qui n'est pas intégrée aux pièces de vies et dédiée uniquement à un espace de circulation;
 - Considérant que la dérogation concernant le WC pourrait être évitée en revoyant l'aménagement intérieur, par exemple en déplaçant la salle de bain au sous-sol au niveau de l'espace dressing ou de la cave;
 - Considérant que cela permettrait par la même occasion de récupérer de l'espace pour la cuisine qui satisferait alors aux normes de superficies;
 - Considérant que la véranda pourrait être intégrée aux pièces de vies par l'ouverture du mur intermédiaire;
- en matière d'aménagement :
 - Considérant que le projet propose une chambre supplémentaire en sous-sol en transformant le bureau en seconde chambre;
 - Considérant qu'aucune des deux chambres ne dispose d'une superficie minimum de 14m²;
 - Considérant cependant que la chambre au rez-de-chaussée existe en situation de droit et que sa superficie est pratiquement conforme aux normes actuelles (13,70m² au lieu de 14m²);
 - Considérant que la configuration du logement se prête peu à l'ajout d'une chambre supplémentaire;
 - Considérant que la chambre en sous-sol présente une superficie nette éclairante et une hauteur sous plafond inférieures aux minimas requis;
 - Considérant que la chambre est semi-enterrée et que la fenêtre donne donc au niveau du trottoir avec des vues plongeantes sur celle-ci, ce qui n'est pas souhaitable;
 - Considérant qu'en situation de droit, cette pièce était affectée à un bureau ce qui s'accorde mieux aux caractéristiques de la pièce et qu'il conviendrait de revenir à cette disposition;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Considérant que le bâtiment comporte un garage pour trois appartement;
 - Considérant que ce garage est relié à l'appartement du rez-de-chaussée, comme en atteste la porte d'accès et les fenêtres du garage qui donnent sur la cour privative de cet appartement;
 - Considérant que la situation est inchangée mis à part que le garage est légèrement réduit;
- en matière de façades :
 - Considérant que les menuiseries en façades ont été remplacées par des châssis en PVC blanc double vitrage;
 - 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 regrettable que ces châssis aient été remplacés par des châssis en PVC qui n'est pas un matériau pérenne et qui présente des qualités esthétiques moindres que le bois;
 - Considérant cependant que le bien ne présente pas un caractère patrimonial particulier, que les divisions sont respectées et que l'utilisation du PVC ne porte pas atteinte à la typologie architecturale du bien, il peut être envisagé;

○ en matière de salubrité :

- Considérant que l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière se fait de manière non-conforme à savoir sous la fenêtre du logement du 1er étage et sous clapet le aérateur de la salle de bain;
- Considérant que cette évacuation est perceptible depuis la rue et que son déplacement sera vraisemblablement visible également;
- Considérant donc qu'il convient de déplacer cette évacuation et de renseigner son nouvel emplacement;

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, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que la véranda dépasse légèrement la profondeur autorisée;
 - Considérant la position particulière du bien entre les deux rues et la faible profondeur de la parcelle;
 - Considérant que la dérogation est minime;
 - Considérant que cette annexe se positionne au nord du voisin n°19 et contre l'annexe existante sur deux niveaux du bien;
 - Considérant donc qu'elle n'engendre pas de nuisances pour le voisinage;
 - Considérant qu'elle s'implante sur une ancienne cour imperméable et qu'elle n'engendrera pas d'imperméabilisation supplémentaire;
 - Considérant qu'elle permet de relier de couvrir l'escalier reliant le sous-sol au rez-de-chaussée et de connecter les deux niveaux sans passer par les communs ou l'extérieur;
 - Considérant que d'un point de vue gabarit cette véranda pourrait s'entendre à condition qu'elle ne détériore pas l'habitabilité des pièces de vies mais permette au contraire d'améliorer la situation;
 - Considérant qu'à l'heure actuelle, ce n'est pas le cas mais qu'au contraire, cette véranda réduit l'apport de lumière naturelle dans le salon et les vues directes vers l'extérieur;
 - Considérant que la disposition du bien permettrait d'agrandir cette ouverture de façon à intégrer la véranda au séjour et à résoudre la problématique de lumière naturelle dans cette pièce;

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

- Supprimer la dérogation à la superficie de la cuisine par le déplacement de la salle de bain au sous-sol et l'intégration de cet espace à la cuisine;
- Intégrer la véranda aux pièces de vies en agrandissant la baie intérieure afin de ramener de la lumière naturelle dans les pièces de vies et de supprimer la dérogation;
- Restituer un bureau pour la pièce avant du sous-sol;
- Améliorer la connexion entre les pièces de vies en supprimant le châssis entre la cuisine et la véranda ;
- Corriger la profondeur du n°23, rue de la Fauvette sur les plans d'implantation et sur les plans du rez-de-chaussée sur base de la dernière situation de droit du n°23 (PU n°16-43996-2018);
- Proposer un positionnement pour l'évacuation de la chaudière qui soit conforme et qui ne soit pas positionné sur les façades à rue;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aménagements intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'habitabilité du logement sera améliorée;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce qu'un sas sera ajouté entre les WC et les pièces de vie et en ce que les pièces de vies bénéficieront à nouveau de lumière naturelle et d'une superficie suffisante;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application; Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/08/2025
objet n° 07

Dossier 16-47984-2025 - Enquête n° 149/25

Situation : Rue Copernic 22

Objet : réhabilitation d'un terrain en friche en un jardin nourricier, alléger la végétation (abattage de 9 arbres), installer un carport avec une partie fermée et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

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

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

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La voisine de l'avenue Albert Lancaster 82, dont la maison est à l'angle des rues Lancaster/Copernic (située à gauche de la parcelle du n°22, mais une partie de son terrain à l'arrière est proche de cette parcelle), fait les observations suivantes :*
 - *Sa parcelle jouit d'une partie ombragée qu'elle apprécie particulièrement et qui lui permet de profiter de son jardin en été. Les 9 grands arbres qu'il est question d'abattre, pour les remplacer par de petits arbres fruitiers, sont les arbres qui justement participent à un environnement vert et apaisé dans le quartier. Ils apportent de la fraîcheur dans les étés devenant de plus en plus chauds dans cet endroit de Bruxelles qui appartenait autrefois à la forêt de Soignes;*
 - *par ailleurs, elle a remarqué un projet de poulailler dont la surface apparaît assez grande et elle s'interroge sur les nuisances sonores et olfactives possibles pouvant en résulter dans un quartier hautement résidentiel.*

- *La voisine de l'avenue Albert Lancaster 84, fait les observations suivantes :*
 - *arbres : le projet s'apparente effectivement à un nettoyage du terrain en éliminant les résineux en faisant de ce terrain un jardin potager. Il y a beaucoup d'arbres. Et le décompte proposé montre que l'on passe de 35 arbres à 38 arbres. Le projet ne peut accepter en l'état vu le manque d'informations la représentation sur les plans de l'ampleur des arbres ne permet pas de visualiser leur canopée: Ainsi, les plans n'indiquent aucun diamètre des arbres, aucune surface de canopée de ceux-ci et accessoirement de l'ampleur des surfaces racinaires des arbres existants et projetés. Les plans n'indiquent pas l'essence des arbres existants, ni des arbres nouveaux. La demande ne peut pas être acceptée en l'état.*
 - *Le poulailler Le projet indique la présence d'un poulailler : C'est-à-dire deux petits volumes et une clôture sans accès. Le bâtiment prévu est-il fermé? ouvert? les poules seront elles en liberté ?? combien de poules exactement ? La notice explicative n'indique pas sa présence et ne précise pas l'ampleur de celui-ci. Les plans ne délivrent aucune information. Pour mémoire, il est nécessaire de demander un permis d'environnement au-delà de 29 poules. quel est l'évaluation du bruit généré par les poules ? le poulailler respecte t il la distance prévue par rapport aux voisins selon les règlements ? Il ne faut pas autoriser la présence d'un poulailler au vu de l'absence d'indications claires de cet aménagement;*
 - *Implantation du car port Dans les caractéristiques du projet : On constate que la superficie de plancher est de 65m² (13m x 5). Le volume total de la construction est de 227,5 m³. On déduit de ces informations que le volume car-port a une hauteur de 3,5 m. Mais sans coupe transversale montrant : Le volume à construire, les plantations et clôtures mitoyennes, les constructions voisines On ne se rend pas compte de l'impact de ce car port par rapport aux constructions sur le terrain voisin et on ne pas juger de sa bonne implantation. Il ne faut pas autoriser l'implantation du car-port au vu de l'absence d'informations renseignés dans les documents de la demande de permis;*
 - *Accès par l'avenue Albert LANCASTER Rien n'est indiqué sur les travaux modifiant le dénivelé entre la rue et le terrain, ni le type de barrière (couleur, design, sens d'ouverture). La barrière semble être en léger retrait. D'autre part, rien n'est indiqué sur l'accès proprement d'une camionnette de 6 mètre de long à partir de la voirie compte tenu de la faible exigüité de la parcelle. Il ne faut pas autoriser l'accès par l'avenue Albert LANCASTER en l'absence d'informations vu de l'absence d'indications claires de cet aménagement;*
 - *Accès minéral au car port Le car port semble abrité une camionnette de 6 m de long. Le rayon de braquage d'une telle camionnette est de 6,5 à 7 m. La localisation et la profondeur de la zone de recul ne sont pas correcte. En effet, il est impossible à la camionnette de reculer pour revenir en marche avant vers l'avenue Albert Lancaster. Le projet doit revoir l'ampleur des zones minéralisées pour permettre les manœuvres de la camionnette sur le terrain;*
- *Le voisin de l'avenue Hamoir 30, fait les observations suivantes :*
 - *Le projet apparait comme de nature à ne pas respecter la zone de protection d'arbres du PPAS 50 Sud. La zone est en zone non aedificandi. Le Garage souhaité respecte t'il les dimensions, notamment de hauteur, prescrites par la zone selon le PPAS. Selon les dires d'un voisin, la parcelle n'est pas lotissable, ce qui est conditionné par l'octroi des permis des maisons de l'avenue Lancaster;*
- *Le syndic des 6 maisons qui forment la copropriété" Lancaster 88-90, fait les observations suivantes :*
 - *Concernant abattage des arbres : En achetant les maisons dans les années 80, ils bénéficiaient, à l'arrière, d'une luminosité naturelle. Depuis, après une dizaine d'années, les arbres plantés ont fortement grandi et leur ont enlevé la luminosité naturelle et, en plus, ils leur posent un danger permanent. Ainsi que les plantations de bambous sauvages envahissent et abîment leurs jardins. Ils sont donc, favorable à l'abattage des arbres mentionnés dans le dossier, ainsi que des bambous;*
 - *Concernant le carport et la voie carrossable : Le terrain dont il est question est un terrain NON CONSTRUCTIBLE dans sa totalité, et, ce, sur base du permis de lotir mentionné dans l'annexe. Il ne peut donc, accueillir, ni voie carrossable, ni car port, ni zone de stockage construits en dur. La création d'un "jardin écologique" ne nécessite aucunement une construction en dur de 65 m².*
 - *Le permis de lotir 268 est un permis qui permettait 4 logements à front de rue et 2 logements arrière. Le lotissement en 2 lots n'a pas été fait, et contrairement au permis de lotir, 6 maisons (et non 4) ont été construites à front de rue, autorisées, UNIQUEMENT car les lots 1 et 2 faisaient 1 seule parcelle. Le lot 1, seul, selon ce permis ne permet que 4 maisons.*
 - *La parcelle arrière a été séparée APRÈS construction des 6 logements, créant un lot 2 qui, de facto, est INCONSTRUCTIBLE car les 6 logements ont été déjà construits. Le permis, même s'il est non périmable, n'accorde, dès lors, plus aucune surface constructible au terrain de ce dossier;*
 - *cette parcelle reprise dans ce dossier sous "terrain en friche" ne peut, dès lors, en aucun cas comporter de voie carrossable, de carport ou toute autre construction. L'ajout d'un accès carrossable par l'avenue Albert Lancaster est dès lors totalement illégal;*
 - *La densification de garages est un point qui est en général refusé à l'urbanisme - la logique d'autoriser soudain sur une parcelle non constructible, un nouveau garage est dès lors également illogique;*
- *Le Comité de Quartier Uccle-Observatoire, fait les observations suivantes :*
 - *Refus de tout nouvel abattage tant qu'une expertise phytosanitaire indépendante n'a pas été produite et que les replantations exigées par les permis 2013 & 2021 n'ont pas été contrôlées sur site;*
 - *Respect de la « zone de protection d'arbres » à l'intérieur de la parcelle, ainsi que de celle située sur la voirie, dans le respect de l'article 13 du PPAS 50 Hamoir Sud;*
 - *Suspension de la décision et exigence d'une étude d'incidences cumulative intégrant toutes les coupes et ouvrages réalisés ou projetés depuis 2013;*
 - *Obligation pour le demandeur de fournir :*
 - *un titre de propriété ou servitude authentique pour l'accès Lancaster;*
 - *un tableau P/S et les reculs cotés;*
 - *un plan de replantation (essences indigènes Ø ≥ 20/25 cm, suivi 5 ans);*
 - *une étude d'infiltration du chemin;*

- la mention explicite de l'arbre d'alignement à abattre, avec justification paysagère et solution alternative (déplacement de la sortie ou conservation de l'arbre).
 - À défaut, limiter le projet à un simple accès de service ponctuel, sans portail motorisé, et imposer la reconstitution intégrale de l'écran végétal.
 - Le non-respect de la « zone de protection d'arbres » dans cette parcelle, l'omission de l'abattage d'un arbre d'alignement sur la voirie avenue Lancaster – pourtant indispensable pour permettre l'accès à ce nouveau passage vers le carport –, l'omission de mention dans l'annexe A et la « note explicative » des dérogations, les mentions « vagues » pour essayer de justifier l'abattage des 9 arbres sont quelques éléments qui illustrent le manque de transparence d'un dossier qui, depuis 2013, conduit à la disparition progressive de la canopée locale et à la minéralisation d'un jardin-clé du quartier. Le dossier est incomplet, et dans l'intérêt du patrimoine arboré et du paysage urbain ucclois, et doit être refusé;
- Le Conseil du propriétaire du bien sis au n° 30 rue Copernic, fait les observations suivantes :
 - Les dérogations sont nombreuses. Il faut en particulier faire attention à l'importance des dérogations. Il convient de ne pas dénaturer la règle (la vider de sa substance), ne pas mettre en péril les objectifs du texte. Il échet d'énoncer les raisons pour lesquelles la règle n'a pas pu être appliquée et celles pour lesquelles le bon aménagement des lieux commande de déroger à la règle;
 - Les droits civils des tiers ne sont pas respectés;
 - La parcelle, dans son état actuel, est fortement boisée, ce qui participe des bonnes conditions de vie du quartier et est grandement appréciée par les riverains. Il faut rappeler l'importance conférée aux arbres (notamment à hautes tiges), en particulier dans le périmètre, comme en atteste le PPAS (la parcelle concernée par le projet se situe en partie en « zone de protection d'arbres » et en partie en « zone d'habitat en ordre ouvert (secondaire) »);
 - Le demandeur envisage de modifier la zone de protection en prévoyant sur celle-ci ainsi qu'à proximité immédiate l'abattage de plusieurs arbres à hautes tiges. Cela, alors même que cela n'est pas lié à un projet d'aménagement d'un chemin d'accès vers la maison du demandeur;
 - Les sujets que le demandeur propose de planter sont des arbres fruitiers de petite taille;
 - Bien que la parcelle se situe en zone d'habitat en ordre ouvert « secondaire » et non « accessoire » et qu'une étude phytosanitaire ne soit pas nécessaire selon le PPAS (le projet se situe dans l'îlot 8 et non dans l'îlot 4 ou 9), une telle étude permettrait d'objectiver l'état de santé d'un arbre ainsi que son degré de dangerosité pour les habitants et riverains. Le demandeur ne fait qu'évoquer l'état phytosanitaire faible des sujets qu'il souhaite abattre, ainsi que le prétendu danger qu'ils représentent, sans toutefois apporter aucun élément concret permettant de confirmer de telles affirmations. Vu le nombre de sujets à abattre, une étude réalisée par un professionnelle (expert forestier) est d'autant plus importante; elle est essentielle;
 - Il est important de rappeler l'importance de la prescription générale n° 0.6 du PRAS (à laquelle il n'est pas permis de déroger). Or, le projet du demandeur poursuit un objectif contraire : réduire les qualités végétales (et paysagères) de l'îlot...
 - Le car-port constitue en une dérogation à l'affectation du PPAS qui prévoit la construction de logement ou d'abri de jardin, ce qui ne peut se concevoir;
 - Le projet déroge également, de manière importante, et sans que cela soit justifié, aux exigences prévues dans le PPAS tant en termes d'implantation (prescription n° 2.3) que de gabarit (prescription n° 2.4);
 - Le terrain du demandeur est déjà accessible par l'avenue Copernic et dispose de plusieurs emplacements de stationnement, ce qui ne justifie donc pas la création de nouveaux accès ni du car-port;
 - Nuisances olfactives et sonores du poulailler;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/02/2025 : dépôt de la demande;

24/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/05/2025: réception des compléments;

23/06/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du service technique communal consulté / les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

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

Considérant que :

 - Le projet dans sa dernière version comprend l'abattage de 7 arbres de haute-tige identifiés comme des épiceas, un pin et un tilleul implantés dans la parcelle.
 - Le site a déjà fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme pour abattages d'arbres (SV-160-2021 pour 2 épiceas, deux tilleuls et 1 saule et SV-144-2013 pour 1 platane, 3 pins et 1 noyer). Bien que de nouveaux arbres aient été replantés la végétation actuelle est encore loin de compenser l'abattage de ces nombreux sujets.

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

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

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

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

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

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

Quant à la demande :

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

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

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

Implantation planimétrique

Principes généraux :

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

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

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

Quant à la présente demande :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

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

Descente d'eau pluviale et rejet d'eau en domaine public

Principes généraux :

L'article 26 §1 du Règlement Général de Police interdit de laisser s'écouler sur l'espace public, depuis les propriétés privées ou dans le cadre d'un chantier quelconque, les eaux de quelque nature que ce soit telles que les eaux pluviales, ménagères, usées ainsi que des matières insalubres;

L'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux prescrit une liste exhaustive d'exutoires pour les eaux pluviales, avec une priorisation de ceux-ci les uns par rapport aux autres et dont le filet d'eau en voirie ne fait pas partie;

Quant à la demande :

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

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Quant à la présente demande :

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

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

Contacts utiles :

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

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

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti par des maisons d'habitation implantées en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/08/2025
objet n° 08

Dossier 16-48079-2025 - Enquête n° 145/25

Situation : Cité du Vert Chasseur 10

Objet : rénover une maison de rangée, modifier le volume de l'annexe sur cour et la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48079-2025 introduite en date du 02/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison de rangée, modifier le volume de l'annexe sur cour et la façade avant sur le bien sis Cité du Vert Chasseur 10;

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°30 QUARTIER DU VERT CHASSEUR approuvé par arrêté royal du 10/03/1994 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°4.3 - Gabarit qui prescrit "*Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiqués au plan. La table de conversion suivante est d'application : 2 niveaux = 7m*", en ce que la hauteur sous corniche est rehaussée et qu'elle atteint en situation projetée une hauteur de 7,70m depuis le niveau du trottoir;
 - non-respect de l'article n°9.0 - Zone de jardins qui prescrit "*Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement*", en ce que la nouvelle annexe représente un agrandissement supérieur à 20% de l'annexe de droit, à savoir 7,70m² pour une annexe de droit de 4,5m²;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*La toiture répond aux conditions suivantes : [...] ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de références*", en ce que la toiture projetée avec isolation par l'extérieur dépasse de 23cm la toiture du voisin le plus haut;

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 23/06/2025 au 07/07/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Considérant que la demande déroge également aux l'articles suivants du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité :
 - Article 4 : Hauteur sous plafond en ce que la cuisine présente une hauteur de 2,30m au lieu de 2,50 dans la nouvelle annexe;
 - Article 10 : Superficie nette éclairante en ce que les superficies nettes éclairantes des chambres sont inférieures aux minimum requis;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et 4.2.1 du PPAS en ce qui concerne l'alignement mais qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/04/2025 : dépôt de la demande;

19/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/05/2025 : réception des compléments;

11/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est située dans la Cité du Vert Chasseur, typologie de petit "carré" d'habitations accessibles depuis la chaussée de Waterloo et contigu, à l'arrière, à l'Opstalweg;
- L'ensemble des maisons formant la Cité du Vert Chasseur présentent une belle cohérence de typologie de petites habitations modestes qui sont articulées autour d'un petit espace central carrossable repris comme une zone de manœuvre dans le Plan Particulier du Sol;
- Les parcelles sont peu profondes et les constructions sont cohérentes quant à l'implantation, les gabarits et le traitement des façades;
- Ces maisons modestes sont composées, pour la plupart, d'un volume principal et d'annexes de différentes profondeurs couvrant parfois toute la parcelle;
- La maison n°10 faisant l'objet de la demande est la deuxième maison sur la gauche en entrant dans la cité;
- Elle a fait l'objet d'un permis de rehausse en toiture en 1995 (PU n°16-32924-1995);
- En situation de droit, cette maison comportait les pièces de vie au rez-de-chaussée ainsi qu'une cour comprenant une annexe avec un WC accessible par l'extérieur et abrité par un auvent et un espace de rangement. Le 1^{er} étage comportait une chambre avec salle de bain et le 2^{ème} étage abritait trois chambres et un escalier menant au grenier;
- Les modifications suivantes ont été réalisées par la suite sans demande de permis préalable :
 - Couverture complète de la cour;
 - Châssis remplacés par des châssis en PVC blanc sans cintrage et avec modification des divisions;
 - Modification de l'escalier menant aux combles;
 - Corniche rehaussée et alignée sur le n°9 au lieu du n°11;

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

- La mise en conformité de :
 - La rehausse du mur mitoyen de la cour (2m93 au lieu de 2m25) dans la continuité de mur existant;
 - De la modification de la hauteur sous corniche;
- Les travaux suivants :
 - La suppression de l'annexe existante non conforme et son remplacement par une nouvelle annexe de dimension réduite avec restitution de la cour;
 - Le réaménagement intérieur de l'ensemble de la maison;
 - L'isolation des façades avant et arrière par l'extérieur avec un crépi clair sur isolant;

- Le remplacement des châssis par des menuiseries en aluminium de teinte sombre incluant la modification des baies avec suppression du cintrage existant aux étages;
- Le remplacement des seuils en pierre bleue par des seuils en aluminium gris;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec repose de tuiles terre cuite de ton rouge similaires à l'existant;
- La pose de panneaux solaires en façade arrière;

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

- La maison conserve son programme d'habitation unifamiliale. Les espaces se répartissent comme suit :
 - Au rez-de-chaussée : un séjour cuisine de 28m² en relation avec la cour et un WC dans le prolongement de la cage d'escalier au rez-de-chaussée;
 - Au 1^{er} étage : la chambre principale et la salle de bain qui est déplacée en façade avant;
 - Au 2^{ème} étage : deux chambres de 9m² (au lieu de trois précédemment) et une petite salle de douche, ainsi qu'un escalier menant au grenier;
- Le faîte de toiture est rehaussé pour l'isolation par l'extérieur mais la hauteur de corniche est conservée ainsi que la teinte et le matériau de toiture;
- La nouvelle annexe s'implante dans la largeur de la parcelle plutôt que dans la profondeur en situation de droit. Elle sera recouverte avec un parement en plaquette terre cuite avec une couverture en zinc;
- Au niveau des façades, le projet prévoit la rénovation énergétique complète, avec une nouvelle isolation par l'extérieure recouverte d'un crépi de teinte claire. Les menuiseries sont remplacées par des châssis aluminium sans division et sans cintrage de teinte sombre, avec des seuils en aluminium de la même couleur. La porte d'entrée est largement vitrée. La corniche est conservée en bois mais également peinte dans des tons sombres;
- Les baies des chambres en façades arrières sont agrandies;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la maison conserve un programme d'habitation unifamiliale;
 - Considérant que le réaménagement intérieur proposé est qualitatif et permet d'améliorer l'habitabilité du logement;
 - Considérant que le réaménagement du 1er étage permet de restituer deux chambres de 9m² chacune, une salle d'eau supplémentaire et de déplacer l'escalier en dehors des chambres ce qui améliore la qualité des espaces à cet étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que la nouvelle annexe diffère de la situation de droit en ce qu'elle s'implante sur toute la largeur de la bâtisse plutôt que sur la longueur de la cour;
 - Considérant que ce positionnement permet d'incorporer cet espace aux pièces de vie qui seront ainsi conformes aux normes actuelles ce qui n'est pas le cas en situation de droit;
 - Considérant que la démolition de l'annexe existante non conforme permet de restituer un espace extérieur, ce qui est positif;
 - Considérant que l'aménagement prévoit une grande baie en façade arrière afin de faire entrer davantage de lumière dans l'habitation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que les murs mitoyens de la cour ont été rehaussés lors de la couverture de la cour de façon à former un mur d'une hauteur continue de 2,93m au lieu d'avoir un décroché à 1,35m de la façade arrière principale ramenant le mur à une hauteur de 2,25m;
 - Considérant que du côté du n°9, ce mur supporte également une annexe;
 - Considérant que du côté du n°11, cette rehausse permettrait une extension future;
 - Considérant que les rehausses des murs mitoyens sont de dimensions limitées et peuvent s'envisager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Considérant que le dessin en coupe porte à confusion et donne l'impression que le projet prévoit le stationnement d'une voiture devant la maison;
 - Considérant que cette zone est référencée comme une aire de manœuvre dans le PPAS et qu'il s'agit d'un espace partagé pour l'ensemble de la cité;

- Considérant que les dimensions de cette aire ne permettent pas le stationnement d'une voiture devant chaque maison tout en conservant un espace de circulation et de manœuvre suffisant;
- Le stationnement dans cette zone de manœuvre ne peut donc être autorisé et il convient de supprimer tout dessin de voiture dans cette zone pour éviter les confusions;
- **En matière d'habitabilité :**
 - Considérant que la modification de l'annexe permet de répondre aux normes de superficies et d'éclairage pour le rez-de-chaussée;
 - Considérant que sur la zone annexe, la cuisine ne présente une hauteur sous plafond que de 2,30m;
 - Considérant que cette hauteur réduite ne porte que sur 4,70m² de la superficie totale du séjour et qu'elle est compensée par une large baie vitrée qui ouvre l'espace vers l'extérieur et apporte un maximum de lumière à l'intérieur;
 - Considérant également que cette option permet de ne pas rehausser davantage les murs mitoyens;
 - Cette dérogation est acceptable;
 - Considérant que la chambre principale au 1er étage présente une dérogation à l'éclairage en ce que la superficie nette éclairante est de 2,77m² au lieu de 3,60m² requis;
 - Considérant que cette dérogation est induite d'une part par les dimensions importantes de cette chambre (18m²) et d'autre part par la volonté de conserver les dimensions des baies existantes en façade avant au vu du caractère patrimonial du bien;
 - Considérant que la zone bureau de la chambre en façade arrière dispose d'un éclairage largement suffisant (1,6m² pour 6m² de plancher);
 - Considérant que les chambres à l'étage présentent également des dérogations à l'éclairage;
 - Considérant que cette situation est dû à la typologie du bien qui présente des fenêtres de faibles dimensions;
 - Considérant qu'il est effectivement souhaitable de préserver le rythme et les dimensions des baies existantes qui sont des éléments caractéristiques de l'ensemble patrimonial de la Cité du vert Chasseur;
 - Cette dérogation est acceptable au regard du déficit d'éclairage qui reste raisonnable et au regard de la préservation de la typologie du bien;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art. n°4.3 du PPAS n°30 - Quartier du Vert Chasseur (Gabarit) :
 - Considérant que la hauteur sous corniche est rehaussée et qu'elle atteint une hauteur de 7,70m (anciennement 7,20m) par rapport au niveau du trottoir au lieu de 7m autorisé par le PPAS, ce qui aggrave la dérogation existante;
 - Considérant que la corniche s'inscrit ainsi en décroché du voisin n°11;
 - Considérant cependant qu'elle s'aligne sur la hauteur sous corniche du voisin n°9 et que les corniches des bâtisses suivantes sont ensuite encore un peu plus élevées;
 - Considérant donc que cette rehausse s'inscrit parfaitement dans l'agencement des bâtisses existantes;
 - Cette dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art. n°9.0 du PPAS n°30 - Quartier du Vert Chasseur (Zone de jardins) :
 - Considérant que la nouvelle annexe est un plus grande que l'annexe existante et qu'elle dépasse de plus de 20% la superficie de l'annexe de droit, à savoir 7,70m² pour une annexe de droit de 4,5m²;
 - Considérant cependant que la Cité du vert Chasseur est caractérisée par des petits maisons exigües avec des parcelles très petites dont plusieurs cours ont déjà été couvertes totalement ou partiellement afin d'améliorer l'habitabilité des habitations;
 - Considérant que cette augmentation reste limitée et qu'elle permet en revanche d'améliorer significativement l'aménagement intérieur et de répondre aux normes d'habitabilité actuelles;
 - La dérogation peut s'envisager;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Considérant que la dérogation n'est induite que par la volonté d'augmenter les performances énergétiques, via une isolation de la toiture par l'extérieur;
 - Considérant qu'au vu de la dimension réduite de la maison existante, la solution proposée est une isolation par l'extérieur induisant une rehausse d'environ 23cm;
 - Considérant que cette rehausse est minime, sera à peine perceptible depuis l'espace public et n'induit pas de nuisances pour les maisons mitoyennes;
 - Considérant qu'au regard des volontés actuelles concernant l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant, ces isolations de toitures sont souhaitables et encouragées;
 - Considérant donc que les maisons mitoyennes et environnantes proposeront vraisemblablement également des isolations de toitures et qu'à terme l'alignement des toitures sera restitué;
 - Considérant par ailleurs que la corniche maintient l'alignement avec celle de la maison voisine n°9 et que la nouvelle couverture conserve la teinte et le matériau de la toiture existante;
 - Cette dérogation 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, modification de la façade avant d'un bien inscrit à l'inventaire :
 - Considérant que les modifications apportées interviennent dans le cadre de la rénovation énergétique de la façade avant;
 - Considérant que le projet propose une esthétique plus contemporaine;
 - Considérant la valeur patrimoniale et l'aspect typique de la Cité du vert chasseur qu'il y a lieu de préserver;
 - Considérant que le projet supprime certains éléments essentiels à la préservation du caractère typique du lieu, à savoir le cintrage des baies, les seuils en pierre épais, la couleur, la division et le matériau des menuiseries;
 - Considérant qu'afin de préserver la typologie du bien et dans un souci de conservation de ce patrimoine historique, il y a lieu de restituer ces éléments en façade avant ;
 - Considérant également que la teinte gris foncé proposée pour les menuiseries ne correspond pas à celle des maisons du début du siècle dernier et qu'il y a lieu de proposer des teintes correspondant à l'époque de construction (blanc/beige/naturel, ...) ;
 - Considérant que la modification des dimensions et des divisions des baies en façade arrière peuvent en revanche s'envisager. En effet, des modifications similaires ont été réalisées au sein d'autres maisons de la Cité et permettent d'améliorer l'apport lumineux dans les chambres tout en conservant des dimensions et des divisions qui s'intègrent de façon harmonieuse à la façade;
 - Considérant que le projet prévoit également l'isolation des façades par l'extérieur;
 - Considérant que cette démarche s'inscrit dans une volonté de développement durable afin d'augmenter les performances énergétiques du bâtiment;
 - Considérant qu'au vu de l'exiguïté des bâtiments, le choix d'une isolation par l'extérieur peut s'entendre;
 - Considérant que la finition crépie s'apparente au cimentage existant et peut s'envisager;
 - Considérant que cette isolation s'implante sur un espace privé partagé et n'empiète pas sur le domaine public;
 - Considérant que la zone trottoir est de 1,45m, ce qui permet de conserver une largeur de trottoir de minimum 1,20m, que la zone carrossable est de plus privée et que son utilisation est restreinte aux seuls riverains;

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

- Restituer en façade avant les éléments patrimoniaux suivants dans un souci de conservation du patrimoine historique :
 - Un soubassement marqué ;
 - Le cintrage des baies ;

- Des menuiseries en bois (châssis, porte d'entrée et corniche) avec un cintrage respectant le cintrage des baies, les divisions d'origine et d'une teinte correspondant à l'époque de construction (blanc/beige/naturel, ...);
- Des seuils en pierres;
- Supprimer l'emplacement de stationnement devant la maison et les voitures dessinées dans cette zone sur des plans et coupes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservés;
- d'être accessoires en ce que le caractère patrimonial du bien et de la Cité du vert Chasseur seront préservés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bien conservera sa typologie;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles 4.3 et 9.0 et règlement régional d'urbanisme, Titre I article n°6 et Titre II articles n°4 et 10 - 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 27/08/2025
objet n° 09

Dossier 16-47687-2024 - Enquête n° 143/25
Situation : Rue Vanderkindere 413 - 415
Objet : mettre en conformité la division du bien

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47687-2024 introduite en date du 24/07/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division du bien sur le bien sis rue Vanderkindere 413 - 415;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liserés de noyau commercial, 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2025 au 07/07/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

24/07/2024 : dépôt de la demande;
09/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
11/02/2025 : réception des compléments;
03/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
06/03/2025 : réception des compléments;
10/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
23/06/2025 au 07/07/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 10/06/2025 et émis le 15/08/2025 et joint à la demande :

« 5. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

1. Le chemin d'évacuation des studios au-dessus du n°413 ne respecte pas le point 4.2.2.2 de l'annexe 2/1 des normes de bas, à savoir : "4.2.2.2 Les cages d'escaliers donnent obligatoirement accès à un niveau d'évacuation. ".
Il est dès lors demandé que la communication entre chaque appartement et cette cage d'escaliers soit assurée par une porte EI 30 répondant aux conditions suivantes :

1. Cette porte est sollicitée à la fermeture uniquement en cas d'incendie. En utilisation quotidienne, cette porte ne doit pas être sollicitée à la fermeture (ferme-porte débrayable);

2. le bâtiment est équipé d'une installation de détection automatique des incendies :

1. qui surveille au minimum :

- les cages d'escalier intérieures communes;

- et dans chaque appartement, la zone située à proximité de la porte donnant sur la cage d'escalier;

2. qui signale automatiquement un début d'incendie;

3. et dont les détecteurs sont appropriés aux risques présents.

Les portes des appartements donnant sur la cage d'escaliers peuvent s'ouvrir dans le sens opposé à l'évacuation. »;

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 construit en ordre fermé et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere est une voie dense, bordée par des maisons de maître mitoyennes et par des immeubles à appartements où souvent le rez-de-chaussée est affecté à des commerces;
- La parcelle cadastrée Section C, n°4H47, sur laquelle porte la demande se situe sur un tronçon de la rue située entre la rue Gabrielle et la rue Dodonnée et s'implante proche de l'angle que forme la rue Vanderkindere avec la rue Dodonnée; Il s'agit d'une parcelle peu profonde ($\pm 12,00\text{m}$) avec une superficie totale de 137m^2 et une orientation nord côté rue et sud côté façade arrière. Cette parcelle est construite sur quasi la totalité de sa superficie;
- Historique :
 - La date de la construction de la maison n° 415 n'est pas connue du service de l'urbanisme. Toutefois, le permis d'urbanisme 16-4152-1928 a autorisé la transformation de la maison. Les plans introduits présentent une situation existante où la maison se compose de deux pièces en enfilade où une cheminée a été construite dans chaque pièce;
 - Cette demande de permis d'urbanisme a autorisé :
 - La construction d'une annexe en façade arrière, le long de la limite mitoyenne de droite et la rehausse du mur mitoyen de droite;
 - L'aménagement des combles;
 - La transformation :
 - de la toiture à versant en une toiture mansarde;
 - de la façade avant en vue d'aménager une vitrine avec deux entrées séparées au niveau du rez-de-chaussée et une lucarne centrée sur la façade et descendant jusqu'au premier étage;
 - La maison présente un aménagement comme suit :
 - le sous-sol est aménagé en caves;
 - le rez-de-chaussée est aménagé en un magasin sur la pièce avant, une chambre en partie centrale et une cuisine dans la nouvelle annexe, ouverte sur une cour;
 - le premier étage présente deux chambres et une cuisine aménagée dans l'annexe. Une toilette sera aménagée à l'entresol;
 - les combles sont aménagés en chambres et une terrasse non accessible est aménagée sur la toiture de la nouvelle annexe;
 - la façade avant se compose d'un revêtement en crépi clair, d'une lucarne en saillie par rapport au plan de la façade et composée de deux fenêtres séparées par une allège, de deux corniches, de deux entrées et d'une vitrine. Les châssis sont en bois, ton naturel;
- La date de la construction de la maison n° 413 n'est également pas connue du service de l'urbanisme. Toutefois, le permis d'urbanisme 16-4666-1929 a autorisé la transformation de la maison. Les plans introduits présentent une situation existante où la maison se composait de deux pièces en enfilade où une cheminée a été construite dans chaque pièce;
- Cette demande de permis d'urbanisme a autorisé :
 - La construction d'une annexe en façade arrière, le long de la limite mitoyenne de droite et la rehausse du mur mitoyen de droite;
 - La rehausse des façades par l'ajout d'un troisième étage;
 - La transformation de la façade avant en vue d'aménager une vitrine avec deux entrées séparées au niveau du rez-de-chaussée et une lucarne centrée sur la façade (en saillie) et descendant jusqu'au premier étage;
 - La maison présente un aménagement identique à la maison n°415 sauf que le troisième étage est aménagé en trois chambres et que la maison et que la toiture de la maison est plate;

- Le permis d'urbanisme 16-9777-1936 a autorisé la modification de la devanture de 5 magasins situés au niveau du rez-de-chaussée des maisons n°413, n°415, N°417, N°419 et n°421 (ensemble de 5 immeubles); ce permis a modifié la façade avant en terme de la position de la porte de magasin et du type de vitrine;
- La dernière demande de permis d'urbanisme 16-24998-1967 a autorisé l'unification des deux maisons au niveau du rez-de-chaussée afin de permettre l'aménagement d'un magasin de 78m² :
 - Le mur mitoyen entre les deux maisons, l'escalier existant (n°413), le mur porteur séparant les pièces en enfilade et les cheminées de la maison n°415 ont été démolis ne laissant que des colonnes afin de créer un grand espace de magasin;
 - La vitrine a été réaménagée en ce que la porte d'entrée du magasin est devenu la porte d'entrée existante (privée) de la maison n°413. La porte d'entrée existante (privée) de la maison n°415 est devenue la porte d'entrée commune pour les logements;
 - L'annexe existante (n°415) a été réduite en profondeur afin de créer un accès le long de la limite de fond vers le nouvel escalier. Elle a été aménagée en un espace d'essayage;
 - L'annexe existante (n°413) est aménagée en espace d'archives et permet l'accès à la nouvelle toilette, construite parallèlement à la façade arrière, sur la cour existante (n°413);
 - Un nouvel escalier est également construit perpendiculairement à la cour (n°413) afin d'accéder au premier étage de la maison n°413;
 - La maison n°413 présente une limite de parcelle plus profonde que la parcelle N°415 et présente une annexe aménagée en un réduit et une réserve;
 - Ce permis indique qu'il n'y a pas eu de modification au niveau des étages. L'accès au logement situé au niveau du premier étage de la maison n°413 se fait par la porte d'entrée de la maison n°415 avec un accès à la cour située en façade arrière et à un accès vers le nouvel escalier;
- Le bâti environnant se caractérise par un aménagement hétéroclite composé de constructions présentant des façades avant avec revêtement varié et un rez-de-chaussée aménagé en un commerce;
- La maison voisine de droite (n°411) présente un gabarit R + 1 + une toiture à versant, une façade avant en crépi gris clair et une hauteur moins importante que les maisons concernées par la demande;
- La maison voisine de gauche (n°417) présente un gabarit similaire et un style identique aux maisons concernées par la demande, toutefois avec une façade avant en crépi gris clair;
- L'immeuble voisin de fond (n°61-63 rue Dodonnée) s'implante sur une parcelle construite sur toute sa profondeur et présente un gabarit R + 2 + une toiture plate, une annexe construite en façade arrière sur toute la largeur et la profondeur de la parcelle avec un gabarit R + 1 + toiture à versants;
- Les châssis ont été remplacés sans demande préalable par des châssis en PVC blanc ne respectant pas les divisions d'origine aux étages;

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

- Mettre en conformité la division des maisons unifiées en 4 studios;
- Mettre en conformité les châssis aux étages en façade avant;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité l'aménagement de 4 studios dans deux immeubles jumelés;
- En effet, la situation existante de la maison se présente un aménagement de 4 studios :
 - Le rez-de-chaussée respecte et est conforme à l'aménagement octroyé dans le permis d'urbanisme 16-24998-1967. Toutefois, l'espace réduit appartient aujourd'hui à une autre parcelle et la cour ouverte de la maison n°415 est couverte;
 - Le premier étage des deux immeubles est aménagé en studios. On remarque également que l'annexe située en façade arrière a été rehaussée d'un étage et aménagée en un débarras pour le studio situé dans la maison n°413;
 - Le second étage des deux immeubles est également aménagé en studios;

- La situation projetée présente un réaménagement intérieur des studios, tout en préservant les chemins d'accès :
 - Le programme a changé par rapport aux permis d'urbanisme 16-4666-1929 et 16-4152-1928 qui présentaient un ménage par immeuble. Aujourd'hui, il est prévu d'aménager 4 studios;
 - Le gabarit des deux immeubles restera inchangé par rapport à la situation existante. Toutefois, des terrasses seront aménagées afin d'offrir des espaces extérieurs aux logements et des toitures plates végétalisées;
 - En terme d'esthétique, la façade avant ne subira pas de modification. Les fenêtres situées en façade arrière seront agrandies afin d'augmenter la superficie nette éclairante dans les espaces de vie;

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

- La note explicative ne précise pas la date de l'aménagement des 4 studios;
- Cette demande de mise en conformité ne répond pas à l'article 330 du COBAT en ce qu'il ne respecte ni la réglementation de l'époque, ni celle d'aujourd'hui en matière de superficie nette éclairante;
- De ce fait, cette demande de mise en conformité est traitée selon la réglementation d'aujourd'hui;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le rdc commercial, ce qui est conforme à la zone reprise au PRAS de la parcelle (liseré de noyau commercial), et participe donc à la valorisation des noyaux commerciaux;
 - par contre, le projet propose 4 petits logements dont les qualités d'habitabilité dérogent au RRU en matière d'éclairage des locaux situés en façade arrière et en matière de mise en place de locaux communs dont particulièrement le manque de local vélo/poussettes de dimensions appropriées pour 4 logements;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose une terrasse de 8,54m², accessible par le studio n°415 situé au premier étage en façade arrière : celle-ci est conforme au code civil et pourrait s'envisager;
 - le projet propose une seconde terrasse de 3,89m² accessible par le studio n°415 situé au second étage : celle-ci se conforme également au Code civil et pourrait s'envisager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - un emplacement vertical de stationnement pour vélos est aménagé dans la cour couverte du n°415 dont la dimension est insuffisante pour accueillir des vélos (de plus en plus souvent électriques) pour 4 logements;
- en matière d'esthétique :
 - les châssis aux étages ont été remplacés sans autorisation et dévalorisent la façade de ce bien qui date du début du siècle passé : il y a lieu de lui redonner un peu de son élégance d'origine et de prévoir des châssis en bois naturel aux divisions se rapprochant davantage des châssis d'origine;
 - les corniches en PVC sont également à remplacer, celle-ci alourdissent la façade et ne respectent pas son aspect d'origine;
 - les descentes d'eau visibles depuis l'espace public sont également disgracieuses : il y a lieu de les intégrer au sein du bâtiment ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Bien que les studios proposés présentent un aménagement traversant dont certains bénéficient d'un espace extérieur, les parcelles présentent une promiscuité importante avec les parcelles voisines et arrières;
- De plus, les bâtiments sis rue Dodonnée n°61 et n°63 présentent également un gabarit important;
- Les fenêtres aménagées en façade arrière, au niveau du premier étage ne bénéficient donc pas de suffisamment de lumière naturelle, permettant de respecter la réglementation :
 - En effet, le studio n°415 présentera une baie vitrée placée le long de la cour. Cette cour est étroite et peu éclairée en ce qu'elle est cloîtrée par des murs (de plus de 3,00m de hauteur) et qu'elle présente une largeur de 2,70m sur une profondeur de 3,19m;

- Le studio n°413 présentera également une baie vitrée implantée le long de la cour étroite et peu éclairée (bordée de mur haut de 6,00m maximum) qui présente une largeur de 1,39m sur une profondeur de 1,87m;
- Bien qu'une amélioration est effectuée en terme d'aménagement intérieur (studios traversant), il n'y a que deux logements qui bénéficient d'un espace extérieur;
- De plus, ces studios présentent une superficie de ±35m², ce qui est peu généreux;
- En conclusion, considérant que les parcelles sont peu profondes, qu'elles présentent une densité importante par la construction d'annexes en façade arrière, que chaque immeuble présente une largeur de façade étroite (5,00m), que la promiscuité des constructions avoisinantes porte atteinte à la luminosité des espaces habitables, il y a lieu :
 - De réduire la densité présente dans les deux immeubles en aménagement maximum 2 appartements :
 - Soit en aménageant un appartement par étage;
 - Soit un appartement par immeuble comme en situation de droit;

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

- aménager maximum 2 appartements;
- prévoir des châssis en bois naturel aux divisions se rapprochant davantage des châssis d'origine en façade avant aux étages;
- prévoir des corniches en bois en façade avant;
- supprimer les descentes d'eau pluviale de la façade avant (soit les intégrer dans le bâtiment, soit les rejeter en façade arrière);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme mixte reste inchangé.;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le nombre de logements et des détails esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de réduire la densité.;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 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 l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 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 27/08/2025
objet n° 11

Dossier 16-47952-2025 - Enquête n° 147/25

Situation : Avenue Hoche 11

Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale, construire une nouvelle lucarne, isoler et modifier la typologie architecturale de la maison, et modifier la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47952-2025 introduite en date du 22/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale, construire une nouvelle lucarne, isoler et modifier la typologie architecturale de la maison, et modifier la zone de recul sur le bien sis avenue Hoche 11;

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

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 §1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que l'isolation à l'étage dépasse le voisin le plus profond;
 - non-respect de l'article n°6 §2 qui prescrit "Toiture", en ce que la lucarne dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade;
 - non-respect de l'article n°11 qui prescrit "Zone de recul", nulle et non avenue;

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

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogation au Titre II article n°4 « Hauteur sous-plafond » en ce que les espaces de vie du rez-de-chaussée ont une hauteur sous-plafond de 2,30 m;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/01/2025 : dépôt de la demande;

28/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/04/2025 : réception des compléments;

13/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;

- Dans ce quartier, l'avenue est une voirie locale en cul-de-sac. Elle est cadrée par des zones de recul végétalisées;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison et d'un jardin;
- La maison n°11 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique blanche, de châssis et portes en bois de ton blanc, d'une lucarne en façade avant en brique blanche et d'une toiture en tuiles de ton gris foncé;
- La maison présente quelques infractions urbanistiques en ce que :
 - la porte du garage a été modifiée;
 - la porte d'entrée a été modifiée;
 - une partie des combles a été aménagée en chambre;
- La maison de droite (n°9) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande;
- La maison de gauche (n°13) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande;

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

- La démolition/reconstruction d'une lucarne en façade arrière;
- L'aménagement des combles en salon et local technique;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée par la suppression du garage et l'aménagement d'un local vélo, d'un bureau et d'une salle bain;
- La suppression d'une chambre au 2^{ème} étage et son remplacement par un dressing;
- L'isolation de la façade arrière et de la toiture;
- La modification de la typologie architecturale par la mise en place d'un claustra, de châssis et de portes en aluminium de ton jaune;
- L'aménagement d'une citerne d'eau de pluie de 3000 L au niveau jardin;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par la suppression d'une chambre, du garage et l'ajout d'un bureau, d'un salon et d'un local vélo;
- Le gabarit de la maison est légèrement modifié par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement des menuiseries en bois en châssis et par le remplacement des portes en aluminium de ton jaune;
- Les abords sont modifiés par la réduction de la surface imperméable en zone de recul;

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

- Considérant que le projet maintient une maison unifamiliale tout en augmentant son confort par l'aménagement d'un salon, d'un bureau et d'un local vélos;
- Considérant que globalement les espaces de vie respectent les normes minimales d'habitabilité sauf en ce qui concerne le bureau du rez-de-chaussée dont la hauteur sous-plafond est de 2,30 m;
- Considérant que cette situation est héritée de la situation de droit qui prévoit seulement des espaces non-habitables au rez-de-chaussée;
- Considérant que cette dérogation est acceptable dans la mesure il s'agit d'une dérogation de 20 cm pour un bureau;
- Considérant qu'effectuer des travaux pour répondre aux normes minimales seraient disproportionnés pour atteindre une augmentation de seulement 20 cm;
- Considérant que la lucarne en façade arrière bien que dépassant les 2/3 de la largeur de la façade ne génère pas un impact significatif en ce que ses bordures sont en biais ce qui permet d'en réduire sa perception;
- Considérant, de plus que cette lucarne permet d'aménager un salon s'ouvrant davantage sur le jardin ce qui est qualitatif;
- Considérant que l'isolation de la façade arrière et de la toiture permet d'augmenter la performance énergétique du bâtiment ce qui s'inscrit dans une démarche durable;
- Considérant que bien que l'isolation dépasse le voisin le plus profond, ce dépassement ne présente pas un impact significatif sur les voisins;
- Considérant que le remplacement des châssis bois par des châssis en aluminium de ton jaune ne porte pas atteinte de manière significative aux qualités patrimoniales de la façade avant;
- Considérant, de plus, que les châssis jaunes permettent une meilleure lecture de la façade;

- Considérant que la suppression du garage au rez-de-chaussée et son remplacement par un local vélos justifie le remplacement de la porte de garage en châssis aluminium jaune ce qui forme un ensemble harmonieux;
- Considérant que, globalement, la façade avant présente un ensemble harmonieux et cohérent;
- Considérant que l'aménagement de la zone de recul répond au bon aménagement des lieux et améliore la situation actuelle par l'augmentation de la surface de pleine terre;
- Considérant, toutefois, que l'absence de traitement d'une limite physique à l'alignement ne permet pas de garantir que cette zone de recul ne soit pas utilisée en zone de stationnement ;
- Considérant que l'installation d'une citerne d'eau de pluie permet de répondre à des objectifs de développement durable mais son emplacement est trop proche des fondations de la maison;

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 - lucarnes) :
 - la largeur de la lucarne bien que dépassant les 2/3 de la largeur de la façade ne génère pas un impact significatif sur les voisins dans la mesure où la volumétrie est travaillée de telle sorte à réduire son aspect;
 - de plus cette largeur de lucarne permet d'ouvrir davantage un espace de vie (le séjour) sur le jardin;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - le dépassement de l'isolation est très limité par rapport au voisin le plus profond, ne génère pas d'impact significatif et n'hypothèque pas le développement de la parcelle voisine;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) est nulle et non avenue en ce que les espaces imperméables se limitent à la largeur des accès;

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

- prévoir un muret à l'alignement de même hauteur que le muret existant en dehors des zones d'accès ;
- Que cette modification répond aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rénovation de l'habitation n'est pas remise en cause ;
 - d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement la zone de recul ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/08/2025
objet n° 12

Dossier 16-47609-2024 - Enquête n° 139/25

Situation : Rue des Balkans 22 - 32

Objet : mettre en conformité un immeuble à appartements

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47609-2024 introduite en date du 13/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un immeuble à appartements sur le bien sis rue des Balkans 22 - 32;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;*" en ce que la construction réalisée au rez-de-chaussée se développe sur toute la profondeur de la parcelle (le long du mitoyen de droite vers l'Avenue de Messidor);
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.*" en ce que le sommet de la casquette (toiture en porte-à-faux sise au 4^{ème} étage le long du mitoyen de gauche) dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut et en ce qu'un brise-vue (rangée de mâts alternés) a été installé sur le couvre-mur en toiture sur la mitoyenneté vers le n°20 de la rue des Balkans et dépasse également le profil mitoyen le plus haut;
 - non-respect de l'article n°13 - surface perméable qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.*" en ce que la construction de l'extension en sous-sol et au rez-de-chaussée (le long du mitoyen de droite en fond de parcelle) augmente la zone imperméabilisée et que la superficie perméable de la zone de cours et jardins est inférieure à 50% de la zone de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2025 au 07/07/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les travaux de construction de l'immeuble ont provoqué d'importants dégâts (sous forme de fissures notamment) aux biens mitoyens sans, à ce jour, de dédommagement ni de prise en considération de la part des propriétaires et maître d'œuvre;*
- *De nouvelles dérogations sont sollicitées alors que la construction originale avait déjà obtenu l'octroi d'importantes dérogations aux règles d'urbanisme dans le permis délivré, justifiées "par l'intérêt architectural du projet";*

- Le bureau situé au dernier étage (qui est l'un des objets de la demande de mise en conformité) crée des vis-à-vis, ce qui impacte l'intimité et la vue vers les voisins;
- Hauteur du bâtiment disharmonieuse et qui « jure » complètement avec l'esprit du quartier;
- La terrasse située au 1^{er} étage le long du mitoyen de droite est source de nuisances (fumée de cigarette, piscine, dépôt de sacs poubelles, ...);
- La construction a causé d'importantes nuisances / dégradations vis-à-vis des biens immobiliers à proximité (humidité, interdiction de mise en location, insalubrité, logement inoccupé, incivilité des responsables de chantier, déchets divers, dégradation des murs de soutien, trous au droit des façades jusqu'à la brique, ...);
- Questionnement quant à la (correcte) position des solins;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II - les normes d'habitabilité des logements;

Considérant que la demande déroge à l'article 16 (Ordures ménagères) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui prescrit « § 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères. », en ce que le local poubelles prévu initialement a été supprimé, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

- Dérogation au Titre VIII - les normes de stationnement en dehors de la voie publique;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 (Règle générale) du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prescrit « Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement; 2° au maximum : de deux emplacements par logement. », en ce que le nombre d'emplacements de stationnement a été réduit de 8 à 6, 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 :

13/06/2024 : dépôt de la demande;

25/07/2024 : 1^{er} accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/09/2024 : réception des compléments;

17/10/2024 : 2^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/11/2024 : réception des compléments;

30/12/2024 : 3^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/02/2025 : réception des compléments;

18/03/2025 : 4^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/04/2025 : réception des compléments;

05/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 05/06/2025 et émis le 28/07/2025 libellé comme suit :

« Adéquation du projet à l'espace public

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Or, il est constaté que le profil en long du trottoir a été modifié pour s'adapter au niveau du seuil de garage, générant de la sorte un surcroît de pente à gauche de l'accès carrossable.

Il est demandé de rétablir le profil en long du trottoir de sorte à ce qu'il soit à nouveau rectiligne, d'abaisser le seuil de l'accès carrossable pour le faire correspondre au trottoir corrigé et d'aménager le rattrapage de niveau sur l'espace compris entre ce seuil et la porte de garage.

Une surface d'environ 6 m² de trottoir, repavée de klinkers gris clair, doit être repavée de klinkers de trois couleurs. Les épaufrures visibles sur les bordures doivent être réparées à la résine époxy, le filet d'eau débarrassé des restes de béton et regarni de bitume coulé à chaud; le revêtement hydrocarboné de la chaussée doit être débarrassé des restes de cimentage et les griffes et fissures recouvertes d'une émulsion saupoudrée de gravillons.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

- d) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);*

- e) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

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

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

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

Le schéma de gestion intégrée des eaux pluviales tel que mis en œuvre n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car il ne comporte aucun dispositif pour retarder le rejet (à l'égout ?) des eaux pluviales issues du trop-plein de la citerne. Alors que la demande de permis initiale n° 16-43841-2018 ne mentionnait, déjà, pas la capacité de rétention temporaire du dispositif infiltrant (14,6 m³ si l'on se base sur les données de la demande initiale), il est remarqué que l'abandon de l'infiltration n'a pas été compensé par l'adjonction d'un bassin d'orage à intercaler entre le trop-plein de la citerne et le raccordement à l'égout.

Il est demandé d'étudier la possibilité de placer un bassin d'orage de 15.000 litres sur le trajet du trop-plein de la citerne vers l'exutoire (probablement l'égout). Si la construction de ce bassin d'orage s'avère impossible, il est demandé de transformer la citerne en citerne combinée, dont une partie (inférieure) servira de citerne et l'autre (supérieure) de bassin d'orage. La partie dédiée à la temporisation sera de minimum 7.500 litres, son ajutage sera de maximum 40 mm de diamètre.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 05/06/2025 qui sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/06/2025 qui devra être fourni en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre continu, présentant un programme mixte, composé de logements principalement, mais également de quelques activités économiques et d'équipements (crèche, école);
- Dans ce quartier, la rue des Balkans est une petite artère qui relie l'avenue de Messidor à l'avenue de Floréal. Elle est bordée du côté pair de maisons ou d'immeubles à appartements et du côté impair d'une aile de l'école primaire Messidor;
- Les parcelles cadastrées Section B, n°219V3 et n°219S3, sur lesquelles portent la demande présentent une superficie totale cumulée de +/- 506 m² :
 - Sur celles-ci s'implantaient les maisons n°22 à 32 qui ont été démolies afin de construire un immeuble à appartements (faisant l'objet de la présente demande de mise en conformité);
 - Leur implantation est atypique : les parcelles sont proches de l'angle aigu de l'îlot que forme la rue avec l'avenue Messidor;
 - Les parcelles de l'avenue Messidor qui sont contiguës sont très peu profondes;
 - Les maisons n°135, 137 et 139 de l'avenue Messidor n'ont pas de jardin, étant bâties en mitoyenneté avec la parcelle n°219S3 et occupant la profondeur totale des parcelles. Les immeubles sis aux ns°141 et 143 présentent une surface très limitée de jardins. Cette situation engendre donc un impact important pour les maisons contiguës de l'avenue Messidor qui bénéficient de peu ou pas d'espace à l'arrière, et de peu de prises de lumière au Sud;
- L'immeuble mitoyen de 8 appartements sis n°22 sur lequel porte l'actuelle demande de mise en conformité présente :
 - Un gabarit R+4 à toiture plate;
 - Les niveaux situés à partir du 2^{ème} étage sont en retrait par rapport à la construction mitoyenne de droite;
 - Le niveau situé au 4^{ème} étage est également en retrait par rapport à la construction mitoyenne de gauche;
 - Un style contemporain;
- L'immeuble de gauche (n°20), est de gabarit R+3 à toiture plate, comme de nombreuses constructions de ce tronçon;
- L'immeuble de droite (n°143) formant l'angle avec l'avenue de Messidor présente quant à lui un gabarit R+2 à toiture plate et R+1 à toiture plate pour la partie située en mitoyenneté;
- Une différence de relief importante est présente entre les 2 rues situées à l'angle, à savoir une déclivité ascendante depuis l'avenue Floréal vers l'avenue de Messidor;
- L'immeuble faisant l'objet de la mise en conformité est récent en ce qu'il a été construit (non conformément) suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-43841-2018 délivré le 26/07/2018;
- La situation de droit telle qu'autorisée par ce permis d'urbanisme se présente comme suit :
 - en matière de programme :
 - sous-sol : un local citerne d'une capacité de 15 m³, 6 caves privatives, un local poubelles, un local entretien, un local compteurs eau, un local compteurs électrique, un local technique ventilation, une rampe d'accès vers 8 emplacements de parking et un noyau de circulation central (ascenseur + escalier);

- rez-de-chaussée : deux appartements :
 - hall d'entrée commun avec noyau de circulation central (ascenseur + escalier);
 - appartement 1 chambre à gauche (APP. 1 de 76 m²) avec terrasse en façade arrière;
 - appartement 3 chambres à droite (APP. 2 de 162 m²) avec terrasse en façade arrière;
- 1^{er} étage : deux appartements :
 - palier commun avec noyau de circulation central (ascenseur + escalier);
 - appartement 2 chambres à gauche (APP. 3 de 116 m²) avec terrasse en façade arrière;
 - appartement 3 chambres à droite (APP. 4 de 149 m²) avec terrasse en façade arrière;
- 2^{ème} étage : deux appartements :
 - palier commun avec un noyau de circulation central (ascenseur + escalier);
 - appartement 2 chambres à gauche (APP. 5 de 105 m²) avec terrasse en façade arrière;
 - appartement 1 chambre à droite (APP. 6 de 69 m²) avec terrasse en façade latérale droite;
- 3^{ème} étage / 4^{ème} étage : deux appartements :
 - palier commun avec un noyau de circulation central (ascenseur + escalier);
 - appartement 2 chambres à gauche (APP. 7 de 88 m²) avec terrasse en façade arrière;
 - appartement 1 chambre en duplex avec le 4^{ème} étage à droite (APP. 8 de 147 m²) avec terrasse en façade latérale gauche au niveau du 4^{ème} étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le sous-sol se limite aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle sauf en son centre en ce que 3 emplacements de parking y ont été prévus (numérotés 1, 2 et 3);
 - le rez-de-chaussée présente en façade avant un retrait par rapport à l'alignement vers le mitoyen de gauche (accueillant l'accès à la rampe de garage) et un volume courbe, mettant en évidence l'entrée de l'immeuble et l'accès piéton;
 - le rez-de-chaussée présente en façade arrière une zone libre de construction de 8,30 mètres le long du mitoyen de gauche et de 5,80 mètres le long du mitoyen de droite;
 - le premier étage présente un retrait, créé au niveau de la façade arrière, aménagé en une terrasse accessible pour l'appartement 2 chambres à gauche (APP. 3);
 - la façade avant présente un volume en saillie au centre de celle-ci, surplombant l'entrée de l'immeuble, à partir du premier étage;
 - un retrait est effectué à partir du second étage par rapport à la limite mitoyenne de droite;
 - le quatrième étage présente un retrait par rapport à la limite mitoyenne de gauche, créant ainsi une toiture plate aménagée en une terrasse et une toiture verte extensive;
 - l'immeuble s'articule autour du noyau central de circulation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de cour et jardins est laissée libre sur toute la largeur de la parcelle à l'arrière. Des haies habillent les murs périphériques (de soutien) et une haie délimite les jardins privés entre les appartements situés au rez-de-chaussée (APP. 1 et APP. 2);
 - un patio est créé au niveau du rez-de-chaussée au droit de l'appartement 3 chambres APP. 2;
 - la citerne (15 m³) est intégrée au volume bâti situé en sous-sol;
- en matière de matériaux :
 - les façades se composent d'après la légende des matériaux d'un revêtement en briques claires et d'un enduit sur isolant de ton clair, de châssis en aluminium, de profils de rive en aluminium de ton clair, de garde-corps vitré et de lisses en acier thermolaqué;

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

- La mise en conformité l'immeuble à appartements érigé non conformément au permis d'urbanisme n° 16-43841-2018 délivré le 26/07/2018;

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

- La demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité les actes et travaux réalisés lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-43841-2018 délivré le 26/07/2018. La note explicative jointe au dossier précise que les travaux auraient été achevés en janvier 2024;
- En effet, lors de la construction de l'immeuble, l'exécution des travaux n'a pas été réalisée conformément au permis d'urbanisme délivré. Les travaux n'ont notamment pas tenu compte des conditions imposées par la Commission de Concertation du 18/04/2018 et par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 17/05/2018 lors de la demande du permis d'urbanisme, en exécutant partiellement la première version du projet (introduite le 01/02/2018) qui avait ensuite dû être revue (sur base de l'article 191 du CoBAT);
- Les dérogations sollicitées au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique étaient les suivantes :
 - article 4, profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - article 6, toiture (hauteur);
- Les conditions émises et mentionnées dans l'avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué en date du 18/04/2018 étaient les suivantes :
 1. *limiter la profondeur du bâti au 3/4 de la parcelle le long des mitoyennetés de l'avenue de Messidor;*
 2. *agrandir le patio pour supprimer la rehausse du mur mitoyen;*
 3. *implanter le parking dans l'emprise du rez-de-chaussée de sorte à augmenter la part de pleine terre et rendre les terrasses du jardin perméables;*
 4. *insonoriser les murs mitoyens par rapport aux appartements, au garage et à la rampe d'accès;*
 5. *réduire la superficie de la terrasse de l'appartement 1 chambre du R+2 à 2,5 mètres de profondeur et prolonger en conséquence la toiture verte extensive sur le solde de la toiture plate;*
 6. *prévoir un trop-plein de la citerne placée dans le jardin qui permette d'abord une réinfiltration avant d'être envoyé aux égouts;*
 7. *placer la citerne dans l'emprise du sous-sol;*
 8. *utiliser l'eau de pluie pour le nettoyage des communs, l'arrosage du jardin, et au niveau du garage;*
 9. *prévoir des terrasses infiltrantes au niveau du jardin;*
 10. *renforcer la valeur de la haie entre les deux appartements du rez-de-chaussée en prévoyant une zone plantée d'au moins 2 mètres de large;*
 11. *fournir un reportage photographique complet (intérieur-extérieur) des constructions;*
- La demande modifiée introduite en application de l'article 191 du CoBAT (plans datés du 28/06/2018 déposés le 02/07/2018) répondait à ces conditions et le permis d'urbanisme a été délivré sur cette base en date du 26/07/2018;
- Cependant la situation de fait après exécution (non conforme) et faisant l'objet de la présente demande de mise en conformité se présente comme suit :
 - en matière de programme :
 - sous-sol : 9 caves privatives (dont la cave n°3 était destiné initialement au local poubelles), un local entretien, un local compteurs eau et compteurs gaz, un local compteurs électrique, un local technique ventilation, une rampe d'accès vers 6 emplacements de parking et une zone destinée au stationnement des vélos et un noyau de circulation central (ascenseur + escalier). Les 3 citernes d'eau de pluie d'une capacité cumulée de 15 m³ sont situées hors de l'emprise du sous-sol;
 - rez-de-chaussée : deux appartements :
 - hall d'entrée commun avec noyau de circulation central (ascenseur + escalier);
 - un appartement 1 chambre à gauche (APP. 1) avec terrasse en façade arrière;
 - appartement 3 chambres à droite (APP. 2) et «terrasse couverte / abri de jardin» avec terrasse en façade arrière;

- la zone de cour et jardin présente divers aménagements (mur Stepoc) permettant de reprendre les différents niveaux;
- 1^{er} étage : deux appartements :
 - palier commun avec noyau de circulation central (ascenseur + escalier);
 - appartement 2 chambres à gauche (APP. 3) avec terrasse en façade arrière;
 - appartement 3 chambres à droite (APP. 4) avec terrasse en façade arrière;
- 2^{ème} étage : deux appartements :
 - palier commun avec noyau de circulation central (ascenseur + escalier);
 - appartement 2 chambres à gauche (APP. 5) avec terrasse en façade arrière;
 - appartement 1 chambre à droite (APP. 6) avec terrasse en façade latérale droite;
- 3^{ème} étage / 4^{ème} étage : deux appartements :
 - palier commun avec noyau de circulation central (ascenseur + escalier);
 - appartement 2 chambres à gauche (APP. 7) avec terrasse en façade arrière;
 - appartement 3 chambres en duplex avec le 4^{ème} étage à droite (APP. 8) avec terrasse en façade latérale gauche au niveau du 4^{ème} étage;
- en matière de matériaux :
 - la légende des matériaux n'est pas mentionnée sur les plans de la situation existante de fait à mettre en conformité, ce point devrait être complété;
- Les différences constatées entre la situation de droit (plans cachetés n°1 à n°10 du permis d'urbanisme n° 16-43841-2018) et la situation existante de fait telle que finalement exécutée concernent notamment les points suivants :
 - sous-sol :
 - diminution du nombre d'emplacement de stationnement passant de 8 à 6 au profit d'une cave privative supplémentaire et au profit de l'ajout d'une zone destinée au stationnement des vélos / vélos « cargo »;
 - extension de la superficie du sous-sol vers le fond de la parcelle le long du mitoyen de droite, réduisant la surface perméable de ± 25 m² dans cette zone;
 - extension de la superficie du sous-sol vers la rue (au niveau du local compteurs eau et compteurs gaz);
 - 9 caves privatives au lieu de 6 prévues initialement;
 - suppression du local poubelles au profit d'une cave privative supplémentaire;
 - citernes d'eau de pluie situées hors de l'emprise du sous-sol;
 - rez-de-chaussée :
 - extension en façade arrière le long du mitoyen de droite se développant sur un niveau et permettant la création d'un nouveau volume clos et couvert de ± 15 m² (net);
 - modification des aménagements de la zone de cour et jardin, création d'une ligne de pieux sécants (le long de la limite mitoyenne de droite et en façade arrière, le long d'une partie de la limite mitoyenne de gauche) et création d'un talutage en fond de parcelle;
 - 4^{ème} étage :
 - modification de l'appartement 1 chambre (et atelier au 4^{ème} étage) en un appartement 3 chambres et inversion des zones cuisine / salon;
 - modification et prolongement de la position du garde-corps bordant la terrasse vers le mitoyen de gauche et installation d'un nouveau brise-vue (mâts alternés) sur la mitoyenneté;
 - terrasses :
 - de manière générale, les dimensions et position de certaines terrasses ont été revues / augmentées / ajustées;
 - modification des dimensions et de la forme de la terrasse située au 1^{er} étage en façade arrière liée à l'appartement 3 chambres à droite (APP. 4) surplombant le volume construit illicitement au rez-de-chaussée le long du mitoyen de droite;
 - façades :
 - les dimensions, divisions, proportions et positions de certaines baies (visibles ou non depuis l'espace publics) ont été revues / ajustées;
 - création d'une casquette sise en porte-à-faux couvrant le 4^{ème} étage et orientée au Sud;

- installation de plusieurs auvents solaires (notamment au 4^{ème} étage couvrant partiellement la terrasse située le long du mitoyen de gauche);
- matériaux :
 - les matériaux prévus initialement en façade n'ont pas été mis en œuvre conformément au permis d'urbanisme délivré;
- aménagements intérieurs :
 - les aménagements intérieurs de certains appartements ont été revus / ajustés;
- A cet égard, il est à noter que certains documents joints à la présente demande de permis d'urbanisme de mise en conformité permettant la comparaison entre la situation de droit et la situation de fait sont erronés et ne reflètent pas la situation de droit telle qu'effectivement délivrée. En effet, la note explicative, par exemple, est illustrée de croquis et d'extraits de plans, coupes et façades mentionnés comme « conforme au PU de 2018 », ce qui, après analyse détaillée se révèle totalement inexact et non conforme à ce permis d'urbanisme;
- D'autre part, lors de l'analyse, le comparatif réalisé entre les documents illustrant la situation de droit (plans cachetés n°1 à n°10 du PU n°16-43841-2018) et la situation de fait a pu mettre en évidence des incohérences entre les documents de la situation existante de droit telle qu'autorisée portant à confusion et induisant en erreur l'analyse de la présente demande de mise en conformité (par exemple, discordances entre le plan de la toiture et les élévations, certains repères de niveaux, etc...);
- En effet :
 - lors du dépôt initial de la demande précédente (plans n° PU 1 à PU 10 datés du 10/01/2018), les documents présentaient :
 - PU 2 (plan et coupe d'implantation 01-01' au 1/200^{ème}, plan toiture au 1/50^{ème}) : une casquette apparaît en plans et coupe au niveau de la couverture du 4^{ème} étage (vers le mitoyen de gauche) orientée au Sud et prévue en porte-à-faux et dont la forme (vue en plan 2D) est un triangle rectangle dont les côtés mesurent ± 2,50 m sur 6,75 m;
 - PU 5 (plan 4^{ème} étage au 1/50^{ème}) : le tracé (trait tireté) de la projection de cette casquette apparaît au droit de la terrasse et de la toiture verte extensive (non accessible);
 - PU 6 (coupe 1 - Façade rue des Balkans) : la casquette apparaît sur l'élévation dont le point haut de celle-ci est mentionné au niveau + 24.10 (le rez-de-chaussée étant situé au niveau + 7.70);
 - PU 7 (coupe 2) : la casquette apparaît sur l'élévation dont le point haut de celle-ci est mentionné au niveau + 24.10 et le point culminant de la façade avant à cet endroit de l'élévation à +23.68;
 - PU 9 (coupe 4) : la casquette apparaît sur la coupe;
 - PU 10 (coupe 5) : la casquette apparaît sur l'élévation de la façade arrière dont le point haut de la casquette est mentionné au niveau + 24.10 et le point bas de la façade arrière à cet endroit de l'élévation à +22.75;
 - lors de l'introduction des plans modifiés (article 191 du CoBAT) (plans cachetés n° PU 1 à PU 10 datés du 26/08/2018 = situation de droit), les documents présentaient :
 - PU 2 (plan et coupe d'implantation 01-01' au 1/200^{ème}, plan toiture au 1/50^{ème}) : la casquette a été supprimée sur le plan d'implantation au 1/200^{ème} ainsi que sur le plan de la toiture au 1/50^{ème} (mais apparaît cependant encore erronément sur la coupe d'implantation 01-01' au 1/200^{ème}, contrairement à la coupe 1 au 1/50^{ème} sur laquelle elle n'apparaît plus);
 - PU 5 (plan 4^{ème} étage au 1/50^{ème}) : le tracé (trait tireté) de la projection de la casquette a été supprimé et correspond donc bien au plan de la toiture ayant été modifié;
 - PU 6 (coupe 1 - Façade rue des Balkans) : la casquette a été supprimée sur l'élévation;
 - PU 7 (coupe 2) : la casquette apparaît encore erronément sur l'élévation dont le point haut de celle-ci est mentionné au niveau + 24.30;
 - PU 9 (coupe 4) : la casquette a été supprimée sur la coupe;
 - PU 10 (coupe 5) : la casquette apparaît encore erronément sur l'élévation de la façade arrière dont le point haut de la casquette est mentionné au niveau + 24.10 (différent de la valeur mentionnée sur la coupe 2 à + 24.30) et le point bas de la façade arrière à cet endroit de l'élévation à +22.75;

> Seuls 2 documents (PU 7 et PU 10) sur les 10 documents joints illustrent erronément la représentation de cette casquette subsistant suite à l'oubli de sa suppression lors de la modification des documents graphiques de la version antérieure. En tout état de cause, cette casquette ne semble pas avoir été autorisée par l'Administration et induit en erreur l'analyse de la demande actuelle par le manque de cohérence du dossier tel que précédemment illustré graphiquement;

- les documents de la présente demande de mise en conformité (datés du 28/08/2024) mentionnent :

- PU 8 (plan et coupe d'implantation 01-01' au 1/200^{ème}) : une casquette apparaît à nouveau en plan et coupe d'implantation au 1/200^{ème};
- PU 03/03 (plan 4^{ème} étage au 1/50^{ème}) : le tracé (trait tireté) de la projection de la casquette apparaît au droit de la terrasse et de la toiture verte extensive (non accessible) dont la forme (vue en plan 2D) est un triangle rectangle dont les côtés mesurent ± 2,84 m sur 6,70 m. Le dossier de demande de mise en conformité ne comporte pas de plan de la toiture au 1/50^{ème};
- PU 04/7 (coupe 1 - Façade rue des Balkans) : la casquette apparaît sur l'élévation dont le point haut de celle-ci est situé au niveau + 24.50 (point de niveau non référencé sur l'élévation mais calculé sous format informatique) (le rez-de-chaussée étant situé au niveau + 7.70);
- PU 05/7 (coupe 2) : la casquette apparaît sur l'élévation dont le point haut de celle-ci est situé au niveau + 24.70 (point de niveau non référencé sur l'élévation mais calculé sous format informatique) et le point culminant de la façade avant à cet endroit de l'élévation à +23.63;
Même si l'on prenait éventuellement en considération le caractère licite de la casquette en situation de droit, le point haut de celle-ci en situation existante de fait (référencé à + 24.50 sur la coupe 1 et à + 24.70 sur la coupe 2) est situé à + 60 cm ou à + 40 cm ou à + 20 cm par rapport au dessin erroné (référencé à + 24.10 sur la coupe 5 et à + 24.30 sur la coupe 2). Dans tous les cas (caractère licite de la casquette ou absence de casquette en situation de droit), la dérogation à l'article n°6 - toiture devait être sollicitée;
- PU 06/7 (coupe 3) : la casquette apparaît sur l'élévation dont le point haut de celle-ci est mentionné (a priori erronément) au niveau + 23.93;
- PU 07/7 (coupe C5) : la casquette apparaît sur l'élévation dont le point haut de celle-ci est situé au niveau + 24.45 (point de niveau non référencé sur l'élévation mais calculé sous format informatique);
De nombreuses discordances de références dans l'indication des niveaux ou l'absence d'indication de ceux-ci sont donc à noter;

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

- Le projet initial lié au permis d'urbanisme n°16-43841-2018 introduit le 01/02/2018 a été modifié par le dépôt de plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT (plans datés du 28/06/2018 déposés le 02/07/2018) en vue de répondre aux conditions émises par la Commission de concertation du 18/04/2018 et par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 17/05/2018;
- Le permis d'urbanisme a été délivré sur cette base en date du 26/07/2018 car les plans modifiés respectaient en effet les conditions émises;
- Cependant lors de l'exécution, les travaux tels que réalisés ont finalement partiellement mis en œuvre la demande initiale telle que proposée (avant le dépôt de plans modifiés). Ceci faisant fi des conditions claires ayant été émises et ayant mené à l'octroi du permis d'urbanisme;
- Une visite de chantier a été effectuée par les contrôleurs communaux en mai 2023 constatant la non-conformité des travaux;
- Un courrier de l'architecte, daté du 19/06/2023 et reçu le 03/07/2023, a confirmé l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme, afin de mettre en conformité la situation, dans un délai de 3 mois;
- La demande de permis de mise en conformité a été introduite le 13/06/2024, soit près d'une année plus tard;
- Considérant que les conditions émises n'ont finalement pas été respectées, cette demande de mise en conformité ne peut être acceptée en l'état;

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

- en matière de programme :
 - les modifications de programme effectuées au 4^{ème} étage liées aux aménagements intérieurs à savoir notamment la modification de l'appartement 1 chambre (et atelier au 4^{ème} étage) en un appartement 3 chambres et l'inversion des zones cuisine / salon pourraient s'envisager car celles-ci n'ont pas d'impact en terme de densité, de nombre de logement, de répartition de ceux-ci (maintien du duplex), de volumétrie ni de nuisances générées vis-à-vis de l'environnement immédiat, les baies prévues initialement et autorisées étant en majorité conservées;
 - l'augmentation du nombre de caves privatives passant de 9 au lieu de 6 prévues initialement pourrait s'envisager. Cependant il est regrettable que cette augmentation ait notamment été conditionnée à la suppression du local poubelles. L'immeuble comprenant 8 logements, un nombre de 8 caves resterait cohérent, ce qui impliquerait la restitution d'un local poubelles communs et permettrait la suppression de la dérogation à l'article 16 (Ordures ménagères) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - les aménagements intérieurs de certains appartements ayant été revus / ajustés ne modifiant pas le nombre de chambres, la distribution, la configuration ni la volumétrie, la mise en conformité de ceux-ci pourrait donc être envisagée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la diminution du nombre d'emplacement de stationnement passant de 8 à 6 n'est pas conforme au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme. Cependant, la diminution de 2 emplacements ayant été compensée par l'ajout d'une zone destinée au stationnement des vélos / vélos « cargo », ce qui n'était pas prévu en situation de droit, cette diminution pourrait être envisagée eu égard au développement des modes de transport alternatifs à la voiture et la dérogation pourrait être acceptée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension de la superficie du sous-sol vers la rue (au niveau du local compteurs eau et compteurs gaz) étant située sous la zone du rez-de-chaussée étant déjà imperméabilisée, celle-ci pourrait s'envisager car il ne s'ensuit pas de diminution de la surface perméable complémentaire par rapport à la situation de droit telle que délivrée;
- en matière d'esthétique :
 - les dimensions et position de certaines baies (visibles ou non depuis l'espace publics) ont été revues / ajustées. Ces adaptations étant conformes aux normes d'habitabilité en terme d'éclairage naturel et ne modifiant pas sensiblement la lecture du projet architectural de base et ne créant pas de vis-à-vis préjudiciables, la mise en conformité de celles-ci pourrait donc être envisagée;
 - l'installation de plusieurs auvents solaires (notamment au 4^{ème} étage couvrant partiellement la terrasse située le long du mitoyen de gauche) pourrait s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les dimensions et position de certaines terrasses ont été revues / augmentées / ajustées de manière raisonnable avec impact limité et leurs modifications pourraient de ce fait s'envisager (hormis pour la terrasse liée à l'appartement APP. 4);
 - la terrasse située au 1^{er} étage en façade arrière liée à l'appartement 3 chambres à droite (APP. 4) surplombant le volume construit illicitement au rez-de-chaussée le long du mitoyen de droite a été modifiée et sa superficie a été augmentée, un muret faisant office de garde-corps a également été érigé partiellement en lieu et place des lisses horizontales prévues initialement et visibles sur le plan cacheté (plan PU 7 - coupe 2). Il y aurait lieu de revoir les dimensions de cette terrasse générant notamment des nuisances pour les bâtiments mitoyens sis avenue de Messidor;
 - il y aurait lieu de se référer à l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 28/07/2025 concernant notamment le profilage le long du trottoir, le seuil de l'accès carrossable et divers points à mettre en conformité;

- en matière de matériaux :
 - les matériaux prévus initialement en façade n'ont pas été mis en œuvre conformément au permis d'urbanisme délivré. Il apparaît, selon la note explicative, que pour des raisons économiques, la partie de la façade initialement prévue en briques a été remplacée par un enduit sur isolant identique aux autres façades enduites des étages. Ces adaptations ne modifiant pas la lecture du projet et restant cohérentes vis-à-vis de l'ensemble, celles-ci pourraient s'envisager. Il y aurait lieu de compléter la légende des matériaux (manquante) sur les documents (élévations et coupes) de la situation existante de fait à mettre en conformité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les citernes d'eau de pluie ont finalement été implantées hors de l'emprise du sous-sol, alors que la situation de droit prévoyait l'inverse et qu'il s'agissait d'une condition spécifique émise par la Commission de concertation du 18/04/2018. Il y aurait lieu de se référer pour ce point à l'avis du Service Technique de la Voirie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - L'extension réalisée au rez-de-chaussée en façade arrière le long du mitoyen de droite se développant sur un niveau et permettant la création d'un nouveau volume de $\pm 15 \text{ m}^2$ (net) est illicite. Ce volume est mentionné en plan en tant que « terrasse couverte / abri de jardin » ce qui est de plus inexact, s'agissant a priori, d'après les informations disponibles, d'un bureau (local habitable);
 - La construction de ce local à plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ne respecte pas le permis d'urbanisme délivré et implique la réduction de la superficie en pleine terre (déjà réduite par l'extension réalisée illicitement en sous-sol, en aplomb de la zone concernée au rez-de-chaussée);
 - Considérant que l'immeuble présente déjà une emprise conséquente et une superficie perméable peu importante, l'augmentation de la superficie du rez-de-chaussée ne peut s'envisager;
 - De plus, le permis d'urbanisme n°16-43841-2018 avait déjà émis des conditions concernant cet article spécifique (article n°4 - profondeur) en ce que le bâtiment ne pouvait dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle. Cette condition avait engendré l'introduction de plans modifiés ayant mené à l'octroi du permis d'urbanisme. La construction de cette extension (au rez-de-chaussée et en sous-sol) en toute connaissance de cause et en dépit des conditions imposées, sans en avertir les autorités compétentes en cours de chantier, les mettant dès lors devant le fait accompli ne peut être validée;
 - Considérant que l'environnement bâti n'a pas été modifié depuis la délivrance du permis d'urbanisme et qu'aucune autre mesure n'a été prise en matière de restitution d'une zone de pleine terre compensatoire, la prise de position initiale ne peut être modifiée;
 - Selon les indications mentionnées dans la note explicative, l'accès aux engins lourds pour des essais de sol n'était pas possible depuis la rue des Balkans (sans la démolition du mur de clôture existant à front de rue et un terrassement conséquent pour accéder au centre du terrain). Les sondages de sol ont donc été réalisés au tout début de chantier, pendant la phase de démolition/ terrassement. Le sol se serait alors révélé de très médiocre qualité. Le bureau d'études de stabilité a alors opté pour une solution sur pieux et un ceinturage du terrain en pieux sécants en remplacement des parois berlinoises initialement prévues ce qui a apparemment engendré une perte de surface utile due à l'épaisseur ($\emptyset 50\text{cm}$) des pieux sécants. Cependant, les conditions imposées par le bureau de stabilité auraient pu être combinées avec le maintien de la surface perméable concernée. Cet argument technique ne peut pas à lui seul justifier les décisions prises d'initiative par le demandeur lors de l'exécution et ce, qui plus est, sans en avertir les autorités compétentes;

- D'autre part, la modification des aménagements de la zone de cour et jardin (justifiée par le demandeur sur base de la note explicative, eu égard à la fragilité des murs situés en fond de parcelle), la création d'une ligne de pieux sécants (le long de la limite mitoyenne de droite et en façade arrière, le long d'une partie de la limite mitoyenne de gauche) et la création d'un talutage en fond de parcelle (avec construction d'un mur Stepoc et semelle de fondation) ont sensiblement dénaturé et appauvri les qualités paysagères de cette zone de cour et jardin déjà fort enclavée. Ces modifications ont également contribué, en sus de la réalisation de la construction illicite, à réduire significativement la part de superficie perméable, ce qui n'est pas acceptable;
- En outre, l'installation des citernes d'eau de pluie ayant été réalisée hors de l'emprise du sous-sol (alors qu'il s'agissait également d'une des conditions émises par la Commission de concertation) a également contribué à la réduction de la surface perméable de la zone de cour et jardin;
- L'extension du sous-sol, ayant impliqué une diminution de la zone en pleine terre, n'a pas engendré d'amélioration des aménagements de celui-ci. En effet, la surface a été augmentée mais le nombre d'emplacements de parking a été réduit (8 à 6) et le local poubelles supprimé;
- L'analyse de la situation existante des lieux lors de l'élaboration du projet et les études techniques préalables semblent avoir été sommaires, ayant ainsi engendré l'implication de telles modifications en cours d'exécution;
- Il apparaît de plus que les dimensions du patio (zone perméable) situé le long du mitoyen de droite ont également été réduites en contradiction également avec l'une des conditions émises par la Commission de Concertation;
- Au vu de ce qui précède la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU doit être refusée comme elle l'avait également été précédemment;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture) :
 - La modification et le prolongement de la position du garde-corps bordant la terrasse vers le mitoyen de gauche et l'installation d'un nouveau brise-vue (mâts alternés) sur la mitoyenneté au niveau du 4ème étage pourrait s'envisager étant donné la configuration des lieux. Les dimensions de la terrasse ont en effet été maintenues telles qu'autorisées, la distance depuis le bord de la terrasse accessible jusqu'à la limite mitoyenne respecte le Code civil (± 200 cm) et la partie prévue en tant que toiture verte extensive n'est pas accessible. L'octroi de la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU pourrait être envisagé pour ce point;
 - La casquette en porte-à-faux couvrant le 4ème étage et orientée au Sud a également impliqué une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme. Cette casquette avait été supprimée lors l'introduction des plans modifiés sur base de l'article 191 du CoBAT. Bien que le geste architectural puisse être souligné, la casquette telle qu'exécutée présente un aspect très imposant tant en hauteur qu'en débordement, générant de ce fait un impact visuel important de par ses dimensions et les proportions proposées. La dérogation aurait pu être octroyée pour ce point mais dans une moindre mesure;

En guise de conclusion, les dérogations déjà sollicitées et refusées initialement ne peuvent pas être octroyées, la demande ne correspondant pas au bon aménagement des lieux. La demande de mise en conformité ne peut donc pas être acceptée en l'état,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/08/2025
objet n° 13

Dossier 16-47902-2024 - Enquête n° 148/25

Situation : Avenue du Prince d'Orange 5

Objet : aménager un garage supplémentaire, modifier la zone d'accès avec une aire de manœuvre depuis l'avenue du Prince d'Orange, isoler entièrement la maison, mettre en conformité la construction d'une cheminée et modifier la typologie architecturale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47902-2024 introduite en date du 20/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un garage supplémentaire, modifier la zone d'accès avec une aire de manœuvre depuis l'avenue du Prince d'Orange, isoler entièrement la maison, mettre en conformité la construction d'une cheminée et modifier la typologie architecturale sur le bien sis avenue du Prince d'Orange 5;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, 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 & ter "Quartier Sud-Est" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capital le 10/06/1993 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 du PPAS n°48 bis et ter qui prescrit "Implantation" en ce que l'isolation par l'extérieur aggrave la dérogation au recul minimum de 5 m par rapport à la limite latérale;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2025 au 07/07/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/12/2024 : dépôt de la demande;

03/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/04/2025 : réception des compléments;

13/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2025 au 07/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/08/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue du prince d'Orange est un axe étroit et dont les perspectives sont structurées par des alignements d'arbres et des zones de recul végétalisées;

- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe à l'angle de l'avenue du Prince d'Orange et de l'avenue Fond'Roy. Elle se compose de zones de recul, d'une zone de jardin, d'une zone de retrait latéral et d'une maison unifamiliale isolée;
- La maison n°5 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale isolée. Elle se compose de 2 garages intérieurs. Elle s'implante en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton blanc, de châssis en PVC de ton blanc, de portes et porte de garage en PVC blanc, de seuils en pierre et d'une toiture en tuiles de ton noir;
- La maison présente plusieurs infractions urbanistiques en ce que :
 - Le salon du rez-de-chaussée a été transformé en garage;
 - Une allée carrossable avec zone de manœuvre a été élargie en partie en zone de recul et en zone de jardin;
 - Le portail à front de l'avenue du Prince d'orange a été modifié à partir de 2013 selon les vues bruciels ;
 - La cheminée en façade avant côté « Fond Roy » a été supprimée;
 - Les châssis et portes en bois ont été modifiés en PVC de ton blanc;
- Globalement, les constructions entourant la maison faisant l'objet de la demande, présentent les mêmes caractéristiques d'implantation;

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

- La mise en conformité de l'aménagement d'un garage supplémentaire et la suppression d'un salon;
- La mise en conformité de la suppression d'une cheminée;
- La mise en conformité de l'aménagement d'une aire de manœuvre;
- La mise en conformité du portail présent le long de l'avenue du Prince d'Orange ;
- L'isolation des façades de l'habitation;
- La mise en conformité et la modification de la typologie architecturale de la maison;

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

- Le programme de la maison est modifié par la suppression d'un salon et son remplacement par un garage;
- Le gabarit de la maison est inchangé;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement des châssis bois par des châssis PVC blanc et des châssis en aluminium de ton gris anthracite, par le remplacement des portes et portes de garage en PVC de ton blanc, par la suppression de la cheminée, par le remplacement de l'enduit blanc par de l'enduit sur isolant de ton gris clair et par la mise en place d'un soubassement en pierre bleue;
- Les abords sont modifiés par l'élargissement de l'accès carrossable et la création d'une aire de manœuvre, de terrasses et de chemins d'accès;

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

- Considérant que le projet s'implante à l'angle de 2 avenues prestigieuses;
- Considérant qu'en situation de droit, le seul accès carrossable était prévu du côté de l'avenue Fond'Roy ce qui permettait d'éviter l'intrusion de la voiture sur la parcelle;
- Considérant qu'en situation de fait une seconde entrée carrossable avec aire de manœuvre a été aménagée du côté de l'avenue du Prince d'Orange. Elle s'accompagne de la modification d'un portail d'entrée le long de cette même avenue;
- Considérant que l'aménagement de ce second accès s'est accompagné de l'aménagement d'un second garage en lieu et place d'un salon;
- Considérant que l'aménagement d'un accès le long de l'avenue du Prince d'Orange a hypothéqué de manière significative le développement de la zone de jardin et de la zone de recul dans la mesure où il s'agit de l'accès le plus long menant à l'habitation;
- Considérant, toutefois, que le PPAS permet l'aménagement d'un chemin d'accès ce qui rend son existence acceptable d'autant plus que la situation de droit avait autorisé l'aménagement d'un chemin piéton à cet endroit ;
- Considérant que l'élargissement du chemin d'accès carrossable s'est accompagné de la modification du portail situé le long de l'avenue du Prince d'Orange ce qui nécessitait un permis d'urbanisme ;
- Considérant que les plans ne renseignent pas les matériaux du chemin carrossable et ne dessine pas le portail attenant ;
- Considérant que l'isolation des façades de la maison bien que dérogatoire au PPAS ne génère pas un impact significatif sur le voisin dans la mesure où il s'agit d'une augmentation de seulement 20 cm;

- Considérant que la mise en place d'un enduit sur isolant de ton gris clair ne porte pas atteinte à l'aspect architectural de la maison;
- Considérant que le remplacement des châssis bois par des châssis PVC a contribué à nuire à l'aspect patrimonial de la maison et constitue une infraction urbanistique;
- Considérant que la mise en place d'un soubassement en pierre bleue permet d'assurer la pérennité de l'enduit;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS :
 - La mise en place de l'isolation réduit davantage la distance de recul avec la limite mitoyenne latérale,
 - Toutefois, cette réduction est dérisoire car elle n'implique une réduction que de l'épaisseur de l'isolant soit 20 cm;
 - Ainsi, cette dérogation est acceptable;

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

- Préciser le revêtement du chemin carrossable accessible depuis l'avenue du Prince d'Orange. Prévoir un revêtement en matériaux perméables à l'exclusion du béton et de l'asphalte;
- Dessiner le portail d'accès situé le long de l'avenue du Prince d'Orange ;
- Prévoir des châssis en bois de ton naturel;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'isolation de la maison n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent le chemin carrossable et les châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol , article n°1.3 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.