

Séance du 21 janvier 2026 / Zitting van 21 januari 2026
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Avis reporté de la CC du 11/12/2025 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 1) 235/25 - Projet de modification du Plan Particulier d'Affectation du sol (P.P.A.S.) n°15bis
235/25 - Ontwerpswijziging van Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P.) nr15bis
-

- 2) 300/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.411-2025
Situation : Chaussée de Waterloo 1002-1004
Demandeur : Monsieur Alexandre Karl
(Aménager un logement dans le volume du bâtiment arrière et maintenir le commerce automobile à l'avant)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.444-2025
Situation : Avenue Montjoie 169-171
Demandeur : A.C.P. des copropriétaires Park Kennedy - M Jean-Philippe de Foy
(Remplacer les garde-corps des balcons du bloc B)
-

- 4) 299/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.893-2024 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Waterloo 1076-1078
Demandeur : S.R.L. MAJ DESIGN & BUILD - Monsieur Marvin Bael
(Démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport comprenant 1 commerce et 9 unités de logements, ainsi que 11 emplacements de stationnement (voitures) et 20 vélos - projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT)

- 5) 301/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.405-2025
Situation : Avenue Bonaparte 67
Demandeur : Monsieur Arnaud Dupuis
(Transformer et étendre une maison unifamiliale)

- 6) 298/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.419-2025
Situation : Rue Edith Cavell 218
Demandeur : S.A. DE HOEF 1627 et S.R.L. KING CLADY
- Monsieur Maxime Dubocquet
(Rénover et transformer la toiture d'un bâtiment accueillant un restaurant (ajout d'un volume de liaison), percer une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière (du bâtiment principal) et réaménager l'ensemble des lieux)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.391-2025
Situation : Rue Gabrielle 106
Demandeur : Madame Elena Montani
(Créer une extension au rez-de-chaussée arrière et mettre en conformité l'extension réalisée au 1^{er} étage)
-

8) 297/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.342-2025

Situation : Avenue du Lycée Français 19

Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Terrasa

(Mettre en conformité la création d'une chambre en demi sous-sol et des aménagements extérieurs en zone latérale et créer des aménagements extérieurs en zone de cours et jardin d'une maison unifamiliale)

Avis reporté de la CC du 07/01/2026 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

9) 285/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48081-2025 - IK

Situation : Vieille rue du Moulin 142

Demandeur : Monsieur Pierre-Paul Wahl et Madame Justine Dubois

(Rénover et étendre une maison unifamiliale)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 21/01/2026

objet n° 01

Enquête n° 235/2025

Situation : rondpoint Winston Churchill - avenue Montjoie - rue Edith Cavell - rue Roberts Jones - avenue Léo Errera

Objet : Projet de modification du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) 15 bis

AVIS

Vu la décision du Conseil communal prise en séance du 22 juin 2023 de modifier le PPAS 15 bis compris entre les avenues Montjoie et Léo Errera et les rues Edith Cavell et Roberts Jones;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 9 avril 2025;

Remarques et/ou plaintes arrivées à l'Administration

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 2 réclamations d'associations uccloises et 8 réclamations ou observations de riverains ont été présentées dans les délais;

Qu'aucune réaction verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement;

Vu la demande émanant du Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité;

Vu la demande d'avis sur l'opportunité de modifier le PPAS 15 bis, conformément à l'article 44§1 et §2 du CoBAT à Perspective.brussels le 19 juin 2023;

Vu la demande d'avis sur la nécessité de réaliser un rapport d'incidences à Bruxelles Environnement du 4 juillet 2023;

Vu l'avis émis par Perspective.brussels le 19 juillet 2023 quant à l'opportunité de modifier le PPAS 15 bis;

Vu l'avis émis par Bruxelles Environnement le 7 août 2023 quant à la non nécessité de réaliser un rapport sur les incidences environnementales;

Vu l'avis émis par Bruxelles Environnement le 10 juin 2025 quant à la non nécessité de réaliser un rapport sur les incidences environnementales, suite à l'avis de la commission de concertation du 9 avril 2025;

Vu la décision du Conseil communal prise en séance du 16 octobre 2025 arrêtant le second projet de plan et chargeant le Collège des bourgmestre et échevins de le soumettre en l'enquête publique;

Vu les documents mis à l'enquête publique et consultables sur le site communal et à la maison communale : Le rapport : Cahier de la situation existante de droit, cahier de la situation existante de fait, note sur le contenu projeté des prescriptions, comparatifs des prescriptions, exposés des motifs;

Les plans :

- Le plan de localisation;
- Le plan de la Situation existante de droit;
- Le plan de la Situation existante de fait;
- Le plan des affectations;

Les affectations :

- La carte des affectations;
- Le cahier des recommandations;

Vu les demandes d'avis aux instances adressées à Perspective.brussels et Bruxelles Environnement;

Vu l'avis émis par Perspective.brussels du 12 novembre 2025;

Vu l'absence d'avis de Bruxelles Environnement;

Considérant qu'en pareil cas, l'article 44§2 du CoBAT (qui s'applique en l'espèce en application de l'article 92 du même code) dispose que la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai;

Vu les demandes d'avis aux membres de la Commission de concertation adressées à Bruxelles Mobilité et Urban.brussels - DPC par courrier du 24 octobre 2025;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 13 novembre 2025;

Vu l'avis d'Urban.brussels du 26 novembre 2025;

Vu la publication de l'avis d'enquête dans les journaux à savoir le Soir, La Capitale, Het Laaste Nieuws, De Morgen et le Moniteur belge le vendredi 24 octobre 2025;

Vu l'enquête publique organisée du 27 octobre et au 25 novembre 2025;

Analyse des avis et des réclamations :

GENERAL

Vu l'avis de **Perspective.brussels** favorable au projet du PPAS 15 ter élaboré dans le cadre de la modification par la Commune du plan et des prescriptions du PPAS 15+15bis, suite à l'avis de la Commission de concertation du 9 avril 2025;

Vu qu'**Urban.brussels** onstate et salue le travail effectué dans cette seconde version du PPAS qui a été profondément revue par rapport à la précédente;

Que cependant que les documents qui ont été soumis pour avis doivent gagner en intelligibilité moyennant des modifications dans l'écriture des prescriptions et l'expression graphique de la carte des affectations, outre de garantir la sécurité juridique du document, d'apporter des réponses aux problèmes juridiques soulevés;

Considérant que pour **Urban**, de manière générale, pour améliorer la clarté et remplir l'objectif de simplification administrative, il y a lieu de coordonner le prescrit littéral aux prescriptions graphiques et les faire correspondre;

Que pour éviter d'alourdir les procédures et réduire les risques de recours, Urban.brussels soutient la nécessité d'apurer le texte;

Qu'en terme de procédure, le PPAS doit déterminer les actes et travaux conformes;

Qu'**Urban** suggère que les mesures particulières de publicités ne soient organisées qu'en cas de dérogation au PPAS;

Que les dispositions proposant que certains actes et travaux, bien que conformes au PPAS, soient soumis à l'avis de la Commission de concertation doivent être évitées;

Que le concept d'affectation accessoire doit être considéré dans l'acception définie par le PRAS;

Qu'une relecture assurant la forme et l'orthographe doit également être assurée;

Considérant que les prescriptions doivent être modifiées afin de ne pas répéter les normes d'autres réglementations, comme le RRU, le CoBAT ou le PRAS;

Décision :

Considérant que les prescriptions doivent être modifiées afin de ne pas répéter les normes d'autres réglementations, comme le RRU, le CoBAT ou le PRAS;

Données essentielles

Considérant que l'**Association des Comités de Quartiers Ucclois (ACQU)** et les **Comités de quartier Bosvelweg et Floride-Langeveld (CQ)** estiment que les affectations, qualifiées de données essentielles, ne sont pas énumérées page 8;

Qu'ils proposent dès lors, pour plus de clarté, de libeller comme suit le dernier paragraphe de la page 8 :

"Parmi les prescriptions du plan, ont un caractère essentiel :

- les affectations;
- les conditions qui permettent de diviser une maison;
- la réalisation et le maintien de la zone de protection d'arbres;
- le caractère unifamilial des maisons de fond.";

Alors que l'article 126/1 § 11 du CoBAT précise qu'en application des §§ 7 et 10, il peut être dérogé, moyennant motivation expresse :

"1° aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.";

Que le plan ne doit pas répéter les conditions du CoBAT;

Que les données essentielles énumérées sont spécifiques au plan, raison pour laquelle elles ont été précisées;

PRESCRIPTIONS LITTERALES

Article 1. Généralités

Article 1.3

Considérant qu'Urban relève que les prescriptions prévoient le maintien du parcellaire et l'indivisibilité des parcelles;

Que cependant, on observe une modification du parcellaire depuis l'entrée en vigueur du PPAS initial : l'impact de cette prescription sur les droits des propriétaires ainsi que sur les zones constructibles a-t-il été évalué ?

Que par exemple pour l'adresse avenue Leo Errera, n°50 qui s'est adjoint la parcelle contiguë dont la zone constructible, considérée indépendamment de la parcelle principale, est limitée à approximativement 3 m de large ?

Considérant que ce point doit être supprimé, un PPAS ne règle pas ce qui relève du parcellaire cadastral;

Décision :

Considérant que cet article doit être supprimé;

Article 2. Règlementations et dispositions

Considérant qu'Urban relève que le PRAS prévoit explicitement que les toutes les activités soient compatibles avec la fonction logement;

Décision :

Considérant que les articles du cahier des prescriptions enjoignant à ce que la compatibilité d'une affectation soit évaluée en Commission de concertation peuvent donc être supprimés;

Considérant que d'autres matières (par exemple les toitures plates) sont traitées dans le RRU : il est préférable de focaliser les prescriptions sur les éléments spécifiques au périmètre et ses enjeux;

Considérant que le PPAS est cependant plus restrictif que le RRU et que l'aménagement des toitures plates en toiture verte permet de ralentir l'arrivée des eaux de pluie dans les égouts et participe à la biodiversité du quartier;

Article 4. Démolition et déconstruction

Article 4 §1

Considérant qu'Urban demande de préciser que la démolition ne sera envisagée que dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme visant la démolition et la reconstruction;

Décision :

Considérant qu'il y a effectivement lieu de reformuler la prescription pour clarifier le fait que les deux étapes (démolition et reconstruction) doivent faire l'objet d'un seul et même permis et non de deux permis différents introduits simultanément;

Considérant qu'Urban se demande concernant les dossiers d'archives ou publications, l'intention est-elle d'obtenir une simple liste ou de disposer des plans et autres pièces documentant le bien ?

Que si cette seconde option est retenue, le terme "mentionner" ne semble pas adéquat;

Décision :

Considérant que la demande de dossiers d'archives et de publication rejoint déjà l'obligation dans la composition de permis d'urbanisme de fournir une situation de droit et que cet article devrait être supprimé;

Article 4 §2

Considérant que l'ACQU et les CQ estiment que l'article 4§2 doit être reformulé pour lister précisément les conditions dans lesquelles le Bourgmestre est habilité à prendre dans l'urgence une telle décision;

Considérant que cette disposition est déterminée par la Loi communale qui définit les attributions du Bourgmestre (au chapitre III, article 133 et ss), qu'il s'agit d'une norme supérieure qui est d'application sur tout le territoire de la commune et qu'il n'est donc pas nécessaire de le rappeler spécifiquement dans le PPAS;

Décision :

Considérant que le paragraphe 4 §2 doit donc être supprimé;

Articles 4 §3, 4 §4 et 4 §5

Considérant que concernant le réemploi des matériaux, Urban indique que le PPAS n'a pas pour rôle d'être précis à ce point;

Considérant que selon l'article 4 §1, le projet sera analysé en terme environnemental, ce qui comprend la production de déchets;

Décision

Considérant que les §3, §4 et §5 de l'article 4 doivent être supprimés;

Article 6. Constructions en sous-sol

Article 6 §1

Considérant qu'**Urban** demande pour l'article 6 §1 de remplacer "zone d'implantation" par "zone de construction" si c'est bien ce qui est visé;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer la concordance entre le prescrit littéral et le dessin;

Considérant qu'**Urban** demande de supprimer la contradiction au sein de l'article : préciser que le parking souterrain ne peut empiéter sur la zone de recul et ne peut dépasser une profondeur de 20m sans dépasser les $\frac{3}{4}$ de la parcelle;

Considérant que des **réclamants** estiment le prescrit incompréhensible :

"Les parkings en sous-sol peuvent dépasser en profondeur la zone d'implantation à condition de ne pas dépasser une profondeur totale maximale de 20m, sans dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle hors zone de recul, et d'être recouverts de 1m de terre ou de terrasse, soit aménagée en terrasse d'une superficie maximum de 30m² par logement implanté au rez-de-jardin."

Considérant que le prescrit doit en effet être clarifié;

Que la prescription sur les terrasses est déjà mentionnée à l'article portant sur la zone de jardin;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de réécrire l'article en :

- remplaçant "zone d'implantation" par "zone de construction";
- précisant que le parking souterrain ne peut empiéter sur la zone de recul et ne peut dépasser une profondeur de 20m sans dépasser les $\frac{3}{4}$ de la parcelle (profondeur calculée hors zone de recul);

Article 7. Stationnement

Considérant qu'**Urban** demande d'éviter que l'on interprète la phrase relative aux logements multiples et aux divisions dans l'article 7.2 comme une possibilité d'implanter des abris vélos en zone de recul;

Décision :

Considérant que la prescription doit être modifiée en ajoutant "et leur implantation" après "Le nombre d'emplacement" et en modifiant le paragraphe relatif aux logements multiples comme suit "aménager un local intérieur collectif pour ranger les vélos facilement accessible et sécurisé au sein du bâtiment";

Article 9. Aménagement des abords

Article 9.2 §1

Considérant qu'**Urban** demande de supprimer les exemples de revêtements imperméables;

L'**ACQU** et les **CQ** estiment que la dolomie est drainante et peut donc être prévue et demande en conséquence que l'interdiction de principe de son utilisation soit supprimée, ou au minimum susceptible de dérogation;

Qu'ils estiment que la prescription 9.2 §1 doit être modifiée puisque la dolomie est perméable :

"§1. L'utilisation de matériaux imperméables est interdite afin de pouvoir amortir et ralentir l'évacuation des eaux de pluie, dolomie, les revêtements bitumineux, etc";

Alors que la dolomie par tassement à terme devient imperméable, formant des flaques dont l'eau devient jaune;

Qu'elle s'effrite avec le temps et devient difficile à entretenir;

Que ce revêtement n'est dès lors pas suffisamment durable et stable dans le temps;

Décision :

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de retirer les exemples des matériaux, ceux-ci pouvant évoluer;

Article 9.2 §2

Que selon **Urban**, l'article va à l'encontre du RCU Eaux qui demande que toutes les eaux soient infiltrées sur la parcelle et demande de supprimer cet article;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer cet article;

Article 13. Zones d'habitation

Article. 13.2. Destination

Considérant qu'**Urban** estime que comme mentionné dans les remarques générales ainsi qu'en remarque à l'article 2, les dispositions relatives aux activités accessoires et les procédures d'instruction méritent d'être alignées sur la pratique;

Qu'il n'est pas nécessaire de prévoir une procédure impliquant un passage en Commission de concertation sans enquête publique préalable;

Qu'Urban demande à ce qu'il soit renvoyé aux mesures particulières de publicité (MPP) dès lors que la demande déroge à ce que les plans et règlements autorisent;

Que les MPP et les avis de Commissions de concertations sont organisés par le PRAS;

Qu'il y a dès lors lieu de supprimer ces références aux procédures;

Article 13.2 §2

Considérant qu'Urban demande de supprimer la dernière phrase : "*La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la Commission de Concertation.*";

Considérant en effet que soit l'activité accessoire respecte la prescription, ce qui ne nécessite pas de permis, soit elle ne respecte pas la prescription, dans ce cas, un permis sera nécessaire et engendrera automatiquement des mesures particulières de publicité pour dérogation à un PPAS;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la dernière phrase : "La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la Commission de Concertation.";

Article 13.2 §3

Considérant qu'Urban demande d'ajouter après "*rez-de-chaussée*" "*moyennant mesures particulières de publicité*";

Remarque non pertinente étant donné qu'il s'agit des superficies déjà autorisées par le PRAS;

Considérant que selon l'ACQU et les CQ, aux articles 13.2 §§ 2 et 3, la superficie autorisée pour l'exercice d'une activité accessoire ou d'un commerce n'est pas limitée au regard de la superficie plancher pour les maisons unifamiliales, contrairement à ce qui est prévu à l'art. 15.2 § 3 pour les habitations à logements multiples ("*Ces fonctions ne dépassent pas, ensemble, 15% de la superficie de plancher de l'immeuble.*");

Qu'il est souhaitable que la même limite soit prévue *a fortiori* dans le cas des habitations unifamiliales dont les superficies sont nécessairement moindres;

Alors que l'article 13.2 précise que : "*§2. Ces logements peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle accessoire au logement, exercée de manière diurne, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble pour les habitations voisines, et pour autant que la superficie ne dépasse pas 40m² et sans dépasser 25% de la superficie nette du logement.*";

Alors que la prescription 13.2 §3, doit se lire en application de la prescription générale 0.12 du PRAS qui ne permet qu'à certaines conditions de supprimer du logement;

Que dès lors, un commerce, un équipement, un bureau, une activité productive indépendant d'un logement ne peut s'installer dans une construction existante que si la superficie de logement(s) existant(s) est maintenue;

Considérant que l'ACQU et les CQ souhaitent limiter l'installation des activités productives aux seules activités de productions immatérielles;

Alors que les activités productives ne peuvent être admises que dans le cadre de l'application de la prescription 0.12 du PRAS moyennant mesures particulières de publicité;

Qu'elles ne peuvent s'installer qu'au rez-de-chaussée, moyennant MPP;

Qu'il n'y a dès lors pas lieu de limiter d'office cette affectation;

Activités professionnelles accessoires

Considérant que pour l'ACQU, il serait opportun de définir les activités professionnelles accessoires au logement autorisées, sans déroger à l'article 0.12 du PRAS : "*activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée*". La rédaction actuelle est plus large puisqu'il est simplement question "*d'activités professionnelles accessoires au logement*"»;

Que l'association est plus en faveur de la formulation plus restrictive du PRAS, et, en outre, la commune pourrait courir le risque que cette "ouverture" soit considérée par Perspective comme une demande de dérogation implicite au PRAS;

Alors que la prescription doit être lue en conformité à l'article 0.12 du PRAS;

Que Perspective ne permet pas de dérogation au PRAS;

Que le terme est volontairement plus large afin que le plan puisse évoluer avec le PRAS, qui, le cas échéant, élargira le travail à domicile en regard du télétravail et des professions qui s'exercent déjà naturellement à domicile, comme par exemple, les enseignants préparant leurs cours;

Que la volonté du plan est de ne pas poursuivre les inégalités entre les professions qui peuvent s'exercer à domicile et qui ne portent pas atteintes à la tranquillité des habitations;

Article 13.2 §4

Considérant qu'au vu des remarques concernant les paragraphes précédents, cet article peut être supprimé afin d'éviter la confusion sur les activités concernées par les mesures particulières de publicité (§2 ou 3);

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer cet article;

Article 13.2 §5

Qu'**Urban** demande de faire en sorte que le PPAS prévoit ce qui est autorisé ou pas : il n'est pas possible qu'un bien soit simultanément situé dans deux zones distinctes;

Considérant que le chevauchement de la zone d'habitation et de jardin doit être corrigé comme explicité ci-dessous dans le point erreur matérielle de manière à supprimer le chevauchement entre la zone d'habitation et la zone de jardin ou la zone de recul;

Considérant que la zone de recul est définie au plan et que la zone de bâtisse telle que définie en plan ne comprend pas les zones de retrait latéral existantes;

Considérant qu'il n'est pas utile de préciser que les parties non bâties de la zone constructible sont soumises aux prescriptions des zones contiguës;

Considérant que l'article 13.2 §5 peut donc être supprimée;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer cet article;

Article 13.3. Division d'une maison unifamiliale

Considérant qu'**Urban**, pour plus de clarté, demande de scinder d'une part le prescrit concernant la maison initiale et d'autre part le prescrit relatif à la maison transformée;

Que cela permettra de supprimer le terme "*peut disposer*";

Considérant que les dispositions régies par le RRU doivent être supprimées (locaux poubelles, stationnement, vélo, etc,...);

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de scinder le prescrit concernant la maison initiale et celui relatif à la maison transformée;

Considérant que les dispositions régies par le RRU doivent être supprimées (locaux poubelles, stationnement, vélo, etc,...);

Considérant que des **réclamants** estiment que les objectifs du plan sont excellents en ce qu'ils visent à mettre le plan en adéquation avec les approches environnementales et à adapter les prescriptions et les indices de densité dans le cadre du besoin en nouveaux logements et du maintien des qualités résidentielles et architecturales des biens qui composent l'ilot;

Néanmoins, que selon eux, la mise en œuvre des prescriptions ne permettent à pas d'atteindre les objectifs :

1. En matière de division des grandes maisons, les conditions imposées et les restrictions sont trop nombreuses;
2. Certaines prescriptions sont trop contraignantes;

Certains points sont contradictoires;

Que la multiplicité des règles alourdit le processus et que les projets ne pourront rencontrer la totalité des prescrits;

Que l'ensemble de la population souhaite une simplification administrative;

Que l'on assiste au phénomène contraire;

Que les conditions visées :

- la maison initiale a une superficie de plancher minimale brute hors sol d'au moins 300m², dispose ou peut disposer d'au moins un emplacement de stationnement par logement, dispose ou peut disposer d'un rangement d'au moins 1 vélo par chambre;
- le logement principal offre une superficie hors sol de plancher minimal de 200m² de minimum 3 chambres et dispose au moins 1 d'une partie du jardin;
- les autres logements offrent une superficie hors sol de plancher minimal de 100m² et dispose d'un accès à une zone extérieure privative de minimum 15m²;

Que les prescriptions concernant le stationnement ou les garages prévoient :

- si le garage est en sous-sol (article 6 §2), *les rampes d'accès au garage sont situées dans le volume bâti. Si la construction est implantée en recul, la rampe ne peut commencer qu'à partir de la façade;*
- le stationnement automobile est interdit dans les zones de recul;

Considérant qu'il apparaît impossible de diviser une maison de 300m² en ayant un logement de 200m², un logement de 100m², les communs, 2 garages et le rangement de 4 vélos;

Que seules les grandes maisons de plus de 400m² pourront être divisées en 2 appartements maximum;

Qu'imposer une surface minimale de 200m² n'est pas raisonnable, ni conforme à l'évolution de l'habitat urbain;

Qu'étant donné l'obligation de l'accès à un jardin, le logement doit être situé au rez;

Que ces appartements sont chers et peu accessibles aux jeunes couples avec enfants, cibles privilégiées des appartements de 3 chambres;

Que les réclamants comprennent que le but de ces règles extrêmement restrictives est d'éviter que les maisons actuelles ne soient divisées en une multitude d'appartements réduits;

Que cependant, une formulation générale serait plus adéquate sans exigences arbitraires de m² et rendrait le texte plus durable;

Qu'ils proposent :

"La division ne peut pas conduire à la division d'appartements de très petite taille. Il est demandé :

- que chaque logement ait une superficie et une ampleur suffisante garantissant un confort d'habitation en adéquation avec le caractère 'bourgeois' du quartier;
- qu'il y ait au moins 1 appartement de 2 chambres (ou éventuellement 3 chambres) par maison.";

Considérant que concernant la proposition de reformulation tel que formulée par les réclamants :

- la jurisprudence constante du Conseil d'Etat impose que les règlements soient rédigés en des termes suffisamment précis, clairs et offrant la sécurité juridique;
- qu'il faut en effet tenir compte du caractère de généralité des lois, de la diversité des situations auxquelles elles s'appliquent et de l'évolution des comportements qu'elles répriment. La condition qu'une infraction doit être clairement définie par la loi est remplie lorsque le justiciable peut savoir, à partir du libellé de la disposition pertinente et, au besoin, à l'aide de son interprétation par les juridictions, quels actes et omissions engagent sa responsabilité pénale. Ce n'est qu'en examinant une disposition pénale spécifique qu'il est possible de déterminer, en tenant compte des éléments propres aux infractions qu'elle entend réprimer, si les termes généraux utilisés par le législateur sont à ce point vagues qu'ils méconnaîtraient le principe de légalité en matière pénale;
- que le Collège et le Conseil communal, en accord avec le comité d'accompagnement, ont opté pour des conditions strictes de division des habitations pour conserver la qualité de l'ilot, sa typologie et de ne pas surdensifier l'habitat dans ce quartier;
- que les travaux préparatoires à l'élaboration du projet de PPAS ont permis de rédiger ce prescrit dans le but de conserver la typologie des maisons unifamiliales sans trop les transformer en cas de divisions;
- que le caractère 'bourgeois' est difficilement définissable dans un règlement;

Considérant que la prescription doit être formulée différemment pour permettre davantage de flexibilité dans la répartition des logements;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de corriger la prescription afin de tenir compte des communs et d'offrir davantage de flexibilité dans les typologies de logements supplémentaire possible en :

- **précisant qu'il s'agit d'une superficie brute;**
- **accordant un logement pour chaque tranche de 100m² sans préciser la superficie minimale de ce(s) logement(s) supplémentaire(s);**

Considérant que les **réclamants** estiment que l'ilot est situé en milieu urbain et à proximité de nombreux transports en commun et de voitures partagées;

Que le quartier dispose de nombreux services à proximité permettant à de nombreuses personnes de ne plus disposer de voiture personnelle et d'utiliser des moyens alternatifs de mobilité douce;

Qu'en 2024, plus de la moitié des ménages bruxellois ne possédaient plus de voiture;

Qu'il est anachronique d'imposer une voiture par logement;

Qu'ils se demandent pourquoi interdire le stationnement en zone de recul et d'imposer que les rampes soient situées à l'intérieur du bâtiment, au détriment de l'espace de vie;

Qu'ils demandent la suppression de ces deux conditions;

Considérant que les **réclamants** estiment qu'un local vélo pourrait être situé au sous-sol s'il est aisément accessible;

Alors que le règlement régional d'urbanisme interdit le stationnement en zone de recul;

Qu'un PPAS postérieur à ce règlement ne peut y déroger;

Alors que le PPAS vise à préserver et améliorer les zones de recul et l'aménagement paysager de l'ilot et que la gestion des rampes vise donc à renforcer cet aménagement paysager et à lutter contre les nuisances des bruits liés aux fortes pentes au démarrage des véhicules;

Considérant que le RRU s'applique et que le PPAS ne doit pas répéter ces règles;

Article 14. Zones d'habitation en terrain de fond

Article 14.2. Destination

Article 14.2 §3

Considérant qu'Urban demande de préciser "*locaux accessoires*" ou de supprimer ce terme;

Considérant qu'Urban renvoie aux remarques formulées supra (Activité dispensée de PU sauf si dérogation à ce point, procédure MPP);

Considérant qu'Urban demande de supprimer la dernière phrase : "*La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la commission de concertation.*";

Considérant qu'il y a lieu de supprimer le dernier alinéa de l'article 14.2 §3;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de préciser "*locaux accessoires*" ou de supprimer ce terme et de supprimer le dernier alinéa de l'article 14.2 §3;

Article 15. Zones d'habitation à logements multiples

Article 15.2 Destination

Article 15.2 §2

Considérant qu'Urban demande de préciser "*locaux accessoires*" ou de supprimer ce terme;

Considérant qu'Urban relève que l'activité est dispensée de PU sauf si dérogation à ce point;

Considérant qu'Urban demande de supprimer la dernière phrase : "*La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la commission de concertation.*";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de modifier le début du §2 par : "... des locaux destinés à l'activité professionnelle accessoire au logement,...";

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la dernière phrase : "*La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la Commission de Concertation.*";

Article 15.2 §3

Considérant qu'Urban demande d'ajouter après "*rez-de-chaussée*" "*moyennant mesures particulières de publicité*" et de supprimer la phrase : "*La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation compétente.*";

Considérant que la 1^{ère} partie du paragraphe précise que "*les activités suivantes sont situées au rez-de-chaussée*" et qu'il y a plutôt lieu de supprimer les redondances du terme "*rez-de-chaussée*" dans les tirets en-dessous;

Considérant qu'Urban propose de se conformer au PRAS en limitant la superficie des commerces à 150m²;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les redondances du terme "*rez-de-chaussée*" dans les tirets;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la dernière phrase : "*La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la Commission de Concertation compétente.*";

Considérant qu'il y a lieu de modifier la superficie de commerce autorisée pour se conformer à la superficie autorisée par le PRAS;

Article 15.2 §4

Considérant qu'Urban demande de supprimer le paragraphe car il n'est pas possible qu'un bien soit simultanément situé dans deux zones distinctes;

Considérant que le chevauchement de la zone d'habitation et de jardin doit être corrigée comme explicité ci-dessous dans le point erreur matérielle de manière à supprimer le chevauchement entre la zone d'habitation et la zone de jardin ou la zone de recul;

Considérant que la zone de recul est définie au plan et que la zone de bâtisse telle que définie en plan ne comprend pas les zones de retrait latéral existantes;

Considérant qu'il n'est pas utile de préciser que les parties non bâties de la zone constructible sont soumises aux prescriptions des zones contiguës;

Considérant que l'article 15.2 §4 peut donc être supprimée;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer cet article;

Considérant que des **réclamants** demandent de ne pas autoriser de sports en plein air dans la zone A qui aggraverait le trouble acoustique déjà important et toute autre activité à risque de nuisance sonore;

Alors que le PPAS 15 destine cette partie d'ilot à une zone de sports, sans préciser qu'elle soit couverte ou non;

Que le PRAS définit cette partie d'ilot en zone d'équipement collectif ou de service public;

Que les équipements sportifs y sont autorisés sans qu'il soit précisé qu'ils soient couverts ou non;
Que restreindre cette activité ne répond pas aux objectifs du PRAS d'offrir des équipements dans les quartiers;

Article 16. Zones d'équipements

Article 16.2 Destination, implantation et gabarit

Article 16.2 §1

Considérant qu'**Urban** demande de supprimer la fin du paragraphe à partir de "*Ce logement*" jusqu'à "*Commission de Concertation*";

Qu'il n'est pas possible qu'une activité professionnelle soit accessoire à un logement qui est lui-même accessoire à un équipement;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer des deux derniers alinéas de l'article 16.2 §1;

Article 16.2 §2

Considérant qu'**Urban** demande de définir "*zone protégée*" ou de reformuler en terme de sécurisation;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de définir le terme "protégée" ou de reformuler la prescription en terme de sécurisation;

Article 16.2 §3

Considérant qu'**Urban** demande de réécrire l'article en intégrant la reconstruction suite à la démolition;
Que la hauteur de la construction doit être revue afin de permettre d'installer les techniques, les isolations, et que la hauteur sous plafond soit suffisante;

Qu'une hauteur de 7m est plus appropriée;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu d'ajouter le terme "reconstruction" après démolition dans le 2^{ème} paragraphe et d'augmenter la hauteur du gabarit autorisé à 7m au lieu de 5m;

Article 16.2 §4

Considérant qu'**Urban** demande de supprimer la phrase "*La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation*";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la dernière phrase : "La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la Commission de Concertation";

Article 16.2 §5

Considérant qu'**Urban** demande de ne garder que la première phrase et de la transformer en "Un logement accessoire et complémentaire à l'équipement peut être aménagé en zone B.";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de reformuler la première phrase en "Un logement accessoire et complémentaire à l'équipement peut être aménagé en zone B." et de supprimer les deux derniers alinéas de l'article 16.2 §5;

Article 16.3. Aménagement des abords

Article 16.3 §4

Considérant qu'**Urban** demande de ne pas imposer la construction d'un volume pour deux roues dans cette zone;

Qu'il y a lieu de prévoir des emplacements sécurisés;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de définir le terme "protégée" ou de reformuler la prescription en terme de sécurisation et non de local couvert;

Article 17. Zones de garage

Article 17.2 Destination

Article 17.2 §1

Considérant que l'**ACQU** estime que les comportements évoluent en matière de mobilité et certains occupants souhaiteront (maintenant et encore plus dans l'avenir) se libérer de la possession de voitures tout en souhaitant pouvoir profiter de ces garages comme espace de rangement;

Alors que ces zones sont accolées à des immeubles à appartements qui ne bénéficient pas de suffisamment de garage et qu'elles permettent de reporter le stationnement en dehors des voiries;

Que ces zones sont situées en arrière de parcelle, qui idéalement devraient être affectées au jardin;

Que si ces espaces servent de zone de rangement, ils ne permettent pas de reporter le stationnement en dehors des voiries, ce qui est bien leur fonction;

Que l'entreposage n'est pas une affectation admise dans cette zone au PRAS;

Article 17.2 §2

Considérant que selon **Urban**, conformément à ce qui est inscrit dans les généralités de l'article 1.6, ajouter ici qu'en cas de démolition, les prescriptions de la zone principale (recul, retrait latéral ou jardin) dans laquelle se trouvent les garages existants sont d'application;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de reformuler la prescription en indiquant qu'en cas de démolition, les prescriptions de la zone principale (recul, retrait latéral ou jardin) dans laquelle se trouvent les garages existants sont d'application;

Article 17.4. Accès aux garages

Considérant qu'**Urban** demande de remplacer "*voiries d'accès*" par "*voies d'accès*";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de remplacer "*voiries d'accès*" par "*voies d'accès*";

Article 18. Caractéristiques des constructions

Article 18.2 Gabarits

Article 18.2 §1

Considérant que selon l'**ACQU** et les **CQ**, il convient d'harmoniser la terminologie utilisée pour la qualification des niveaux dans les prescriptions littérales, le Plan d'affectations et le Glossaire : 3 définitions différentes des niveaux autorisés y sont reprises, ce qui pourrait être source de confusion, voire d'abus de la part des demandeurs;

Décision :

Considérant qu'en effet, il y a lieu d'harmoniser la formulation des niveaux;

Article 18.2 §4

Considérant qu'**Urban** relève une erreur, qu'il y a lieu de mentionner "45°" et pas "45%";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de remplacer "45°" par "45%";

Article 18.2 §5

Considérant qu'**Urban** relève une erreur, qu'il y a lieu de mentionner "*zones de retrait latéral*" et pas de "*zones de recul latéral*";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de remplacer "*zones de retrait latéral*" par de "*zones de recul latéral*";

Article 18.3. Toitures

Article 18.3 §1

Considérant qu'**Urban** demande de préciser que "si le dernier niveau est en recul, il s'inscrit dans l'équivalent du volume d'une toiture à versants dont les pentes sont de 45°";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de modifier la dernière phrase par : "...si le dernier niveau est en recul, il s'inscrit dans l'équivalent du volume d'une toiture à versants dont les pentes sont de 45°.";

Article 18.3 §2

Considérant qu'**Urban** demande de réécrire l'article comme suit : "Les matériaux de la toiture sont subordonnés au respect de l'harmonie et de l'esthétique de l'immeuble objet de la demande et des immeubles avoisinants", "La note explicative motive le choix des matériaux et précise leur albédo" et de supprimer l'imposition d'être proche de 1 pour permettre une appréciation en fonction du matériau proposé;

Considérant qu'**Urban** s'en réfère aux plans et règlements supérieurs, en l'espèce le RRU organise la végétalisation des toitures et cette obligation se renforce dans la pratique;

Que le PPAS n'a pas à se pencher sur cette matière en évolution permanente;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les alinéas concernés;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de :

- remplacer la 1^{ère} phrase par "Les matériaux de la toiture sont subordonnés au respect de l'harmonie et de l'esthétique de l'immeuble objet de la demande et des immeubles avoisinants";
- remplacer la 2^{ème} phrase par "La note explicative motive le choix des matériaux et précise leur albédo";

- supprimer la 3^{ème} phrase relative à l'imposition d'un albedo proche de 1;
- supprimer les deux derniers alinéas concernant les matériaux de finition et les revêtements de tapis synthétique;

Considérant que des **réclamants** se demandent à quoi s'applique l'albedo proche de 1 étant donné que les toitures vertes ont un albedo situé entre 15 et 25% et que les ardoises de teinte claire ont un albedo ne dépassant jamais 40%;

Alors que bon nombre de constructions ont des toitures plates noires;

Que le plan n'impose pas de placer une toiture verte sur les toits plats existants;

Que les matériaux de toiture ont un rôle important dans la production d'effet de chaleur en ville;

Qu'en cas de permis d'urbanisme portant que le remplacement d'un matériau de toiture, les nouveaux matériaux doivent réduire ces effets de surchauffe;

Alors que les toitures vertes ont un autre objectif, comme celui de ralentir les eaux de pluie vers les égouts;

Article 18.4 Esthétique des façades

Article 18.4.2 Les matériaux de parement de façade

Article 18.4.2 §5

Considérant que l'**ACQU** relève que : **Dans tous les cas**, sont **strictement** interdit... les menuiseries... en plastic/PVC. N'est-ce pas aller un peu loin ? Ne peut-on rédiger cela comme suit : "*Les châssis en bois ou métalliques sont privilégiés*", d'autant que comme il ne s'agit pas d'une donnée essentielle, les matériaux des châssis sont susceptibles de dérogations....;

Qu'il serait également utile de s'en tenir à la règle régionale autorisant, lors d'une rénovation ou reconstruction, le remplacement d'éléments de construction par des éléments de même nature (châssis en bois par du bois, balcons métalliques par du métal, etc.);

Alors que les châssis doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction;

Que le châssis fait partie de l'identité de la façade;

Que les châssis en PVC sont généralement choisis par facilité d'entretien et un moindre coût par rapport aux châssis en bois;

Que le PVC peut devenir polluant à cause des additifs qu'il contient (phtalates, bisphénol A, métaux lourds comme le plomb et le cadmium) qui se libèrent avec la chaleur, ainsi qu'à cause du monomère de chlorure de vinyle (CVM), une substance cancérigène, qui peut émettre des polluants lors de sa production ou de sa dégradation, notamment lors de l'incinération;

Que le recyclage du PVC sans polluer l'environnement n'est possible qu'en le plongeant dans un solvant particulier;

Qu'au surplus, l'objectif du Plan est de maintenir ou restituer la qualité du bâti;

Que dès lors, les matériaux d'origine sont à maintenir ou à restituer;

Article 18.4.2 §7

Considérant qu'**Urban** demande de supprimer la référence à l'albedo étant donné qu'il peut être très différent selon les matériaux, que la teinte généralement claire poursuit cet objectif;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer le terme d'albedo et de ne garder que la référence à une teinte claire;

Articles 18.4.2 §8 et 18.4.3 §8

Considérant qu'**Urban** estime que parler des nichoirs dans les objectifs du PPAS est intéressant mais que ce dernier ne peut pas en faire une obligation;

Que pour rappel, ce qui déroge au PPAS devra être soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant que cet objectif peut être ajouté au cahier des recommandations;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer ces articles et de les déplacer dans le cahier des recommandations;

Article 18.4.3 L'isolation par l'extérieur

Article 18.4.3 §1

Considérant qu'**Urban** demande de reformuler la prescription comme suit : "L'isolation des façades avant et latérales est interdite pour les constructions inscrites à l'inventaire légal.";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de reformuler la prescription comme suit : "L'isolation des façades avant et latérales est interdite pour les constructions inscrites à l'inventaire légal.";

Article 18.4.3 §2

Considérant qu'Urban demande de modifier la prescription comme suit : "Pour les constructions qui ne sont pas reprises à l'inventaire légal, l'isolation des façades visibles depuis l'espace public est admissible si les éléments caractéristiques et détails architecturaux de ces façades sont maintenus ou que l'aspect esthétique est amélioré.";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de modifier la prescription comme suit : "Pour les constructions qui ne sont pas reprises à l'inventaire légal, l'isolation des façades visibles depuis l'espace public est admissible si les éléments caractéristiques et détails architecturaux de ces façades sont maintenus ou que l'aspect esthétique est amélioré.";

Considérant que selon l'ACQU, au §2, il est stipulé que, pour les bâtiments non-inscrits à l'inventaire légal, pour pouvoir isoler par l'extérieur, *"il doit être démontré que la façade ne présente aucun caractère architectural particulier et que le nouveau parement et ses détails offrent un aspect architectural de qualité"*;

Que la première sera difficilement remplie dans le quartier : pierres naturelles, pierres d'angle, linteaux, maçonneries décoratives,.... très souvent présentes dans le bâti;

Que de plus, la Région pousse légitimement à l'isolation, et les méthodes d'isolation peuvent évoluer dans le futur;

Que l'ACQU propose d'écrire plus positivement : *"Le demandeur doit fournir une note détaillant comment il concilie à la fois le maintien du petit patrimoine, avec le mode d'isolation des façades visibles depuis la voirie"*;

Considérant que des réclamants se demandent pourquoi interdire à priori l'isolation des façades pour les constructions inscrites à l'inventaire légal, au lieu de décider au cas par cas ?

Qu'ils proposent, pour les bâtiments non-inscrits à l'inventaire légal, d'autoriser l'isolation par l'extérieur, pour autant que le nouveau parement offre un aspect architectural de qualité et que pour les biens inscrits à l'inventaire légal, il est démontré que l'isolation est acceptable d'un point de vue patrimoniale ?

Alors que l'objectif du plan est de maintenir la qualité du patrimoine bâti;

Que le but de la Région n'est pas de banaliser les constructions en les enveloppant d'isolant;

Que les caractéristiques architecturales seraient perdues;

Que reconstituer de telles façades avec un isolant extérieurs engendrerait un coût très important;

Que l'isolation d'une construction ne passe pas nécessairement par l'isolation des façades avant et latérales par l'extérieur;

Que des travaux les plus faciles à mettre en œuvre pour l'amélioration de la PEB sont l'isolation de la toiture, le remplacement de la chaudière, le remplacement des châssis, l'isolation de la façade arrière, l'isolation des sols ventilés ou contre terre;

Que la consommation de l'énergie dépend également du comportement des habitants et de leur occupation;

Considérant qu'Urban demande quelques modifications de ces prescriptions;

Article 18.4.3 §6

Considérant qu'Urban demande de définir *"matériaux de qualité"*;

Décision :

Considérant que le terme "matériaux de qualité" doit être défini et ajouté au Glossaire;

Article 18.4.4 Les menuiseries extérieures

Considérant que des **réclamants** estiment que les règles sont passées à vouloir tout conserver sans nuance, même si les éléments sont banals, sans qualité esthétique ou qu'ils ne correspondent plus du tout à l'habitat actuel;

Qu'il n'y a presque plus de terrain vierge à Bruxelles et que la seule façon de faire évoluer le patrimoine est de rénover le bâti;

Que l'imposition de conserver les boiseries, les éléments métalliques fige artificiellement le passé, sans renouveau;

Qu'ils proposent de simplement écrire que si le style des éléments architecturaux rénovés diffère de manière significative de l'existant, un permis d'urbanisme doit être obtenu;

Alors qu'il faut effectivement un permis d'urbanisme pour modifier l'esthétique d'une façade;

Que la préservation du patrimoine est un des objectifs régionaux, auquel le Collège et le Conseil communal adhère;

Que trop souvent, le remplacement des châssis, des portes, des garde-corps d'origine banalise l'esthétique des façades sans respect du patrimoine;

Que le prescrit proposé par les réclamants est trop vague pour être inscrit dans un règlement;

Qu'Urban propose, dans les paragraphes concernés, d'ajouter qu'en cas de remplacement, il y a lieu de s'inspirer des éléments d'origine ou de l'aspect esthétique des façades;

Article 18.4.4 §1

Considérant qu'Urban demande de préciser "Les divisions de châssis respectent les divisions d'origine ou s'intègrent harmonieusement au style de la façade.";

Qu'il y a dès lors lieu de supprimer qu'en cas de remplacement, les divisions et la présence de petits bois doivent être conservés;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de reformuler l'article comme suit : "Les divisions de châssis respectent les divisions d'origine ou s'intègrent harmonieusement au style de la façade." et de supprimer dans la 2^{ème} phrase la référence aux divisions et à la présence de petits bois;

Article 18.4.5 Les éléments métalliques

Considérant qu'Urban demande d'ajouter "... ou remplacés par des éléments s'inspirant des motifs d'origine.";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu d'ajouter à la fin de la 1^{ère} phrase "ou remplacés par des éléments s'inspirant des motifs d'origine.";

Considérant que selon l'ACQU et les CQ, l'interdiction de garde-corps en verre semble excessive dans la mesure où il s'agit d'éléments architecturaux légers pouvant être intégrés à une restauration, si nécessaire : beaucoup de rénovations récentes dans d'autres quartiers ucclois en font usage, avec le probable aval des services de l'urbanisme;

Alors que dans cet îlot, aucune construction ne présente de garde-corps en verre en façade visible de l'espace public;

Que ce matériau ne répond dès lors pas aux caractéristiques du quartier;

Qu'au surplus, les garde-corps en verre constituent des obstacles que les oiseaux perçoivent mal;

Article 19. Zones de recul

Article 19.2 Destination

Considérant qu'Urban relève une erreur à corriger : "pleine terre" et pas "*peine terre*";

Que de façon globale, comme mentionné dans les remarques générales, revoir l'orthographe sur l'ensemble des documents;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de remplacer "*peine terre*" par "pleine terre";

Article 19.2 §1

Considérant qu'Urban demande de ne pas exiger de planter des arbres à haute tige en zone de recul et préciser les plantations acceptables;

Considérant que la prescription ne parle pas spécifiquement d'arbres à haute tige, que les arbres de basse tige peuvent être autorisés et que le cahier de recommandations aide à la conception de ces espaces;

Considérant que pour éviter toute confusion, il y a lieu de supprimer l'imposition de 1 arbre par 25m² ;

Décision :

Considérant que pour éviter toute confusion, il y a lieu de supprimer l'imposition de 1 arbre par 25m²;

Article 19.3

Considérant que des **réclamants** relèvent que l'article "19.4. Les clôtures, haies et portails" doit être numéroté "19.3", et que l'article "19.5 Modification du relief naturel du sol" doit être numéroté "19.4";

Considérant qu'il s'agit en réalité d'une erreur de mise en page du texte et que l'article 19.3 Aménagement existe déjà;

Décision :

Considérant que l'erreur matérielle doit être corrigée;

Article 19.4. Les clôtures, haies et portails

Article 19.4 §2

Considérant qu'Urban relève une erreur à corriger : "Des grilles" et non "*Les grilles*";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de remplacer "*Les grilles*" par "Des grilles";

Article 20. Zones de retrait latéral et de jardin

Article 20.4. Aménagement en zone de retrait latéral

Article 20.4 §1

Considérant qu'Urban demande de modifier la phrase suivante : "*En cas de demande d'abattage pour raison sanitaire, le permis sera accordé si au moins la plantation d'un nombre équivalent d'arbres sera proposée;*" par "En cas de demande d'abattage pour raison sanitaire, le permis ne pourra être accordé que si la plantation d'un nombre équivalent d'arbres est proposée au sein de la parcelle.";

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de reformuler le 3^{ème} tiret comme suit : "... En cas de demande d'abattage pour raison sanitaire, le permis ne pourra être accordé que si la plantation d'un nombre équivalent d'arbres est proposée au sein de la parcelle.";

Article 20.5. Aménagement en zone de jardin

Article 20.5 §3

Considérant que des **réclamants** se demandent pourquoi imposer un style 'chalet' pour les abris de jardin (2 versants, pente max 30°) et que les pool house sont à toiture plate, sans considération du style de la maison;

Considérant que la **Commission de concertation** demande plus de souplesse et de cohérence dans la rédaction de l'article;

Considérant que des **réclamants** relèvent une incohérence dans la distance d'implantation des abris de jardin, mentionné à 2, 5m ou 2m;

Considérant que les **réclamants** estiment que la superficie de 6m² est très restrictive;

Alors qu'il s'agit d'un espace de rangement;

Que dans un jardin de ville, cet espace est suffisant;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de modifier la prescription en supprimant l'imposition de la forme de toiture pour les abris de jardin;

Considérant que l'incohérence concernant les distances doit être corrigée (§3 : 2,5m et §9 : 2m) et que cette distance doit être généralisée à 2m;

Article 20.5 §6

Considérant que pour Urban, le volet roulant est incompatible avec les piscines naturelles;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de compléter le 7° du §6 par : "*Dans le cas d'une piscine naturelle, le volet peut être supprimé et éventuellement remplacé par un plan incliné permettant à la petite faune de sortir du bassin.*";

Article 21. Zones en surimpression

Article 21.3. Connections ouvertes d'ilot

Article 21.3.3. Aménagement

Considérant qu'Urban estime qu'il n'est pas possible d'identifier ce que vise le prescrit de ce sous-article;

Qu'il y a lieu de le réécrire en regard des éléments cartographiques et des zones de surimpression amendés;

Alors que l'élément graphique est mentionné en légende par un trait vert;

Qu'ils se situent sur la carte dans les zones de retrait latéral;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de simplifier la prescription en vue d'augmenter les plantations et de créer des passages pour la petite faune en :

- remplaçant le 4^{ème} tiret par "le passage de la petite faune en adaptant les murets, les portillons pleins, etc,";

- précisant le 5^{ème} tiret : hauteur et largeur "des plantations";

Article 21.4.3. Aménagement

Considérant qu'Urban demande, par cohérence, d'ajouter la création de passage par la petite faune;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu d'ajouter à la fin de la phrase : "par la création de passages pour la petite faune.";

Article 22. Les zones de voiries et espaces publics

Considérant que la **Commission de concertation** demande de supprimer ce chapitre étant donné que d'autres réglementations sont en vigueur et que le PPAS ne prévoit pas de création de voirie;

Article 22.4. Aménagement

Considérant que **Bruxelles Mobilité** demande d'ajouter à propos des bordures : "les voies d'accès des garages doivent être au même niveau que le trottoir : absence d'inflexion du trottoir au droit des garages dont l'accès est néanmoins facilité par la mise en œuvre de bordures reprofilées, conformément à l'article 6§2 du Titre 7 du RRU";

Haute tension souterraine

Considérant qu'**Elia**, le gestionnaire du réseau haute tension belge, exploite des installations haute tension dans la zone concernée, à savoir des câbles haute tension souterrains mentionnés en plan;

Qu'**Elia** demande de tenir compte de la présence des lignes haute tension souterraines situées dans le périmètre concerné;

Qu'**Elia** demande de ne plus perdre de vue qu'au-dessus et à proximité des câbles souterrains, tous situés dans le domaine public, aucune végétation à racines profondes ne doit pousser, car celle-ci pourrait endommager les câbles;

Qu'en cas de problèmes techniques, le sol doit être excavé, ce qui perturbe l'environnement immédiat;

Qu'afin de garantir la sécurité des personnes, la continuité de l'approvisionnement en électricité et la préservation de toutes les installations concernées, certaines dispositions légales doivent être respectées à proximité immédiate des lignes à haute tension;

Art 22.4 §4

Considérant que selon l'**ACQU**, il est stipulé "*limiter la largeur des voiries à double sens à 4,80 m (avenue Léo Errera et avenue Montjoie) sauf rue Edith Cavell qui doit permettre le croisement de bus, limiter la largeur des voiries à sens unique à 3,5 m (rue Roberts Jones)*";

Que ces largeurs nous paraissent insuffisantes : le SIAMU demande 4m de largeur minimum. Et quid du croisement de 2 camions, du passage des camions de Bruxelles propreté alors qu'un camion de déménagement est stationné régulièrement ?

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les prescriptions de l'article 22;

Article 23. L'éclairage public

Considérant que des **réclamants** estiment que le prescrit sur l'éclairage des abords est trop restrictif;

Que l'éclairage public situé devant les zones de recul dérange déjà la faune volante;

Que l'éclairage bas dérangera la faune rampante et qu'il ne voit pas le peu de bénéfice en terme d'environnement mais y voit des désagréments certains en terme de visibilité et de sécurité;

Qu'ils demandent de simplement imposer un éclairage vers le bas sans imposer de hauteur aussi réduite de 30cm;

Alors que l'éclairage dans les villes impacte essentiellement la faune nocturne et les insectes;

Que la pollution lumineuse peut être définie comme suit : "*la présence nocturne anormale ou gênante de la lumière et les conséquences néfastes de l'éclairage artificiel nocturne sur la faune, la flore et les écosystèmes ainsi que ses effets suspectés ou avérés sur la santé humaine*";

Que la biodiversité nocturne souffre de cet éclairage constant;

Qu'attirées ou repoussées par les points lumineux, de multiples espèces sont perturbées dans leur alternance jour/nuit, dans leurs comportements migratoires et leurs déplacements en général [3], dans leurs rapports proie/prédateur, tout en voyant leurs habitats se fragmenter et leur physiologie s'altérer;

Qu'à Bruxelles l'éclairage public est géré par une multitude d'acteurs;

Que Sibelga s'occupe de l'éclairage des voiries communales;

Que Bruxelles Mobilité de l'éclairage des voies régionales, et que Bruxelles Environnement de l'éclairage des parcs publics en gestion propre, des zones Natura 2000 et de la forêt de Soignes;

Qu'à cela s'ajoute d'autres acteurs impliqués pour les bâtiments notamment, et les lieux privés, comme les devantures commerciales;

Qu'afin de guider l'installation, l'entretien et la mise à jour de ce parc de luminaires dense, la Région a élaboré son "Plan Lumière";

Que celui-ci sert de manuel pour les différentes administrations lors du réaménagement des voiries et de l'espace public (voiries, places, parcs, etc.);

Qu'il dresse également des recommandations générales s'adressant à tous les acteurs potentiels;

Que le plan entend également améliorer l'éclairage public (article 23) afin de réduire son impact sur la faune nocturne;

Considérant que la **Commission de concertation** demande de supprimer cet article;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de supprimer cet article;

GLOSSAIRE

Considérant qu'**Urban** demande de vérifier que toutes les définitions correspondent aux objectifs poursuivis et aux intentions des prescriptions amendées;

Que le concept de "local accessoire" doit être précisé s'il est maintenu;

Qu'il y a lieu de préciser sol "*suffisamment*" perméable;

Qu'**Urban** se demande pourquoi maintenir la hauteur sous plafond de 2,30 m des combles pour la définition de la superficie de plancher nette (celle-ci étant calculée à 1,50 m de hauteur) ?

Qu'**Urban** relève une incohérence : quid du revêtement de sol perméable dans la définition de surface perméable ?

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de retirer les mentions liées aux éléments supprimés suite aux demandes de modifications;

Considérant qu'il y a également lieu de vérifier que toutes les définitions correspondent aux objectifs poursuivis et aux intentions des prescriptions amendées;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les phrases relatives aux hauteurs sous plafond minimum qui sont cadrées par le RRU;

PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Considérant qu'**Urban** demande si le terme "*maison*" fait-il référence à une maison unifamiliale ?

Que dans l'affirmative, il y a lieu de l'indiquer comme tel;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de compléter dans la légende que les maisons sont des maisons unifamiliales;

CARTES DES AFFECTATIONS

Considérant qu'**Urban** demande que le périmètre du PPAS soit plus lisible, en outre, le périmètre du PPAS devrait s'étendre de façade à façade pour intégrer l'ensemble de l'assiette des voiries;

Considérant qu'**Urban** demande de :

- Faire apparaître clairement sur les plans les numéros de police actuellement illisibles ou manquants;
 - De manière générale la légende doit être complétée et reprendre toutes les catégories illustrées sur le plan;
 - Assurer une lecture univoque de la carte et faire en sorte que tout périmètre ne soit inclus qu'au sein d'une seule zone d'affectation (A titre d'exemple, le prescrit de la zone 17 (identifiée comme zone de "garages" dans la légende du plan) est actuellement repris au sein de l'article 16 relatif aux zones d'équipement);
 - Au sein de la zone d'équipement, identifier clairement une zone constructible. Il est proposé d'étendre la zone d'équipement à tout le complexe équipement en ce compris le parking et de déterminer une zone constructible en son sein afin de circonscrire la zone bâissable;
- Considérant que **la dernière remarque est non pertinente** au regard de la flexibilité voulue sur l'implantation en cas de nouvelle affectation, qui a été modifiée et complétée par un % maximum constructible au sein de la zone suite à la 1^{ère} Commission de concertation;

Décision :

- Au sein de la zone d'habitation, représenter les constructions existantes en utilisant des hachures, tandis que les zones bâissables mais non bâties seraient reprises en aplat rose;

- Distinguer dans la légende les deux verts repris en plan pour qualifier la zone de recul et la zone de jardin;

- Supprimer les prescriptions graphiques pour les voiries;

- Ne pas superposer des couches de couleur et assurer la lisibilité des surimpressions pour clarifier la légende;

- Faire correspondre chaque zone reprise dans la légende avec des prescriptions spécifiques;

Considérant qu'**Urban** demande de traiter le cas particulier du 105/107 rue Edith Cavell qui a obtenu un permis mais qui, s'il n'est pas mis en œuvre, ne devrait pas entériner une situation de logements multiples;

Qu'**Urban** suggère de laisser ces parcelles en maisons unifamiliales afin de laisser la possibilité de conserver la maison unifamiliale existante et répondre aux ambitions de la révision du PPAS;

Considérant que **cette remarque n'est pas pertinente** étant donné que le bâtiment était déjà repris en logement multiple dans la version en vigueur du PPAS;

Considérant qu'Urban se demande s'il est encore souhaitable de prévoir une zone constructible en intérieur d'îlot alors que cette emprise est actuellement non bâtie, avenue Leo Errera, n°70 ?

Considérant que **cette remarque n'est pas pertinente** car il s'agit d'une zone constructible existante;

Considérant qu'un **réclamant** relève que les gabarits indiqués sur la carte des affectations ne correspondent pas tous à la réalité;

Que par exemple les maisons situées Avenue Léo Errera 6 à 28 sont toutes indiquées R+2 alors que plusieurs d'entre elles ont des toitures à versants ou étages partiels surélevés;

Alors que la carte des affectations indique également la forme des toitures TM pour toiture mansardée et TV pour toiture à versants;

Décision :

Considérant que les erreurs matérielles sur la carte concernant les gabarits et les formes de toiture doivent être corrigées;

Conformité au PPAS

Considérant que les **réclamants** demandent qu'en est-il pour les constructions qui ne sont pas conformes au plan;

Considérant que le plan s'applique aux demandes de permis d'urbanisme introduites postérieurement à l'adoption du plan,

La Commission de concertation émet un Avis FAVORABLE conditionnel non unanime en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué aux conditions suivantes :

La Commune d'Uccle s'abstient;

GENERAL

- Modifier les prescriptions afin de ne pas répéter les normes d'autres réglementations, comme le RRU, le CoBAT ou le PRAS;

CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTERALES

Article 1. Généralités

Article 1.3

- Supprimer cet article;

Article 2. Réglementations et dispositions

- Supprimer les articles du cahier des prescriptions enjoignant à ce que la compatibilité d'une affectation soit évaluée en Commission de concertation;

Article 4. Démolition et déconstruction

Article 4 §1

- Reformuler la prescription pour clarifier le fait que les deux étapes (démolition et reconstruction) doivent faire l'objet d'un seul et même permis et non de deux permis différents introduits simultanément;

- Supprimer la demande de dossiers d'archives et de publication;

Article 4 §2

- Supprimer le §2;

Articles 4 §3, 4 §4 et 4 §5

- Supprimer les §3, §4 et §5;

Article 6. Constructions en sous-sol

Article 6 §1

- Réécrire l'article en :

- remplaçant "zone d'implantation" par "zone de construction";
- précisant que le parking souterrain ne peut empiéter sur la zone de recul et ne peut dépasser une profondeur de 20m sans dépasser les $\frac{3}{4}$ de la parcelle (profondeur calculée hors zone de recul);

Article 7. Stationnement

- Ajouter "et leur implantation" après "Le nombre d'emplacement";

- Modifier le paragraphe relatif aux logements multiples comme suit "aménager un local intérieur collectif pour ranger les vélos facilement accessible et sécurisé au sein du bâtiment";

Article 9. Aménagement des abords

Article 9.2 §1

- Retirer les exemples des matériaux;

Article 9.2 §2

- Supprimer cet article;

Article 13. Zones d'habitation

Article 13.2. Destination

Article 13.2 §2

- Supprimer la dernière phrase : "La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la Commission de Concertation.";

Article 13.2 §4

- Supprimer cet article;

Article 13.2 §5

- Supprimer cet article;

Article 13.3. Division d'une maison unifamiliale

- Scinder le prescrit concernant la maison initiale et celui relatif à la maison transformée;

- Supprimer les dispositions régies par le RRU (locaux poubelles, stationnement, vélo, etc,...);

- Corriger la prescription afin de tenir compte des communs et d'offrir davantage de flexibilité dans les typologies de logements supplémentaire possible en :

- précisant qu'il s'agit d'une superficie brute;
- accordant un logement pour chaque tranche de 100m² sans préciser la superficie minimale de ce(s) logement(s) supplémentaire(s);

Article 14. Zones d'habitation en terrain de fond

Article 14.2. Destination

Article 14.2 §3

- Préciser "locaux accessoires" ou supprimer ce terme;

- Supprimer le dernier alinéa;

Article 15. Zones d'habitation à logements multiples

Article 15.2 Destination

Article 15.2 §2

- Modifier le début du §2 par : "... des locaux destinés à l'activité professionnelle accessoire au logement,...";

- Supprimer la dernière phrase : "La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la Commission de Concertation.";

Article 15.2 §3

- Supprimer les redondances du terme "rez-de-chaussée" dans les tirets;

- Supprimer la dernière phrase : "La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la Commission de Concertation compétente.";

- Modifier la superficie de commerce autorisée pour se conformer à la superficie autorisée par le PRAS;

Article 15.2 §4

- Supprimer cet article;

Article 16. Zones d'équipements

Article 16.2 Destination, implantation et gabarit

Article 16.2 §1

- Supprimer des deux derniers alinéas;

Article 16.2 §2

- Définir le terme "protégée" ou reformuler la prescription en terme de sécurisation;

Article 16.2 §3

- Ajouter le terme "reconstruction" après démolition dans le 2^{ème} paragraphe;

- Augmenter la hauteur du gabarit autorisé à 7m au lieu de 5m;

Article 16.2 §4

- Supprimer la dernière phrase : "La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après l'avis de la commission de concertation.";

Article 16.2 §5

- Reformuler la première phrase en "Un logement accessoire et complémentaire à l'équipement peut être aménagé en zone B."

- Supprimer les deux derniers alinéas;

Article 16.3. Aménagement des abords

Article 16.3 §4

- Définir le terme "protégée" ou reformuler la prescription en terme de sécurisation et non de local couvert;

Article 17. Zones de garage

Article 17.2 Destination

Article 17.2 §2

- Reformuler la prescription en indiquant qu'en cas de démolition, les prescriptions de la zone principale (recul, retrait latéral ou jardin) dans laquelle se trouvent les garages existants sont d'application;

Article 17.4. Accès aux garages

- Remplacer "voiries d'accès" par "voies d'accès";

Article 18. Caractéristiques des constructions

Article 18.2 Gabarits

Article 18.2 §1

- Harmoniser la formulation des niveaux;

Article 18.2 §4

- Remplacer "45°" par "45%";

Article 18.2 §5

- Remplacer "zones de retrait latéral" par de "zones de recul latéral";

Article 18.3. Toitures

Article 18.3 §1

- Modifier la dernière phrase par : "...si le dernier niveau est en recul, il s'inscrit dans l'équivalent du volume d'une toiture à versants dont les pentes sont de 45°.";

Article 18.3 §2

- Remplacer la 1^{ère} phrase par "Les matériaux de la toiture sont subordonnés au respect de l'harmonie et de l'esthétique de l'immeuble objet de la demande et des immeubles avoisinants";
- Remplacer la 2^{ème} phrase par "La note explicative motive le choix des matériaux et précise leur albédo";
- Supprimer la 3^{ème} phrase relative à l'imposition d'un albedo proche de 1;
- Supprimer les deux derniers alinéas concernant les matériaux de finition et les revêtements de tapis synthétique;

Article 18.4 Esthétique des façades

Article 18.4.2 Les matériaux de parement de façade

Article 18.4.2 §7

- Supprimer le terme d'albédo et de ne garder que la référence à une teinte claire;

Articles 18.4.2 §8 et 18.4.3 §8

- Supprimer ces articles;
- Déplacer ces articles dans le cahier des recommandations;

Article 18.4.3 L'isolation par l'extérieur

Article 18.4.3 §1

- Reformuler la prescription comme suit : "L'isolation des façades avant et latérales est interdite pour les constructions inscrites à l'inventaire légal.";

Article 18.4.3 §2

- Modifier la prescription comme suit : "Pour les constructions qui ne sont pas reprises à l'inventaire légal, l'isolation des façades visibles depuis l'espace public est admissible si les éléments caractéristiques et détails architecturaux de ces façades sont maintenus ou que l'aspect esthétique est amélioré.";

Article 18.4.3 §6

- Définir le terme "matériaux de qualité";
- Ajouter ce terme au Glossaire;

Article 18.4.4 Les menuiseries extérieures

Article 18.4.4 §1

- Reformuler l'article comme suit : "Les divisions de châssis respectent les divisions d'origine ou s'intègrent harmonieusement au style de la façade.";
- Supprimer dans la 2^{ème} phrase la référence aux divisions et à la présence de petits bois;

Article 18.4.5 Les éléments métalliques

- Ajouter à la fin de la 1^{ère} phrase "ou remplacés par des éléments s'inspirant des motifs d'origine.";

Article 19. Zones de recul

Article 19.2 Destination

- Remplacer "peine terre" par "pleine terre";

Article 19.2. §1

- Supprimer l'imposition de 1 arbre par 25m²;

Article 19.3.

- Corriger l'erreur matérielle;

Article 19.4. Les clôtures, haies et portails

Article 19.4 §2

- Remplacer "Les grilles" par "Des grilles";

Article 20. Zones de retrait latéral et de jardin

Article 20.4. Aménagement en zone de retrait latéral

Article 20.4 §1

- Reformuler le 3^{ème} tiret comme suit : "... En cas de demande d'abattage pour raison sanitaire, le permis ne pourra être accordé que si la plantation d'un nombre équivalent d'arbres est proposée au sein de la parcelle.";

Article 20.5. Aménagement en zone de jardin

Article 20.5 §3

- Modifier la prescription en supprimant l'imposition de la forme de toiture pour les abris de jardin;
- Corriger l'incohérence concernant les distances (§3 : 2,5m et §9 : 2m) et la généraliser à 2m;

Article 20.5 §6

- Compléter le 7^o par : "Dans le cas d'une piscine naturelle, le volet peut être supprimé et éventuellement remplacé par un plan incliné permettant à la petite faune de sortir du bassin.";

Article 21. Zones en surimpression

Article 21.3. Connections ouvertes d'îlot

Article 21.3.3. Aménagement

- Simplifier la prescription en vue d'augmenter les plantations et de créer des passages pour la petite faune en :
 - remplaçant le 4^{ème} tiret par "le passage de la petite faune en adaptant les murets, les portillons pleins, etc,";
 - précisant le 5^{ème} tiret : hauteur et largeur "des plantations";

Article 21.4.3. Aménagement

- Ajouter à la fin de la phrase : "par la création de passages pour la petite faune";

Article 22. Les zones de voiries et espaces publics

- Supprimer les prescriptions de l'article 22;

Article 23. L'éclairage public

- Supprimer cet article;

GLOSSAIRE

- Retirer les mentions liées aux éléments supprimés suite aux demandes de modifications;
- Vérifier que toutes les définitions correspondent aux objectifs poursuivis et aux intentions des prescriptions amendées;
- Supprimer les phrases relatives aux hauteurs sous plafond minimum qui sont cadrées par le RRU;

PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

- Compléter dans la légende que les maisons sont des maisons unifamiliales;

CARTES DES AFFECTATIONS

- Au sein de la zone d'habitation, représenter les constructions existantes en utilisant des hachures, tandis que les zones bâissables mais non bâties seraient reprises en aplat rose;
- Distinguer dans la légende les deux verts repris en plan pour qualifier la zone de recul et la zone de jardin;
- Supprimer les prescriptions graphiques pour les voiries;
- Ne pas superposer des couches de couleur;
- Assurer la lisibilité des surimpressions pour clarifier la légende;
- Faire correspondre chaque zone reprise dans la légende avec des prescriptions spécifiques;
- Corriger les erreurs matérielles concernant les gabarits et les formes de toiture.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/01/2026
Objet n°02

Dossier 16-48411-2025 - Enquête n°300/25

Situation : Chaussée de Waterloo 1002-1004

Objet : aménager un logement dans le volume du bâtiment arrière et maintenir le commerce automobile à l'avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48411-2025 introduite en date du 28/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un logement dans le volume du bâtiment arrière et maintenir le commerce automobile à l'avant sur le bien sis chaussée de Waterloo 1002-1004;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis - Quartier du Vert Chasseur - approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale en date du 10/03/1994;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2025 au 24/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

28/10/2025 : dépôt de la demande;

12/12/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

05/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/12/2025 au 24/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/12/2025 et émis le 12/12/2025 et joint à la demande – avis favorable conditionnel;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre le Champ du Vert Chasseur au Nord et la chaussée de La Hulpe au Sud;
- Le bien est bâti sur toute la profondeur de la parcelle et se développe, au-delà de la profondeur du bâti principal qui constitue le front de chaussée, derrière le bâtiment mitoyen à gauche (n°1000B);
- Le bâti existant sur la parcelle se compose successivement :
 - d'un volume principal (R+1+T) intégré dans ce front bâti;
 - d'un volume de raccord (R+Toit plat);
 - d'un volume d'entrepôt / atelier, de gabarit R+ Toiture à 2 versants (grenier), dont le faîte est orienté dans le sens longitudinal de la parcelle;
 - d'un volume de gabarit R + Toit plat couvrant la partie arrière de la parcelle ainsi que la sur-largeur, précitée du côté du n°1000B;

- sur le plan des affectations, le rez-de-chaussée abrite un espace dédié à un garage automobile avec vente de véhicules d'occasion sur l'avant, et deux logements occupent les étages du volume bâti à front de la chaussée;
- anciennement indépendant du reste, le volume d'entrepôt / atelier a été intégré à l'espace d'affectation mixte au gré des permis d'urbanisme successifs;
- Le permis d'urbanisme n°16-42998-2016, délivré le 27/07/2017, a notamment autorisé :
 - La mise en conformité des transformations suivantes apportées à l'immeuble par :
 - le réaménagement de l'espace d'affectation mixte et adjonction de la mezzanine au sein du volume arrière (grenier sous la toiture à versants du volume de l'ancien entrepôt / atelier);
 - la modification de la vitrine commerciale;
 - la création de lucarnes en toiture, l'une en façade avant et la seconde en façade arrière;
 - l'ajout d'un logement de type studio sous toiture;
 - La mise en peinture de la façade principale en teinte claire;
 - La suppression des dispositifs d'enseignes publicitaires;
- Le permis d'urbanisme n°16-43510-2017, délivré le 17/05/2018, a notamment autorisé :
 - Le réaménagement des locaux du rez-de-chaussée en espace de garage automobile (activité productive artisanale) avec possibilité de vente de voitures d'occasion (commerce dont la surface est limitée à 200m² par le PRAS);
 - La modification de la vitrine commerciale;
 - La mise en peinture de l'ensemble de la façade principale de l'immeuble dans un ton gris moyen;

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

- Le projet demande vise à créer un logement dans le volume du bâtiment arrière;
- L'immeuble avant comporte deux logements aux étages;

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

- Le projet propose l'aménagement d'un logement présentant de belles qualités d'habitabilité à l'arrière de l'immeuble principal;
- Le projet s'inscrit dans la continuité du développement et de la pérennisation des constructions implantées en de cet intérieur d'ilot verdurisé, et dont certaines sont affectées en logement;

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

- en matière de programme et de volumétrie :
 - Le projet propose un logement dans le bâtiment arrière couvert par une toiture à versants, en s'inscrivant dans la continuité des unités d'habitation attenantes;
 - Actuellement, il s'agit d'un espace de « rangement / stockage accessoire au commerce de reprise et vente de véhicules ». Il est donc lié à l'activité du rez;
 - Afin de créer ce logement, le projet propose de désolidariser l'activité commerciale du rez et de lui donner un accès privatif. Pour ce faire, un couloir d'accès est créé dans la prolongation de la cage d'escalier des logements actuels. Ceci permettra à ce futur logement d'utiliser le même accès commun que les autres logements;
 - Afin de monter à l'étage, un nouvel escalier privatif large a été mis en place;
 - L'appartement qui est proposé est un logement généreux de 3 chambres d'une surface de ± 146 m²;
 - Une terrasse à l'arrière est proposée sur le toit plat existant, en veillant à respecter le recul de 1,90 m du Code civil pour les vues directes. Cet espace extérieur avec la vue dégagée vers le bois de la Cambre offrira un espace appréciable nécessaire pour accueillir une famille en zone urbaine;
 - Au point de vue volumétrie, aucune modification ne sera apportée. Le logement est aménagé dans le volume existant. Seul des fenêtres et velux seront réalisés afin d'offrir de l'éclairage naturel au futur logement;
 - A l'intérieur, la volumétrie de cet espace est mise en valeur en créant des « boîtes » venant se loger entre et sous les fermes en bois existantes afin d'une part de permettre la lecture de cette volumétrie et d'autre part de mettre en valeur les fermes anciennes en bois;
 - Le confort de l'habitation est complété en intégrant un vestiaire, une zone vélo/poussettes privative en plus de celle dans les communs, 2 salles-d'eau, 2 wc;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit l'aménagement d'un espace de stationnement pour vélos;

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 la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet s'implante majoritairement en zone de jardin du PPAS qui ne prévoit pas la création de logement dans cette zone;
 - Le logement créé présente de belles qualités d'habitabilité et d'espaces extérieurs d'agrément peu invasifs pour le voisinage;
 - Les arrières de parcelles comportent d'autres logements dans l'environnement proche;
 - Vu l'article 126 § 11 du CoBAT, il peut être dérogé, moyennant motivation expresse :
 - 1° aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7. Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë;
 - 2° aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul pour autant, lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7;
 - 3° aux prescriptions réglementaires de la partie spécifique du plan régional de mobilité et aux prescriptions réglementaires des plans communaux de mobilité pour autant que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7;
 - Il y a lieu de respecter davantage l'esprit du de la zone de jardin du PPAS en liant le logement au commerce, afin qu'il lui soit accessoire ;
 - La configuration ne peut laisser paraître aucune ambiguïté en ce qui concerne les accès. Le logement accessoire devant être clairement lié au commerce ;

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

- Modifier le projet de sorte à rendre le logement accessoire au commerce, et sans ambiguïté d'accès ;
- Le projet modifié devra faire l'objet d'un nouvel avis du SIAMU ;
- Réduire de manière significative l'emprise de la terrasse et matérialiser les zones non accessibles de manière paysagère et pérenne ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu tout en clarifiant les affectations ;
- d'être accessoires en ce que les objectifs du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin seront davantage respectés ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application, nécessitant la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;
Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/01/2026
Objet n°03

Dossier 16-48444-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Montjoie 167 - 171

Objet : remplacer les garde-corps des balcons du bloc B

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48444-2025 introduite en date du 14/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les garde-corps des balcons du bloc B sur le bien sis avenue Montjoie 167 - 171;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du bien Parc Montjoie inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 10/09/1998 et de la Maison De Decker au 118 avenue Montjoie, classé par Arrêté du Gouvernement en date du 26/09/2024;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/11/2025 : dépôt de la demande;

31/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 31/12/2026;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales, de petites immeubles de logement, à l'exception des immeubles de logement de très grand gabarit dont l'un des deux fait l'objet de la demande;
- Ceux-ci ont été construits en 1963, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23051-1963 qui visait la démolition de 8 maisons et la construction de deux immeubles)
- L'immeuble concerné par la demande, de gabarit R + 7 et Toiture plate, et qui forme le « Parc J.F. Kennedy » inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensemble depuis le 19/08/2024, est situé avenue Montjoie 167-169-171 et l'autre immeuble est situé avenue Winston Churchill 161-163;
- Les balustrades datent de la construction de l'immeuble, dans les années 1960 et sont actuellement vétustes;

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

- Le remplacement de l'ensemble des balustrades existantes, à structure métallique et panneaux de verre fumé et armé, par de nouveaux garde-corps en verre transparent, avec une structure en aluminium de teinte gris anodisé naturelle et à fixer sur un nouveau nez de dalle;
- La demande porte uniquement sur le remplacement des garde-corps de l'ensemble du bâtiment (bloc B);

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

- application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Ce remplacement, se fait au profit d'une rénovation des façades autant que pour se conformer aux normes actuelles du CSTC en matière de sécurité;
 - Bien qu'il aurait été préférable de conserver l'aspect fumé du vitrage des balustrades, le bloc A, suite à l'octroi de la demande de permis d'urbanisme n° 16-46079-2021, a également mis en œuvre des balustrades en verre transparent;
 - Cependant, d'une part d'un point de vue de la typologie, un vitrage transparent, supprime la lecture originelle datant l'immeuble dans son époque et d'autre part, d'un point de vue écologique, un vitrage fumé, tel que l'existant, est davantage visible pour les oiseaux;
 - Bien qu'il ait été octroyé un vitrage clair au niveau de l'autre bâtiment, il est important de constater l'appauvrissement des qualités patrimoniales induites et, pour ce bâtiment, les préserver;

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

- Maintenir un vitrage fumé;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est coservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de teintes et aspect de matériaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le typtologie doit être conservée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 21/01/2026
Objet n°04

Dossier 16-47893-2024 - Enquête n°299/25 - Article 126/1

Situation : Chaussée de Waterloo 1076 - 1078

Objet : démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport comprenant 1 commerce et 9 unités de logements, ainsi que 11 emplacements de stationnement (voitures) et 20 vélos - projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47893-2024 introduite, en date du 17/12/2024, modifiée (documents indicés B et datés du 31/10/2025) le 18/11/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport (1 commerce et 12 unités de logements) sur le bien sis chaussée de Waterloo 1076 - 1078;

Vu que la demande telle que modifiée vise à démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport comprenant 1 commerce et 9 unités de logements, ainsi que 11 emplacements de stationnement (voitures) et 20 vélos;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, zone d'habitation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 25/04/2025, et émis le 02/05/2025 :

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- *Le projet prévoit l'abattage de 7 sujets dont la majeure partie se situent en zone constructible. Il s'agit de deux houx, deux lauriers et trois ifs.*
- *Seul un jeune châtaignier implanté en fond de parcelle est conservé.*
- *Bien que les contraintes induites par le chantier nécessitent l'abattage de nombre de ses arbres, y compris l'if à proximité du garage, l'if implanté le plus en fond de parcelle pourrait quant à lui être conservé. En effet l'if possède de très nombreux bienfaits pour la biodiversité locale (nourriture, abri) et croît assez lentement, ce qui permettra au châtaignier de se développer sans trop de contraintes.*
- *Le projet prévoit de replanter plusieurs sujets haute-tige dans sa note explicative, mais un seul arbre figure sur les plans projetés, les autres plantations représentées étant au mieux de grands arbustes.*
- *Le projet prévoit également de nombreuses plantations arbustives, mais sans préciser leurs essences ou leurs dimensions hormis leur sélection dans les listes de Bruxelles environnement.*
- *Le projet prévoit plusieurs volumes de toitures vertes extensives.*

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

- *Conserver l'if le plus en recul et le protéger de façon adéquate durant toute la durée du chantier;*
- *Détailler d'avantages les replantations prévues au travers d'un plan de plantation complet avec essences et dimensions projetées;*

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/04/2025, et émis le 25/06/2025 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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 :

Alors que l'élévation de la façade à rue renseigne un décaissement important de la zone de recul, la vue en plan du rez-de-chaussée n'indique pas de plan incliné pour l'accès au commerce depuis le trottoir public, alors que le profil de la chaussée de Waterloo est en pente ascendant vers le nord et que le commerce est implanté à la même altitude que l'accès aux appartements, l'accès au garage souterrain et le seuil du n° 1088 pris comme référence.

Afin de lever toute ambiguïté quant à la connexion des accès privés avec le trottoir public, il est demandé de fournir un plan de détails renseignant les altitudes projetées des accès et les altitudes à conserver du trottoir public (soit un minimum de quatre cotes altimétriques par accès, dont deux à l'alignement) et les pourcentages d'inclinaison, y compris du trottoir public.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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.

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.

Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdu interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit.

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

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

~~a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~

~~b) Le maillage bleu (cours d'eau);~~

~~c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

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

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

Quant à la présente demande :

La demande n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte pas de schéma complet de la gestion des eaux pluviales, hormis une illustration en page 17 de la note explicative et quelques phrases en page 16 expliquant que les trois citernes de 5 m³ chacune sont destinées à l'arrosage du jardin (ce qui semble beaucoup d'eau pour un si petit espace, collectif de surcroît) et que leur trop-plein serait infiltré par massifs drainants (dont le volume de temporisation et l'implantation ne sont pas communiqués) sous les zones collectives du jardin. Cependant, ce schéma ne se trouve ni dans les plans de réalisation ni dans les plans de synthèse.

Se pose alors la question de la temporisation du trop-plein en cas d'orage, car le volume offert par les massifs infiltrants n'est pas communiqué et il est plus que probable que les 15 m³ de citernes seront pleines et ne contribueront pas à cette temporisation. Il est vivement recommandé de prévoir un volume de temporisation indépendant (bassin d'orage) au cas où la réalisation des massifs infiltrants poserait problème (NB : l'infiltration doit se faire à 3m des bâtiments et 4m des arbres).

Il est demandé de produire un plan de gestion intégrée des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, présentant un schéma de gestion des eaux pluviales complet, de la toiture à l'exutoire, indiquant également le sort réservé aux eaux des terrasses, à considérer comme usées et à temporiser séparément avant rejet à l'égout.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que sa propriété se trouve en zone de protection 3 des captages d'eau potable de Vivaqua et que le dispositif infiltrant doit être officiellement validé par le service de protection des installations de Vivaqua.

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.

Vivaqua - Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) : installinfo@vivaqua.be.

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

Services publics

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Quant à la demande :

La note explicative omet la nuisance au voisinage que peut constituer la présence en trottoir des containers de déchets ménagers de 16 logements et un commerce.

Il est demandé de préciser la manière dont seront gérés les déchets, et de réserver un enclos dans la zone de recul pour y stocker les containers en attente de ramassage afin que ceux-ci n'encombrent pas le trottoir;

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 13/01/2026 sur la demande modifiée :

Considérant le projet à savoir :

- Construire un immeuble de rapport;
- De 1 commerce et 9 unités de logements;
- 11 emplacements de stationnement (voitures);
- 1 parking 2 roues pouvant accueillir 2 à 3 véhicules;
- 20 emplacements vélos (dans 2 locaux de 21.51 m² et 10.97 m²);
- Abattage de 7 arbres (houx, if, laurier);

- Maintien du châtaignier;
- Des CEP totalisant 15m³;
- Un usage des eaux de pluies uniquement pour les robinets extérieurs;
- Une gestion des trop plein vers les massifs d'infiltrations horizontaux;

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

Avis favorable à condition de :

1. Prévoir une clôture permettant le passage de la petite faune;
2. Utiliser les eaux récoltées dans les WC du projet et dans les buanderies en plus de l'arrosage du jardin;
3. Demander un permis d'environnement de classe 2 (parking de 14 places, bassin d'orage, ...);
4. En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1er mars 2012, l'exploitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497/599 414). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés;
5. En cas de placement d'**éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, déalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
6. Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur:
https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr;

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

- o l'avis de Bruxelles-Mobilité sollicité en date du 25/04/2025, et émis le 30/04/2025;
- o l'avis de De Lijn sollicité en date du 25/04/2025 et émis, et sera rendu en cours de procédure;
- o l'avis du TEC sollicité en date du 25/04/2025, et sera rendu en cours de procédure;
- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 25/04/2025, et émis le 07/05/2025;

Vu l'avis défavorable du SIAMU émis le 03/06/2025;

Vu l'avis du SIAMU sollicité sur la demande modifiée en date du 04/12/2025, émis le 12/01/2026, et joint à la demande - avis DEFAVORABLE;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE

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 :

- o L'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- o 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);
- o L'application de la prescription particulière 3.3.al.2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²);
- o L'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o Perte d'ensoleillement, d'intimité et de vues dégagées pour les maisons voisines implantées avenue Montana;
- o Perte d'ensoleillement, d'intimité et de vues dégagées vers les jardins de l'avenue Montana et la Forêt de Soignes pour un immeuble faisant face au projet de l'autre côté de la chaussée de Waterloo;
- o Hauteur excessive;
- o Manque de qualités architecturales du projet;
- o Nuisances en matière de stationnement;
- o Nuisances probables liées au type de commerce;
- o Quid du maintien de l'arrêt de bus;
- o Le remplacement des barrières végétales vis-à-vis des jardins avenue Montana, par un mur est dommageable pour la biodiversité et pour la perméabilité paysagère de l'îlot;
- o Craintes quant à la stabilité des constructions environnées suite au chantier et aux excavations;

- *Le projet présente de nombreuses dérogations au RRU non sollicitées; Ainsi, la dérogation à l'article 7 du titre 1 du RRU, visée par l'avis d'enquête publique, est erronée. En revanche et surtout, dès lors que l'on est en présence d'une construction en mitoyenneté, il ressort de l'examen du dossier de demande que le projet présente de nombreuses dérogations au RRU, à savoir:*
 - *Une dérogation à l'article 5 du titre 1 du RRU;*
 - *Une dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU;*
 - *Une dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU;*
 - *Une dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU;*

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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 que modifiée pour les motifs suivants : **motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- L'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- 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);
- L'application de la prescription particulière 3.3.al.2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²);
- L'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2025 au 24/12/2025 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 :

17/12/2024 : dépôt de la demande;

24/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/03/2025 : réception des compléments;

17/04/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

25/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Mobilité;
- de De Lijn;
- le TEC;
- Vivaqua;

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation, et report d'avis;

11/06/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation, et avis défavorable unanime émis en présence du Fonctionnaire Délégué, et motivé comme suit :

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande est bordé par la chaussée de Waterloo, axe structurant de la Commune d'Uccle, et qui présente une variété de typologies et d'implantations d'immeubles ;*
- *La parcelle n°1078 chaussée de Waterloo est actuellement occupée par un bloc de garages comprenant trois emplacements, situé en fond de parcelle. La parcelle n°1076, quant à elle, abrite une maison et ses annexes, sans grand intérêt architectural, qui est actuellement utilisée comme salon de massage et d'esthétique (situation de fait) ;*
- *Malgré l'existence de constructions sur les deux parcelles, leur configuration actuelle crée une sorte de "dent creuse" dans le tissu urbain, notamment en raison du faible pourcentage de bâti sur le terrain.*
- *Le projet vise à restructurer et densifier cette zone tout en s'intégrant harmonieusement dans l'environnement urbain existant ;*
- *Le bâti environnant est marqué par une rupture de typologie entre la chaussée et les rues perpendiculaires, plus anciennes et résidentielles ;*
- *L'immeuble de droite (n°1088) présente un gabarit R+2+Toiture à versants ;*
- *La parcelle de gauche (n°1072) est bâtie fortement en retrait par rapport à l'alignement et comporte un garage automobile. Ensuite, en amont, les parcelles sont bâties par des constructions modestes, représentatives de la première urbanisation de la chaussée, et offrant des zones de recul paysagères ;*
- *Le couvert végétal est assez peu qualitatif le long de la chaussée, contrairement à ce qui peut être observé au sein des parcelles situées le long de l'avenue Montana ;*
- *Le relief est marqué par une pente descendante de gauche à droite et ascendante de l'avant vers l'arrière de la parcelle ;*

- Les affectations et la mixité sont marquées par des rez-de-chaussée offrant des affectations mixtes et les étages étant à l'usage de logements ;

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

- La démolition de la maison d'habitation située sur la gauche de la parcelle, ainsi que du volume de garage situé à l'arrière du terrain ;
- La construction d'un immeuble en recul, mitoyen à la construction voisine de droite, et comprenant 12 unités de logements (dont 1 PMR), 1 commerce, et 11 emplacements de stationnement pour voitures, 2 emplacements pour motos, et 25 emplacements pour vélos ;
- La création d'un jardin collectif ;

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

- L'état actuel des bâtiments montre une légère dégradation de la maison, qui, malgré son utilisation, n'a pas fait l'objet de rénovations ni d'un entretien régulier ces dernières années. Sur le plan architectural, la structure ne présente aucun intérêt particulier justifiant sa conservation. En outre, les constructions existantes ne respectent pas l'alignement des bâtiments voisins, rompant ainsi l'harmonie visuelle avec les édifices environnants. Le garage, quant à lui, est resté dans son état d'origine et sert actuellement de lieu de stockage pour des véhicules destinés à la déchèterie. Ce volume ne présente également aucun intérêt architectural qui justifierait sa conservation, d'autant plus qu'il est situé en intérieur d'îlot. Les abords des deux terrains présentent des aménagements variés. Sur le terrain de gauche (n°1076), une partie est recouverte de dolomie, tandis qu'une petite zone verte, située en fond de parcelle, est agrémentée de quelques arbres, dont un châtaignier ;
- Le terrain de droite (n°1078) est entièrement recouvert de dolomie, qui sert d'accès au garage situé en fond de parcelle. Entre les deux terrains, une haie végétale, principalement composée de ifs et de lauriers, délimite les parcelles ;
- Dans le cadre de la construction de ce nouvel immeuble, tous les volumes existants sur le site seront démolis, de même qu'un certain nombre d'arbres (7) qui seront également abattus ;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose d'aménagement de 12 logements dont certains ne sont pas organisés en traversants, et présentant de fait peu de qualités d'habitabilité ;
 - le programme propose une mixité de fonctions de sorte à pérenniser l'élan commercial entre le pôle du Vivier d'Oie et du Vert Chasseur ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le bâtiment est prévu aligné avec les bow-windows des constructions voisines, ce qui permet de créer une ligne de façade continue à l'angle de la rue Montana. De plus, il est inscrit en retrait pour offrir, après le trottoir public, un espace piétonnier agrémenté de végétation, qui joue le rôle de tampon entre la construction et la voirie. Cela favorise une harmonie urbaine et une intégration en douceur dans le paysage environnant ;
 - Le bâtiment est conçu sous la forme d'un volume à toiture plate, avec un dernier étage en retrait des façades, abritant un logement penthouse. Cette conception en rupture avec les constructions voisines couvertes de toitures à versants, présente un impact visuel depuis la rue, créant ainsi une silhouette peu intégrée dans le paysage urbain et présentant des raccords peu harmonieux. Malgré le recul, la perspective depuis la chaussée de Waterloo reste encombrée, et le bâtiment s'intègre peu harmonieusement avec les constructions environnantes, en les dominant. Ce jeu de hauteurs tente de répondre aux gabarits voisins, notamment aux bâtiments situés de l'autre côté de la chaussée, ainsi qu'à ceux légèrement plus élevés du même trottoir, comme au numéro 1060, où une nouvelle série de maisons propose un volume en rez-de-chaussée + 4 sous combles. Le projet ne tient pas compte des spécificités des lieux et des gabarits en amont ainsi que de ceux des parcelles situées avenue Montana ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet vise à limiter l'emprise de la construction au sol tout en optimisant l'espace disponible. À cet effet, le garage situé au fond de la parcelle a été démoli, augmentant ainsi la surface de pleine terre et réduisant l'imperméabilisation du sol ;
 - Aménagement des surfaces perméables et imperméables :
 - Zone de recul en façade avant : entièrement aménagée en pleine terre, avec des accès ponctuels carrossables et piétonniers. Une végétation diversifiée sera implantée pour dynamiser les zones d'accès (commerces, logements, parking, passage cocher), tout en créant un tampon naturel entre la circulation et l'immeuble ;
 - Jardin collectif : conçu en pleine terre, il inclura un espace de détente commun avec des tables et des aménagements paysagers ;
 - Zones d'accès : traitées avec des revêtements drainants et perméables (type Ebema – Stone C Style) ;
 - Les fonctions ont été regroupées à l'intérieur du bâtiment pour réduire au maximum l'emprise globale de la construction. Par exemple, le local à vélos a été intégré au rez-de-chaussée avec un accès sécurisé ;
 - Les aménagements proposés contribueront à renforcer l'harmonie entre les usagers et l'environnement, tout en offrant une meilleure qualité de vie aux habitants, mais il s'indique toutefois de préserver le contexte de cet îlot paysager notamment du côté de l'avenue Montana ;

- L'analyse des arbres existants sur le site révèle une prédominance d'essences non remarquables. Tous les ifs et lauriers seront abattus (non repris dans la liste des « espèce indigène et conseillé » de Bruxelles environnement), tandis que le châtaignier sera préservé (repris lui dans la liste éditée par Bruxelles environnement). La suppression des grands ifs situés au sud permettra à ce dernier de mieux s'épanouir et de croître. Néanmoins, un des if mérite d'être conservé (voir l'avis du Service Vert) ;
- Les arbres plantés seront les suivants : Arbre fruitiers (pommier, poirier), dans le but de valoriser la faune et la flore autour de ces arbres
- La végétation aide à diminuer les températures locales en procurant de l'ombre et en libérant de l'humidité par évapotranspiration, ce qui atténue l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- Amélioration de la qualité de l'air : Les plantes jouent un rôle clé dans la filtration des particules de poussière et des polluants atmosphériques, contribuant ainsi à une meilleure qualité de l'air.
- La création de zones à vocation floristique, comme des prairies sauvages, favorise la biodiversité urbaine en agissant comme des corridors écologiques. Ces espaces offrent des habitats précieux pour les insectes, les oiseaux et d'autres petits animaux, enrichissant ainsi l'écosystème local ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet présente un déficit en matière d'offre de stationnement au regard du RRU ;
 - Au rez-de-chaussée, un espace de stationnement pour vélos et poussettes de 34,21 m², complété par une zone de 9,80 m², est prévu (soit 25 emplacements). Au sous-sol, un parking souterrain dispose de 11 places (dont une pour personnes à mobilité réduite), ainsi que de 2 emplacements réservés aux véhicules à deux roues motorisées. Le sous-sol est conçu de manière à empiéter modérément sur la zone perméable du terrain, permettant ainsi de préserver les espaces de sol naturel et de ne pas augmenter la surface imperméabilisée déjà présente en raison des logements aux étages ;
 - La chaussée et la rue adjacente permettent cependant difficilement un stationnement libre des véhicules ;
 - Cependant l'axe principal régional de la chaussée de Waterloo offre une couverture de transport en commun très étendue, permettant non seulement de se rendre facilement vers le centre de Bruxelles, mais aussi de quitter aisément la région en direction de la Flandre ou de la Wallonie, grâce à un seul moyen de transport. L'accès aux arrêts de bus, situés à proximité immédiate de l'immeuble (devant la parcelle et dans la rue perpendiculaire, Avenue Montana), constitue un confort supplémentaire pour les futurs habitants ;
 - Ces arrêts desservent les lignes suivantes : Lignes 136/137 (De Lijn), W et 360 (TEC), ainsi que les Bus 43, 38 et 41 (STIB), couvrant les quartiers environnants et offrant des connexions vers d'autres parties d'Uccle, les communes voisines, ainsi que des communes en région flamande et en région wallonne. Le projet permet la conservation de l'abri de bus existant ;
 - La gare du Vivier d'Oie, située à proximité immédiate, propose des liaisons ferroviaires vers le centre de Bruxelles et au-delà, facilitant les trajets quotidiens et les déplacements vers d'autres villes belges ;
 - Enfin, plusieurs stations Villo! (système de vélos partagés) se trouvent à proximité, permettant aux résidents de se déplacer facilement à vélo dans tout Bruxelles ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Une toiture végétalisée sera aménagée sur l'ensemble du toit du niveau R+4, à l'exception d'une zone réservée à l'installation de panneaux solaires, ainsi que sur une partie du toit du niveau R+3. Ces toitures vertes contribueront à l'absorption d'une partie des eaux pluviales ;
 - Citernes d'eau de pluie :
 - L'eau excédentaire sera collectée et dirigée vers trois citernes de 5.000 litres chacune (capacité totale : 15.000 litres), situées au sous-sol ;
 - Utilisation : arrosage des espaces extérieurs via robinets dédiés ;
 - Conformité : Le volume total respecte les prescriptions urbanistiques (article 16 RRU Titre 1), qui impose 33 litres/m² de surface de toiture. Avec une toiture totale de 313 m², la capacité minimale requise est de 10.329 litres ;
 - Trop-plein des citernes :
 - Les excédents seront évacués via un drain vers des massifs d'infiltration horizontaux situés dans les zones collectives du jardin (ex. espace potager, massifs floraux) ;
 - Gestion des eaux pluviales des abords :
 - Surfaces semi-perméables : Conçues pour infiltrer directement les eaux pluviales grâce à des structures en matériaux drainants servant de massifs d'infiltration ;
 - Surfaces imperméables : Les eaux seront dirigées vers les mêmes massifs d'infiltration, limitant ainsi le ruissellement ;
 - Dispositif spécifique : Un système d'acodraïns sera installé devant la porte de garage menant au sous-sol pour prévenir les inondations. Ces eaux, susceptibles d'être contaminées, seront raccordées directement à l'égout public ;
 - Réutilisation des eaux pluviales :
 - Le placement des citernes permettra de réutiliser l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces extérieurs (potagers, massifs floraux). Cette solution renforce la gestion durable des ressources tout en favorisant l'infiltration naturelle des surplus ;

○ en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :

- Le projet s'appuie sur des matériaux sélectionnés en vue d'offrir une harmonie visuelle et tenter de favoriser son intégration dans le paysage urbain. La façade principale sera revêtue de briques rouges, un choix pensé pour apporter chaleur et authenticité, rehaussé par des joints clairs et fins, voire creux, qui tendent à accentuer le caractère monolithique de l'immeuble. Les châssis des fenêtres, en aluminium, seront de teinte beige clair légèrement dorée. Le volume en retrait du penthouse sera également habillé de briques, et la façade sera dynamisée par des jeux d'appareillage, créant ainsi un rythme visuel ;
- Ces choix de matériaux assurent une esthétique cohérente et contemporaine, tout en garantissant durabilité et qualité. Les balcons en façade seront dotés de garde-corps métalliques, également en beige clair légèrement doré, renforçant l'harmonie de l'ensemble ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet s'inscrit dans une volonté de restructurer les perspectives de la chaussée et en y proposant un programme mixte de fonctions, de sorte à assurer la pérennité du lieu ;
 - Le projet propose la démolition d'immeubles ne présentant pas de caractéristiques architecturales et patrimoniales et en intégrant des principes de circularité. Cependant la demande reste lacunaire quant aux justifications de ces démolitions (reportage photo sommaire uniquement) ;
 - La nouvelle construction sera implantée davantage à l'alignement de sorte à dégager l'arrière de la parcelle et entamer une transition paysagère vers les jardins contigus. Cependant cette option renfermera cette rive d'îlot alors qu'il demeure perméable actuellement ;
 - Le projet s'implante en mitoyenneté d'un immeuble de logements sur la droite, et le long d'une partie non bâtie à l'alignement sur la gauche, ce qui rend complexe l'application du Titre I du RRU ;
 - Par ailleurs, il est peu opportun de considérer que le jeu de hauteurs répondrait aux gabarits voisins, notamment aux bâtiments situés de l'autre côté de la chaussée ainsi qu'à ceux légèrement plus élevés de même trottoir, comme au numéro 1060. Cette considération revient à faire fi des constructions situées à proximité immédiate des parcelles en projet, lesquelles présentent, dans leur grande majorité, des gabarits beaucoup plus réduits (R+2 ou R+3 au maximum) ;
 - De plus, le gabarit proposé est en rupture avec l'environnement immédiat de par le nombre de niveaux et l'utilisation de toitures plates, rendant les raccords imposants et disgracieux ;
 - Il s'indique de prendre en compte le 1088 chaussée de Waterloo comme façade de référence. Quant à l'intégration au cadre bâti, les autres biens à prendre en compte sont ceux sis aux numéros 1068 à 1062a de ladite chaussée dès lors, notamment, que le projet en épouse l'alignement. De plus, il y a lieu de rappeler que le projet s'étend sur deux parcelles et présente, dès lors, une largeur de façade importante, soit 25,53m. L'impact sur le cadre bâti environnant est d'autant plus exacerbé ;
 - Un tel gabarit, augmenté par les terrasses débordantes, aura également tendance à porter atteinte à l'ensoleillement et à l'intimité des propriétés voisines ;
 - La diminution du programme de par la conception de logements traversants pourrait contribuer à limiter ces impacts ;
 - La réduction de l'ensemble permettrait une meilleure intégration au contexte bâti et paysager, mais aurait également un impact positif sur l'offre de stationnement au sein de l'immeuble. Cet impact est d'autant plus avéré que le projet ne prévoit ni d'emplacements de parking destinés aux visiteurs des occupants ni d'emplacements pour le commerce que ce soit pour les travailleurs ou la clientèle et ce, alors que la superficie dudit commerce excède 300m² ;
 - Les aménagements paysagers, incluant la création de jardins collectifs et de zones vertes, enrichissent le cadre de vie des habitants tout en contribuant à la régulation thermique et à la gestion des eaux de pluie. Le projet intègre également des solutions écologiques et des espaces de rencontre communautaires, favorisant ainsi une approche participative et un bien-être collectif. Cependant il s'indique de conserver les lisières paysagères existantes avec les jardins mitoyens afin d'assurer la perméabilité végétale vers l'intérieur de l'îlot ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 3.3.a)2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) :
 - Le projet propose la création d'une surface commerciale offrant une superficie de 326m² le long de cet espace structurant de sorte à s'inscrire en relais dans la redynamisation du Vert Chasseur depuis le Vivier d'Oie ;
 - Le projet s'inscrit dans les objectifs du PRAS démographique en ce sens et, de par sa surface allouée au commerce, permet d'en assurer la pérennité ;
 - Cependant cette surface commerciale induit des déplacements (occupants/visiteurs) non évalués par le projet ;
- 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) :
 - Le projet propose de requalifier les aménagements paysagers au sein de la parcelle et de dédensifier le bâti à l'arrière, au bénéfice des qualités de l'intérieur de l'îlot ;
 - Le projet prévoit l'abattage d'un nombre important d'arbres présents en intérieur d'îlot – à savoir des houx (2), des lauriers (2) et des ifs (3), peu propices au développement de la biodiversité ;

- Il convient de relever que, bien qu'il n'y soit pas fait mention dans le dossier de demande, la mise en œuvre du projet impliquera également l'abattage de plusieurs cornouillers sanguins sis en fond de parcelle, qui contribuent à former, avec les autres arbres énumérés, un écran de verdure avec les parcelles situées à l'arrière du site ;
- Ainsi, les abattages projetés contreviennent à la biodiversité. De plus, ces arbres forment un écran végétal naturel pour les parcelles sises à l'arrière du site et constituent une haie de séparation avec la parcelle adjacente sise au n°6 de l'avenue Montana;
- En lieu et place des arbres existants, le projet prévoit la construction d'un mur sur toute la largeur de la parcelle, lequel est représenté comme étant existant alors que tel n'est pas le cas. Par ailleurs, la hauteur dudit mur est portée à plus de 3 mètres. Aussi, l'impact sur le bien sis au 6 de l'avenue Montana sera considérable puisqu'en lieu et place d'une clôture végétale, ses occupants auront vue sur un mur de plus de 3 mètres ;
- Il convient également de rappeler que certains réclamants ont leurs parcelles situées en contrebas du site concerné par le projet – il s'agit des parcelles sises avenue Montana –, ce qui renforce ainsi cet impact ;
- Toutefois, le projet présente un plan paysager qualitatif incluant la gestion des eaux de pluie, et qu'il s'indique de poursuivre ;
- A la perte d'ensoleillement et de luminosité, il convient d'ajouter une perte d'intimité pour les réclamants sis avenue Montana du fait des vues plongeantes induites par le projet. Ces vues plongeantes résultent de la hauteur excessive du bâtiment projeté couplée au fait que les parcelles en projet se situent en surplomb de celles des réclamants. De plus, ledit projet prévoit des nombreux balcons en façade arrière ainsi qu'une grande terrasse en toiture pour le penthouse. Ces vues induiront dès lors une perte d'intimité dans le chef des réclamants sis avenue Montana et, partant, une réelle atteinte à leur cadre de vie. Cette perte d'intimité est d'autant plus avérée pour le bien sis au numéro 4 de l'avenue Montana, lequel s'étend sur toute la profondeur de la parcelle de sorte que la façade arrière donne directement sur les parcelles du projet. Il convient par ailleurs de souligner que la majorité des terrasses et des balcons ne sont pas conformes au Code civil (article 3.112 du Code civil). Ainsi, la terrasse en toiture de l'appartement 12 (penthouse) n'est pas placée à une distance droite d'au moins 1,90m de la limite mitoyenne avec le n°1088 de la Chaussée de Waterloo (article 3.112 du Code civil). Il en va de même des 3 terrasses situées sous celle-ci ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à 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) :
 - La demande est accompagnée par une étude historique sommaire tendant à démontrer que la maison unifamiliale à démolir ne présente aucun intérêt patrimonial ;
 - Le projet s'inscrit cependant dans la réécriture des perspectives de cette portion de chaussée, dont la lecture est altérée par les différents alignements et zones de recul peu qualitatives ;
 - La maison présente une superficie de 177,75m², et le projet propose la création de 1 484,49m² de logement, y compris les garages, circulations et espaces servants, ce qui permet de rencontrer les objectifs de la prescription ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :
 - Ce motif est nul et non avenue et constitue une erreur matérielle. L'intégration du projet est motivée au travers des prescriptions 0.6 et 3.5.1 du PRAS ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²) :
 - Ce motif est nul et non avenue et constitue une erreur matérielle. L'intégration du projet est motivée au travers de la prescription 3.3.al2 3 du PRAS ;

Considérant, vu ce qui précède que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et qu'à tout le moins un projet modifié devrait répondre aux objections suivantes :

- Fournir une étude patrimoniale et historique détaillée de la maison existante, ainsi que les études de circularité (TOTEM, ...) ;
- Réduire le gabarit de l'immeuble d'un étage plein et prévoir un raccord au moyen d'une toiture à versants du côté de la construction mitoyenne de droite ;
- Concevoir l'ensemble des logements de type traversants ;
- Renoncer à la conception du penthouse et de ses terrasses ;
- Le programme devant être revu en conséquence, le projet modifié devra être soumis à un nouvel avis du SIAMU ;
- Inscire les terrasses dans le volume bâti et veiller à leur conformité quant aux dispositions du Code Civil en matière de vues ;
- Proposer un emplacement de stationnement pour voitures par logement et 2 emplacements pour le commerce ;
- Revoir la lecture architecturale de l'immeuble en améliorant l'équilibre des pleins et des vides ;
- Maintenir et renforcer les écrans végétaux en fond de parcelle de sorte à assurer la transition paysagère vers l'intérieur de l'îlot ;

Avis DÉFAVORABLE 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, ce qui entraîne le refus de permis d'urbanisme. »

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ EMIS AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

14/07/2025 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;
18/11/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;
04/12/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;
10/12/2025 au 24/12/2025 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;
21/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant, vu ce qui précède que la demande initiale ne répondait pas au bon aménagement des lieux, et qu'à tout le moins un projet modifié devait répondre aux objections suivantes :

- Fournir une étude patrimoniale et historique détaillée de la maison existante, ainsi que les études de circularité (TOTEM,...);
- Réduire le gabarit de l'immeuble d'un étage plein et prévoir un raccord au moyen d'une toiture à versants du côté de la construction mitoyenne de droite;
- Concevoir l'ensemble des logements de type traversants;
- Renoncer à la conception du penthouse et de ses terrasses;
- Le programme devant être revu en conséquence, le projet modifié devra être soumis à un nouvel avis du SIAMU;
- Inscrire les terrasses dans le volume bâti et veiller à leur conformité quant aux dispositions du Code civil en matière de vues;
- Proposer un emplacement de stationnement pour voitures par logement et 2 emplacements pour le commerce;
- Revoir la lecture architecturale de l'immeuble en améliorant l'équilibre des pleins et des vides;
- Maintenir et renforcer les écrans végétaux en fond de parcelle de sorte à assurer la transition paysagère vers l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 31/10/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 18/11/2026 :

Le projet prévoit la déconstruction d'une maison et d'un garage en fond de parcelle en vue de la construction d'un immeuble comprenant 9 logements et une unité commerciale.

Il s'agit plus précisément de la démolition :

- d'un garage (3 voitures) situé en fond de parcelle sur le terrain n°1078;
- d'une maison actuellement utilisée comme centre de massage - bien que son statut juridique demeure celui d'une maison unifamiliale - ainsi que de ses annexes, situées sur le terrain n°1076.

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

- Le projet modifié tend à s'inscrire en réponse aux objections soulevées par la Commission de Concertation du 11/06/2025, et reprises ci-avant;

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

- MODIFICATION DU VOLUME BATI A LA SUITE DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/06/2025 - ANALYSE DE CE VOLUME ET SES FONCTIONS :
 - À la suite de la Commission de concertation et au souhait de réduire la capacité du projet en termes de nombre de logements, le projet modifié opte pour un volume plus compact et mieux intégré dans le tissu bâti environnant, en supprimant un étage plein;
 - Dans le permis initial, le bâtiment présentait un volume en R+3 avec un penthouse en R+4, le tout sous toiture plate. La nouvelle proposition prévoit un volume s'alignant très faiblement (en largeur) sur le versant de toiture du bâtiment voisin de droite en façade avant. Ce choix ne permet pas réellement de proposer un gabarit en toiture inclinée, car présente des volumes à toiture plate alignés sur les plans de façades sur les versants avant et arrière, ce qui complexifie la lecture des toitures. Cette configuration offre néanmoins la possibilité d'aménager trois plateaux de logements, comprenant chacun trois unités, pour un total de 9 logements pratiquement identiques;
 - Le sous-sol conserve la structure présentée dans le premier permis. Il permet d'intégrer 2 emplacements de parking pour le commerce, 1 emplacement pour chaque logement, de généreux espaces de caves privatives, ainsi qu'un local technique, un local poubelles et un espace dédié aux deux-roues motorisés;

- Le rez-de-chaussée conserve également sa structure initiale, avec un bel espace commercial de 164.60 m² et un couloir commun menant au jardin collectif ainsi qu'aux locaux vélos (en ce compris des vélos cargos). L'organisation générale est pensée pour assurer une utilisation fluide et pratique de ces espaces au quotidien par les habitants. En plus du noyau de circulation principal (escalier + ascenseur), le rez accueille une cage d'escalier de secours située en façade arrière, permettant l'évacuation des trois appartements une chambre, mono-orientés, en cas d'incendie. Cet escalier de secours, tout comme les terrasses, est intégré dans le volume capable, ce qui permet d'assurer une meilleure harmonie architecturale et de réduire l'impact vis-à-vis des riverains situés à l'arrière. La configuration des circulations verticales permet de pérenniser le commerce le long de cet axe structurant;
- Un jeu de métal rythme la façade : menuiseries extérieures, garde-corps, bacs plantés et tôle perforée de la cage d'escalier de secours. L'ensemble adopte une teinte homogène (beige doré), travaillant en cohérence avec la brique rouge et le zinc de toiture;
- En façade avant, le rythme architectural diffère : le projet modifié propose d'animer la façade par un jeu de balcons suspendus en métal beige doré et par des variations de matérialité. Pour garantir une lecture cohérente et qualitative du projet, le volume principal est traité en brique rouge de terre cuite, matériau durable et en harmonie avec l'architecture bruxelloise. Le volume de toiture principalement vertical sera habillé de zinc teinté rouge/brun afin de tenter d'assurer une homogénéité des couleurs et des matériaux;
- Le volume a également pu être réduit dans sa profondeur. Initialement, une trame supplémentaire accueillait les terrasses suspendues. Celles-ci étant désormais intégrées dans le volume bâti, il a été opté de diminuer la profondeur du projet, réduisant ainsi son impact sur les logements situés avenue Montana et bénéficiant d'une vue sur l'intérieur d'îlot;
- Un des points soulevés dans l'avis était le suivant : « *Concevoir l'ensemble des logements de type traversant* ». Pour diverses raisons, ce point n'a pas été retenu. En effet, créer trois logements traversants par plateau aurait conduit à des configurations étroites et peu qualitatives. De plus, atteindre une véritable traversabilité aurait nécessité la création de deux cages d'escalier, ce qui aurait été préjudiciable tant pour l'organisation du commerce en rez-de-chaussée que pour l'optimisation du parking;
- Le projet modifié a donc opté pour le maintien d'une unité de logement mono-orientée par plateau (soit trois logements au total). Cette option, portant sur 1/3 du programme ne se justifie par l'orientation côté Montana, et dans le cadre d'un projet de construction neuve. Il y a lieu de revoir le programme en prévoyant des logements traversants sur chaque niveau, quitte à en réduire le nombre ou à prévoir des unités en duplex ;
- Cette configuration propose toutefois des logements présentant peu de qualités d'habitabilité (configuration de la chambre, notamment) ;
- De plus, cette organisation implique l'intégration d'une cage d'escalier de secours pour des raisons évidentes de sécurité. Cependant l'avis du SIAMU est défavorable sur le projet modifié et il y aura lieu d'adapter la demande amendée en ce sens;
- Les logements situés à droite (appartements trois chambres) disposent, en façade arrière, d'une grande terrasse. Afin de garantir le respect des dispositions du Code civil en matière de vues directes, des bacs plantés d'une largeur de 190 cm ont été intégrés en bordure de celles-ci. Afin de réduire l'impact de ces terrasses, il y aurait lieu de limiter le développement des terrasses aux zones accessibles ;
- Le programme est donc constitué comme tel :
 - Sous-sol :
 - 11 emplacements de parking, dont 1 PMR;
 - 12 caves (permettant d'attribuer 2 caves à certains logements ou plusieurs au commerce);
 - 1 local technique;
 - 1 local poubelle collectif;
 - 1 parking 2 roues pouvant accueillir 2 à 3 véhicules.
 - Rez-de-chaussée :
 - 1 commerce de 164,60 m²;
 - Un accès au garage par la rampe;
 - Un hall d'entrée permettant l'accès au jardin collectif ainsi qu'à la circulation verticale de l'immeuble;

- Deux locaux dédiés au parage des 2 roues (vélos et cargo) : 21,51 m² et 10,97 m²;
- Un jardin collectif agrémenté de diverses zones et ayant une superficie totale de: 308 m². Cependant la demande modifiée présente un léger surplus quant au respect du RRU en matière de préservation de surfaces perméable;
- Rez + 1 :
 - Appartement 1 : 3 chambres, 2 terrasses (3,9 m² et 13,67 m²) : 111,21 m² (Brut : 135,34 m²);
 - Appartement 2 : 1 chambre, 1 terrasse (11,51 m²) : 50,09 m² (Brut : 62,09 m²);
 - Appartement 3 : 2 chambres, 2 terrasses (3,9 m² et 10,38 m²) : 88,73 m² (Brut : 110,58 m²);
- Rez + 2 :
 - Appartement 4 : 3 chambres, 2 terrasses (3,9 m² et 13,67 m²) : 111,21 m² (Brut : 135,34 m²);
 - Appartement 5 : 1 chambre, 1 terrasse (11,51 m²) : 50,09 m² (Brut : 62,09 m²);
 - Appartement 6 : 2 chambres, 2 terrasses (3,9 m² et 10,38 m²) : 88,73 m² (Brut : 110,58 m²);
- REZ + 3 (combles) :
 - Appartement 7 : 3 chambres, 2 terrasses (3,9 m² et 13,67 m²) : 111,21 m² (Brut : 135,34 m²);
 - Appartement 8 : 1 chambre, 1 terrasse (11,51 m²) : 50,09 m² (Brut : 62,09 m²);
 - Appartement 9 : 2 chambres, 2 terrasses (3,9 m² et 10,38 m²) : 88,73 m² (Brut : 110,58 m²);
- MODIFICATION DES ABORDS A LA SUITE DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 11/06/2025 :
 - Lors de l'élaboration du premier permis, un mur en brique avait été placé en fond de parcelle, dans une optique de sécurité, de pérennité dans le temps et d'homogénéité avec le muret déjà présent sur le côté latéral droit de la parcelle, ainsi qu'en harmonie avec le mur du volume voisin de gauche (double hauteur);
 - Suite aux discussions et aux recommandations de la Commission de concertation, les riverains ainsi que les autorités régionales et communales ont demandé d'établir une limite mitoyenne plus « légère » et fluide, permettant à la faune et à la flore de mieux s'installer et de s'approprier les lieux. Il s'agissait également de préserver certains arbustes et arbres, conformément aux avis de la Commission et aux souhaits de la voisine située juste derrière la parcelle;
 - Le projet modifié maintient donc le mur de l'ancien garage (sur lequel pousse aujourd'hui une glycine et d'autres plantes grimpantes) sur les 9 premiers mètres en fond de parcelle (fond droit). Au-delà de ce mur, une clôture sera installée de manière à ne pas nuire à la végétation existante, dans le but de maintenir et renforcer les écrans végétaux en fond de parcelle;
 - Par ailleurs, le projet modifié préserve également certains arbres présents sur le site. En plus du châtaignier déjà maintenu lors du premier permis, le projet conservera l'un des deux ifs ainsi qu'une partie des plantations existantes en fond de parcelle (dont les cornouillers présents sur la parcelle et la parcelle voisine). La sélection finale sera effectuée sur site par le jardinier afin de préserver un maximum de plantes de qualité, favorisant la biodiversité. Des arbres fruitiers et diverses plantes à floraison variée viendront compléter cet aménagement;
 - Enfin, le reste des abords ne sera pas modifié. La politique de gestion des eaux pluviales et de la végétation sera maintenue telle qu'exposée dans la première note explicative du premier permis;
- ANALYSE TOTEM :
 - L'analyse des bâtiments existants et l'étude environnementale réalisée pour le projet montrent que les constructions actuelles présentent un intérêt architectural limité et un état général qui ne justifie pas leur conservation. La maison, utilisée comme centre d'esthétique (sans autorisation préalable), ainsi que le garage, sont en léger état de dégradation, ne respectent pas l'alignement des bâtiments voisins et ne présentent aucune valeur patrimoniale notable;
 - L'étude TOTEM, comparant deux scénarios, rénovation partielle des bâtiments existants versus démolition complète et construction d'un nouveau bâtiment, met en évidence que la rénovation ne permettrait de créer que 20 à 25 % de la surface utile prévue par le projet. En revanche, la démolition et la reconstruction intégrale permettent d'atteindre la totalité du programme (9 logements, 1 espace commercial et 11 places de parking), tout en offrant une performance architecturale, fonctionnelle et technique supérieure, notamment en termes d'étanchéité, de confort et de pérennité;

- Ainsi, la déconstruction des bâtiments existants et la construction d'un nouvel immeuble constituent la solution la plus pertinente, tant d'un point de vue urbanistique et architectural que d'un point de vue environnemental, en permettant une implantation optimale et un projet cohérent avec le tissu bâti environnant. Étant donné l'absence de valeur patrimoniale des constructions actuelles, il n'était pas nécessaire de réaliser une nouvelle analyse Totem : les résultats de la première étude confirment que ce projet répond pleinement aux objectifs architecturaux et environnementaux et que toute conservation ou réduction du gabarit ne pourrait améliorer la performance globale du projet. Le projet modifié est cependant complété par un reportage photographique plus complet des bâtiments à déconstruire concernés;
- CONCLUSION :
 - Le projet révisé répond globalement aux recommandations de la Commission de Concertation. Les modifications apportées permettent de réduire le volume bâti, tendent d'améliorer l'intégration dans le tissu urbain existant et d'assurer une meilleure harmonie avec le bâti avoisinant, tout en optimisant la qualité et la fonctionnalité des logements, des espaces commerciaux et des abords;
 - Les principaux points intégrés dans ce projet modifié sont les suivants :
 - *Fournir une étude patrimoniale et historique détaillée de la maison existante, ainsi que les études de circularité (TOTEM,...);*
 - *Réduire le gabarit de l'immeuble d'un étage plein et prévoir un raccord au moyen d'une toiture à versants du côté de la construction mitoyenne de droite (non rencontré – voir ci-avant);*
 - *Concevoir l'ensemble des logements de type traversants (non retenu – voir ci-avant);*
 - *Renoncer à la conception du penthouse et de ses terrasses;*
 - *Le programme devra être revu en conséquence et soumis à un nouvel avis du SIAMU (nouvel avis défavorable);*
 - *Inscrire les terrasses dans le volume bâti et veiller à leur conformité quant aux dispositions du Code Civil en matière de vues;*
 - *Proposer un emplacement de stationnement pour chaque logement et deux emplacements pour le commerce;*
 - *Revoir la lecture architecturale de l'immeuble en améliorant l'équilibre des pleins et des vides;*
 - *Maintenir et renforcer les écrans végétaux en fond de parcelle afin d'assurer la transition paysagère vers l'intérieur de l'îlot;*
 - L'analyse Totem et l'étude des bâtiments existants confirment que ces constructions ne présentent que très peu d'intérêt patrimonial ou architectural notable et ne justifient donc pas leur conservation. La déconstruction et la reconstruction intégrale permettent d'atteindre la totalité du programme prévu (9 logements, 1 espace commercial et 11 places de parking), tout en offrant une performance architecturale, fonctionnelle et environnementale optimale, notamment en termes d'étanchéité, de confort et de pérennité;
 - Le programme conserve sa fonctionnalité initiale tout en optimisant l'organisation des logements, des espaces commerciaux et des abords, avec une attention particulière portée à la circulation, au stationnement, aux espaces verts et à la biodiversité. Les aménagements paysagers ont été repensés pour préserver et renforcer les plantations existantes, offrant ainsi un cadre agréable, durable et de qualité pour les futurs habitants;
 - Ainsi, ce projet tend à constituer une proposition équilibrée, conciliant densité modérée, qualité architecturale, durabilité environnementale et respect du cadre de vie environnant, tout en offrant des logements confortables et fonctionnels dans un immeuble cohérent et pérenne;

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 la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet s'inscrit dans une volonté de restructurer les perspectives de la chaussée et en y proposant un programme mixte de fonctions, de sorte à assurer la pérennité du lieu;
 - Le projet propose la déconstruction d'immeubles ne présentant pas de caractéristiques architecturales et patrimoniales et en intégrant des principes de circularité. La demande modifiée renforce l'argumentaire quant aux justifications de ces démolitions (reportage photo plus complet, récapitulatif de l'étude TOTEM,...);
 - La nouvelle construction sera implantée davantage à l'alignement de sorte à dégager l'arrière de la parcelle et entamer une transition paysagère vers les jardins contigus, bien que cette option renfermera cette rive d'ilot alors qu'il demeure perméable actuellement;

- Le projet s'implante en mitoyenneté d'un immeuble de logements sur la droite, et le long d'une partie non bâtie à l'alignement sur la gauche, ce qui rend complexe l'application du Titre I du RRU;
- Le gabarit proposé par le projet modifié répond aux gabarits voisins, situés à proximité immédiate des parcelles en projet, lesquelles présentent, dans leur grande majorité, des gabarits beaucoup plus réduits (R+2 ou R+3 au maximum);
- Le gabarit proposé tend à s'intégrer à l'environnement immédiat de par le nombre de niveaux et l'utilisation de toitures à versants très ponctuels, rendant les raccords peu harmonieux;
- Le gabarit capable, intégrant des terrasses, aura également peu tendance à porter atteinte à l'ensoleillement et à l'intimité des propriétés voisines;
- La diminution du programme de par la conception de logements traversants contribue à limiter ces impacts. Le programme devra néanmoins être revu en fonction de ce qui précède (intégration d'une toiture à versants, et suppression des logements mono-orientés);
- La réduction de l'ensemble permet toutefois une meilleure intégration au contexte bâti et paysager, et aura également un impact positif sur l'offre de stationnement au sein de l'immeuble. Cet impact est d'autant plus limité que le projet prévoit 2 emplacements de parking destinés aux visiteurs des occupants et un emplacement pour le commerce;
- Les aménagements paysagers, incluant la création de jardins collectifs et de zones vertes, enrichissent le cadre de vie des habitants tout en contribuant à la régulation thermique et à la gestion des eaux de pluie. Le projet intègre également des solutions écologiques et des espaces de rencontre communautaires, favorisant ainsi une approche participative et un bien-être collectif. Le projet modifié conserve les lisières paysagères existantes avec les jardins mitoyens afin d'assurer la perméabilité végétale vers l'intérieur de l'îlot;
- 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) :
 - Le projet propose de requalifier les aménagements paysagers au sein de la parcelle et de dédensifier le bâti à l'arrière, au bénéfice des qualités de l'intérieur de l'îlot;
 - Le projet prévoit l'abattage de 6 arbres présents en intérieur d'îlot - à savoir des houx (2), des lauriers (2) et des ifs (2), peu propices au développement de la biodiversité;
 - Les arbres maintenus forment un écran végétal naturel pour les parcelles sises à l'arrière du site et constituent une haie de séparation avec la parcelle adjacente sise au n°6 de l'avenue Montana. Seul le mur de l'ancien garage sera conservé sur une longueur limitée et nécessitera des renforts;
 - Le projet modifié présente un plan paysager qualitatif incluant la gestion des eaux de pluie, et qu'il s'indique de poursuivre;
 - Le projet modifié réduit de manière significative la perte d'ensoleillement et de luminosité pour les riverains situé du côté de l'avenue Montana et réduit les vues plongeantes du fait de l'intégration des terrasses au volume bâti, et la réduction de leur superficie;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à 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) :
 - La demande est accompagnée par une étude historique détaillée tendant à démontrer que la maison unifamiliale à déconstruire ne présente aucun intérêt patrimonial;
 - Le projet s'inscrit cependant dans la réécriture des perspectives de cette portion de chaussée, dont la lecture est altérée par les différents alignements et zones de recul peu qualitatives;
 - La maison présente une superficie de 177,75m², et le projet propose la création de 1 242 m² de logement, y compris les garages, circulations et espaces servants, ce qui permet de rencontrer les objectifs de la prescription;

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

- Inscrire le dernier niveau de sorte à l'enchâsser dans une toiture à versants, permettant la lecture de ce versant du côté de la chaussée ;
- Renoncer aux 3 logements mono-orientés et revoir le programme de la demande en conséquence ;
- Réduire le développement des terrasses en façade arrière strictement à leur zone accessible (supprimer les bacs plantés) ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie et de l'environnement;
- Réduire l'emprise du projet afin de maintenir 50% de la superficie de la parcelle perméable;
- Modifier le projet amendé en vue de répondre à l'avis défavorable du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet amendé sera d'avantage en adéquation avec son environnement bâti du côté de la chaussée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet devra être soumis à un nouvel avis du SIAMU;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT - 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 21/01/2026
Objet n°05

Dossier 16-48405-2025 - Enquête n°301/25

Situation : Avenue Bonaparte 67

Objet : Transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48405-2025 introduite, en date du 22/10/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Bonaparte 67 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7 - Domaine de l'Empereur Bonaparte (Date arrêté : 1958-12-13) approuvé par arrêté royal / arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ...) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- L'extension arrière et dépassant latéralement, reste limitée au niveau du rez-de-chaussée et est non visible depuis la zone Natura 2000 du Kauwberg ;
 - En effet, quelques maisons sont situées entre le Kauwberg et la parcelle concernée par la demande ;
- L'extension latérale est située hors de la zone « buffer » de 60 mètres à compter de la limite du site Natura 2000;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- 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°II.3.c – implantation – profondeur qui prescrit "*La profondeur maximum des bâtisses est fixée à 12m. Les bâtisses jumelées et groupées seront*
 - *établies dans le même plan en façade principale et postérieure*", en ce que la profondeur de la bâtisse n'est plus identique à celle de la maison qui lui est jumelée;
 - non-respect de l'article n°II.4.d - hauteur minimum admise qui prescrit "*pour les pièces intérieures : 2m80 au rez-de-chaussée et 2m60 aux étages*", en ce qu'au sein de l'extension arrière, la hauteur libre intérieure est inférieure à cette dimension;
 - non-respect de l'article n°II.5.a - toiture qui prescrit "*La toiture à versants inclinés à 30° minimum est imposée*", en ce que la toiture de l'annexe est plate;
 - non-respect de l'article n°II.7 - matériaux qui prescrit "*Les constructions jumelées et groupées seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs*", en ce que la nouvelle tonalité des tuiles en terre cuite, noire, n'est pas harmonisée avec la toiture de la maison jumelée;
 - non-respect de l'article n°II.9.a - lucarnes qui prescrit "*les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche et 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;
 - non-respect de l'article n°III.2 – Zone de recul qui prescrit "*1/3 au moins de la surface de la zone de recul sera réservé aux plantations d'agrément*", en ce que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée au profit d'en emplacement de parking extérieur ;

- non-respect de l'article n°IV.2 – Zones de cours et jardins qui prescrit "*Les clôtures entre parcelles seront constituées de haies vives, éventuellement étayées par pieux, fils lisses et treillis ; hauteur maximum : 1,80m. La construction d'un mur de clôture en maçonnerie, établi sur la limite séparative des parcelles et faisant saillie au maximum de 3m, sur le nu des façades postérieures est tolérée ; hauteur maximum 3,25m*", en ce que la clôture en bois plein est maintenue tel qu'en situation existante de fait, avec une profondeur de 5m
- 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 - lucarnes du Titre I du RRU qui prescrit "*les lucarnes ne dépassent pas 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse cette dimension;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2025 au 24/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- En ce qui concerne les remarques et objections sur la demande de permis d'urbanisme :
 - *Les clôtures des limites mitoyennes doivent se conformer au PPAS, à savoir une haie vive ;*
- En ce qui concerne les éléments au dossier :
 - *il manque le point 3 dans la notice explicative*
- En ce qui concerne les questions sur le chantier :
 - *Quand débute le chantier ?*
 - *Quel sera sa durée ?*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/10/2025 : dépôt de la demande;

05/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/12/2025 au 24/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 30/12/2025 :

Considérant le projet à savoir transformation et extension d'une maison unifamiliale avec :

 - *construction d'une annexe au niveau du rez-de-jardin, en façade arrière, avec vue sur le jardin ;*
 - *régularisation des travaux du propriétaire précédent (lucarnes toiture, adaptations des fenêtres, suppression du balcon avant,...) ;*

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection Natura 2000 du Kauwberg ;

Considérant qu'il est prévu une toiture verte de 19,3m² sur l'extension ;

Avis favorable à condition de :

 - *En cas de découverte d'une espèce animale protégée lors de la mise en œuvre du permis d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1er mars 2012, l'exploitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497/599 414). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés.*
 - *En cas de placement, remplacement ou de réparation de l'éclairage extérieur, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, déalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol.*
 - *Lors des replantations, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur : https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr*

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 constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités;

- Dans le contexte immédiat, à proximité du clos, les maisons jumelées comportent des caractéristiques identiques au sein d'un même groupe;
- En situation de droit, le groupe de maisons composé du n°67 et du n°69, sont jumelées et présentent certaines similitudes au niveau des baies, des matériaux ainsi que des lucarnes ;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est construite en recul et comporte un gabarit R + 1 + Toiture à versants et ce, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20743-1959;
- La situation de fait, fait état de nombreuses modifications qui ont porté atteinte non seulement aux caractéristiques patrimoniales typiques des années 1950 et 1960 mais également à l'équilibre entre les maisons jumelées faisant partie intégrante de la volonté du PPAS;
- On constate en effet :
 - l'agrandissement des deux lucarnes en façade avant et en façade arrière;
 - l'obturation de trois baies en façade latérale, au niveau des combles ainsi qu'au niveau de la cuisine en façade arrière;
 - l'ajout d'une allège à la baie du rez-de-jardin en façade avant;
 - la création d'une fenêtre de toit de type « VELUX »;
 - la suppression d'une gaine technique entre la cuisine et la salle-à-manger;
 - le cloisonnement au niveau de l'espace de séjour et aménagement d'un bureau privatif;
 - la création d'une trémie et pose d'un escalier afin d'accéder au grenier aménager;
 - la démolition de la terrasse en façade avant;
 - la création d'un escalier extérieur au niveau de la zone de recul latéral;
 - L'ensemble des menuiseries en bois, ont été peintes en gris moyen ;
 - La porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle en PVC de ton gris ;
 - L'imperméabilisation totale de la zone de recul ;
 - L'aménagement d'une large et profonde terrasse en bois, d'une hauteur d'environ 30cm par rapport au niveau du jardin ;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-44756-2019 a été introduite afin de mettre en conformité ces éléments. Cette demande ayant été refusée pour le motif suivant : « bien que les modifications intérieures et en façade arrière puissent être acceptables, l'ensemble des modifications au niveau des façades visibles depuis l'espace public ne peut être envisagé et il y a lieu de remettre la situation en pristin état » ;
- Une seconde demande de permis d'urbanisme, n°16-45671-2021 a également visé la mise en conformité en plus d'une proposition d'extension latérale. Ce permis d'urbanisme octroyé en novembre 2021 et non mis en œuvre, est périmé depuis novembre 2024 ;
- La maison jumelée n°69, à quant à elle gardé l'essence de sa typologie originelle;
- La parcelle comporte une zone de recul au niveau de la chaussée et un jardin, situé un étage plus haut;

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

- La construction d'une annexe, d'environ 27m², avec toiture plate traitée en toiture végétalisée de type extensif, des façades isolées et un recouvrement de finition en enduit de ton blanc, ainsi que des menuiseries en aluminium de ton gris ;
- La dépose et la repose d'une terrasse en bois ;

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

- La demande de permis d'urbanisme vise uniquement l'extension et maintien les actes et travaux en infraction tels qu'en situation existante de fait qui avait été refusée par le permis d'urbanisme de 2019 ;

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

- Suite au refus de la demande de permis d'urbanisme n° 16-44756-2019 et la proposition qualitative du permis d'urbanisme n° 16-45671-2021, améliorant la situation de fait, tout en proposant une extension intégrée du bâti, il est dommage de proposer une nouvelle extension plus impactante pour le voisinage et sans même tenir compte du refus de 2019 sur la situation de fait en infraction ;
- En effet, la demande de permis d'urbanisme n°16-45671-2021 avait été octroyée aux motifs suivants :

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :

- La restitution de la terrasse triangulaire en façade avant;
- Le percement des trois baies latérales existantes en situation de droit, au niveau de l'étage;
- L'extension latérale de la troisième façade et sur toute la hauteur du bâtiment;
- L'extension arrière au niveau du rez-de-jardin et sur un seul niveau;
- Le réaménagement spatial avec modifications structurelles;
- La restitution de zones plantées au niveau de la zone de recul;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme prévoit d'une part, de répondre aux objections émises au niveau de la demande de permis refusée n° 16-44756-2019 et d'autre part de proposer des extensions en façade arrière et latéralement;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :

- Par rapport à la demande précédente et refusée (permis d'urbanisme n° 16-44756-2019), l'extension latérale permet de visuellement réduire l'impact de l'agrandissement de la lucarne de la situation de fait, en façade avant et restitue un équilibre au niveau de la vision globale des deux maisons jumelées, tout en supprimant la dérogation au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme du dépassement des 2/3 de la largeur de la façade avant;
- La repose de la terrasse, de forme triangulaire, en façade avant ainsi que la restitution des 3 baies au niveau des combles, en façade latérale, permettent de restituer les caractéristiques originelles de la maison;

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

- en matière de programme :
 - La maison conserve un programme de maison unifamiliale ;
 - Les modifications portent uniquement sur la construction de l'annexe au rez-de-chaussée ;
 - Cette extension permet d'agrandir les espaces de séjour, les ouvrir davantage et augmenter l'apport en éclairage naturel ;
- En matière de traitement des façades :
 - Les façades existantes sont maintenues telles qu'en situation existante de fait et en infraction ;
 - Le permis d'urbanisme octroyé en 2021, proposait une extension latérale, permettant de compenser la totalité des infractions ;
 - Maintenir ces infractions, nécessite de rappeler les motivations du refus sur la demande de mise en conformité de 2019 ;
 - En effet, en ce qui concerne la mise en conformité des interventions extérieures, considérant qu'elles induisent une modification considérable de la typologie existante de nature à compromettre l'équilibre des maisons jumelées, elles ne peuvent être envisagées;
 - en effet, la suppression de la terrasse, dont le plan, en triangle et la typologie de l'époque, conférerait à la maison existante tout son intérêt, constitue un appauvrissement considérable;
 - il y a impérativement lieu de restituer cette terrasse et conformément à sa typologie;
 - les trois petites fenêtres bouchées, en façade latérale, induisent également un appauvrissement de la typologie de cette construction existante;
 - le jeu de pleins et de vides, suite aux modifications des baies est totalement dénaturé sans aucun respect de l'équilibre initial;
 - il y a lieu de restituer les 3 fenêtres existantes en façade latérale;
 - concernant la modification des menuiseries bois existantes peintes en gris moyen et dont les divisions ont également été modifiées, considérant le contexte bâti environnant, les typologies présentes au sein de ces groupes de maisons jumelées et au sein même du groupe de maison dont fait partie la maison concernée par la demande, cette modification ne peut être envisagée;
 - en effet l'ensemble des châssis dans le voisinage direct est maintenu dans des tonalités cohérentes et l'ensemble des divisions sont cohérentes avec la typologie des constructions existantes;
 - dès lors, il y a lieu de restituer des menuiseries de ton blanc, y compris la porte de garage;
 - La forme des baies au niveau de l'annexe, ne correspondant pas au prescrit du PPAS
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation de l'annexe, induit une ouverture de baies en biais et donnant sur la propriété mitoyenne de gauche et ne répondant pas au Code Civil en matière de servitudes de vues, considérant qu'au-delà de 3m, un mur plein, ou par extension dans ce cas, une palissade en bois, ne peuvent être autorisés ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Au-delà de la terrasse réimplantée, le jardin reste végétalisé et en pleine terre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage existant pour un véhicule est maintenu ;
 - Au regard de la situation de fait, en infraction, il y a lieu de préciser que l'accès vers le garage n'est en aucun cas un emplacement de parking extérieur ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - L'emprise et l'imperméabilisation sont significativement augmentés, à savoir de 27m² d'annexe, 21m² de nouvelle terrasse et ce en plus de toute l'imperméabilisation de la zone de recul ;

- Considérant cette augmentation de plus de 30m², la demande telle qu'introduite est soumise au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Cependant ni les plans ni la notice n'indiquent aucune modification et/ou amélioration des dispositifs existants de gestion des eaux pluviales ;

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

- Art. 126§11, 1° Dérogation à un PPAS et 2° Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme au sein d'un PPAS :
 - Article n° II.3.c du PPAS – Implantation Profondeur :
 - L'extension se conforme aux limites maximales de 12m fixé par le PPAS ;
 - cependant cette extension déroge à l'article II.3.c Implantation, en ce que les façades postérieures ne sont plus alignées ;
 - l'extension impacte le bien mitoyen de gauche par rapport à une perte de vue, et ce d'autant plus le maintien de la palissade de jardin ;
 - Article n° II.4.d – Hauteur libre sous plafond :
 - Considérant l'actuel hauteur libre sous –plafond minimale fixée par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, la hauteur de 2,50m telle que proposée est acceptable ;
 - D'autant plus qu'une hauteur supérieure, en plus des besoins actuels en matière d'isolation, induirait une rehausse davantage impactante pour le bâtiment mitoyen de gauche ;
 - Article n° II.5.a – Toiture :
 - Afin de limiter en hauteur l'extension arrière, une toiture plate est proposée;
 - Cette toiture est non accessible et traitée en toiture végétalisée de type extensive, et ce afin de garantir une finition esthétique au sein de l'intérieur d'ilot en plus de favoriser la temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;
 - Cette extension, débordant latéralement, est visible depuis l'espace public, augmentant davantage son impact dérogatoire et ce en plus des dérogations et des infractions maintenues au niveau de la façade avant ;
 - Par ailleurs, la rehausse de plus d'1,10m, bien que limitée en profondeur à 2,25, elle induit un impact significatif augmenté par la large baie implantée en biais et donnant vers la propriété de gauche ;
 - Considérant en effet, la suppression de la palissade en bois au profit de la restitution d'une haie, ces vues sont réellement impactante ;
 - Article n° II.7 – Matériaux :
 - La teinte du recouvrement de toiture doit rester dans la continuité de teintes du bloc de maison dont le bâtiment fait partie, à savoir des tuiles de ton rouge-brun ;
 - Cette teinte est par ailleurs, conforme à la typologie de l'ensemble de ces habitations couvertes par le PPAS ;
 - Article n° II.9.a – Lucarnes et article n°6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les lucarnes :
 - Cette dérogation, autant au PPAS qu'à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, avait déjà été refusée par la demande de permis d'urbanisme introduite en 2019, alors que le permis d'urbanisme octroyé en 2021 proposait divers aménagements afin de palier à l'aspect non cohérent et dérogatoire de ces prolongations de lucarnes ;
 - En effet, la prolongation des lucarnes en façade avant et en façade arrière induisent une modification considérable de la typologie et de l'équilibre de ces façades jumelées;
 - Considérant que la partie arrière est non visible depuis l'espace public, qu'elle permet un aménagement plus aisé d'une salle-de-bain et qu'elle ne porte aucune nuisance sur le voisinage, cet agrandissement peut être envisagé, pour autant que la typologie des façades soit respectée;
 - Dès lors l'agrandissement de la lucarne en façade avant ne peut être envisagé, considérant que cette modification est fortement visible depuis l'espace public qu'elle induit un déséquilibre au niveau de la composition des façades jumelées, d'autant plus que l'agrandissement ne permet l'aménagement que d'un local dressing;
 - Il y a dès lors lieux, de restituer la typologie d'origine et remettre la lucarne en façade avant en pristin état;
 - Article n° III.2– Zones de recul :
 - L'imperméabilisation totale de la zone de recul au droit de la façade avant, ne peut être acceptable au regard des dérogations au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme ;

- La demande de 2019 autant que celle de 2021 ont au moins proposé une amélioration, voire une restitution de la situation existante de droit ;
- Article n° IV.2 – Zones de cours et jardins :
 - Le PPAS prévoit qu'une clôture de type palissade puisse être prévue entre deux parcelles construites, avec un débordement maximal de 3m ;
 - En situation existante de fait et en infraction, un pare-vue a été aménagé, avec un débordement de 5m, pour les besoins de la construction de la terrasse lors des travaux infractionnels ;
 - Considérant que le mur existant (privatif à la parcelle mitoyenne de gauche) est 3m de profondeur, tel que prévu par le PPAS, il y a lieu de garantir, au-delà de cette profondeur, uniquement une haie vive étayée d'une clôture en treillis si nécessaire mais avec un espacement d'au moins 15cm, par rapport au sol, afin de maintenir le passage de la petite faune ;

En guise de conclusion :

Considérant les motifs du refus de permis d'urbanisme de la demande de mise en conformité de 2019, qui restent d'application pour cette nouvelle demande ;

Considérant que ces motifs n'ont pas été pris en compte ni étudiés afin d'y apporter une éventuelle réponse, à l'instar du permis octroyé en 2021, qui avait supprimé la plupart des dérogations de par ses propositions de modifications ;

Considérant que l'extension telle que proposée ne participe pas à améliorer cette situation infractionnelle et qu'au contraire elle induit davantage de nuisances, dont une large vue donnant sur la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant que la dérogation à l'article n° II.3.c du PPAS concernant la profondeur et l'implantation, ainsi que la dérogation à l'article n° II.5.a concernant la forme de la toiture pourraient être accordées, moyennant une intégration optimisée, limitant tout impact pour les parcelles voisines et principalement mitoyenne ;

Considérant que la sollicitation de ces dérogations, doit être étudiée au regard d'un projet d'ensemble remettant l'ensemble des infractions en pristin état et/ou en y palliant, afin de restituer la typologie d'origine ;

Avis DÉFAVORABLE 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 21/01/2026
Objet n°06

Dossier 16-48419-2025 - Enquête n°298/25

Situation : Rue Edith Cavell 218

Objet : rénover et transformer la toiture d'un bâtiment accueillant un restaurant (ajout d'un volume de liaison), percer une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière (du bâtiment principal) et réaménager l'ensemble des lieux

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48419-2025 introduite en date du 05/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer la toiture d'un bâtiment accueillant un restaurant (ajout d'un volume de liaison), percer une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière (du bâtiment principal) et réaménager l'ensemble des lieux sur le bien sis rue Edith Cavell 218;

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

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

- application de la prescription générale n°0.9 du plan régional d'affectation du sol, en matière de sauvegarde qui précise « *Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :*
 - **1°** *ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans;*
 - **2°** *ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot;*
 - **3°** *ils sont soumis aux mesures particulières de publicité »;*

En ce que l'ancien logement du restaurateur (bâtiment arrière) repris sur les plans des archives de 1929 (PU n° 16-5147-1929) a été exploité depuis de nombreuses années en salle de restaurant, sanitaires et stocks et que le projet propose de conserver son exploitation en salle de restaurant, sanitaires et salle de banquets et qu'un petit volume de liaison est proposé entre la toiture de cet espace et le bâtiment principal;

- application de l'article 188/11 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°51-QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé avant le 29/06/2001 :
- application de la prescription n°14.1 du PPAS : ZONES ET SITES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE ET/OU ESTHETIQUE ET IMMEUBLES REMARQUABLES (*) qui prescrit : « *Dans ces zones ou pour ces immeubles, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ces qualités culturelles, historiques et esthétiques. Ces zones et ces immeubles sont soumis à la procédure de concertation, après enquête publique, pour tous les actes et travaux qui affecteraient les gabarits existants ou l'aspect des façades.* » en ce que le bien est repris au PPAS comme immeuble remarquable et que le projet prévoit de modifier légèrement le gabarit par l'ajout d'un volume de liaison entre deux espaces en toiture;

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

- application de 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 10/12/2025 au 24/12/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- nombreuses réclamations favorables au projet;
- nombreuses réclamations défavorables :
 - Opposition à l'agrandissement / augmentation de capacité car problèmes de mobilité, d'odeurs et de bruits potentiellement augmentés dans un quartier résidentiel;
 - Tente rétractable installée sur la cour en infraction;
 - Le projet ne se conforme pas à l'esprit du restaurant d'origine « petit relais postal »;
 - Diminution de la valeur des maisons situées à proximité;
 - Qualités patrimoniales mises à mal;
 - L'objet de la demande porte principalement sur l'augmentation de la capacité du restaurant + lacunes du dossier soumis à enquête + incompatibilité avec le contexte résidentiel et les prescriptions applicables + nuisances sonores et troubles du voisinage en intérieur d'îlot + atteinte à l'intimité et aggravation des vues sur les propriétés voisines + mobilité et stationnement : aggravation de la pression locale + absence de prise en compte de l'évolution du contexte environnant;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/11/2025 : dépôt de la demande;

03/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

10/12/2025 au 24/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/12/2025.

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé notamment par l'axe de circulation de la rue Edith Cavell et de ses centres commerciaux de quartier;
- Dans ce quartier, la rue Edith Cavell comprend également plusieurs équipements collectifs, ainsi que des installations sportives, ce qui dynamise le noyau commercial proche de l'avenue De Fré, où se situe l'immeuble sur lequel porte la demande;
- Le bien se situe à l'angle de la rue Edith Cavell et de la rue Langeveld et accueille le restaurant « Le Hoef »;
- Le bâtiment dont l'origine remonterait à 1627 a conservé son aspect rural malgré l'évolution de son environnement bâti;
- Au fil du temps, la ferme s'est transformée en guinguette et ensuite en brasserie et est exploitée depuis 1950 par la même famille;
- Le bien accueille un restaurant sur l'ensemble des espaces construits, tant au rez-de-chaussée (salle du restaurant, cuisine, sanitaires) qu'au 1^{er} étage (stock, bureau, réserve, grenier, vestiaires) et comprend une terrasse exploitée par le restaurant en toute légalité (un courrier du service de l'Urbanisme datant du 26/06/2024 l'atteste : « les plans du permis n°16-11039-1938 confirment la présence de la cour située à l'arrière du bâtiment le long de la rue Langeveld. Celle-ci est exploitée en terrasse depuis au moins 1979 d'après vos photos de famille, date à laquelle il n'y avait pas lieu de demander un permis d'urbanisme pour le changement d'utilisation d'une cour en terrasse. En effet, les changements de destination et d'utilisation n'apparaissent que depuis l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991. »);
- Il apparait que cette cour est exploitée de manière constante par la mise en place d'une couverture qui se veut rétractable mais qui en situation de fait est devenue permanente;

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

- La rénovation complète de la toiture;
- L'isolation de la toiture;
- La création d'un volume de liaison entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière en toiture;
- Le réaménagement des espaces et l'augmentation du nombre de couverts (de 70 intérieurs à 130 intérieurs);
- La création d'une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière du bâtiment principal;
- L'agrandissement d'une porte existante donnant côté rue Langeveld;

- La demande ne porte pas telle que déposée sur la mise en conformité de la couverture de la cour (non dessinée sur les plans) mais celle-ci ne peut pas être niée vu les nuisances qui découlent de son existence doit donc faire l'objet de la demande, doit être soumise à l'appréciation et doit être prise en compte dans l'analyse de la demande;

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

- en matière de programme et de conformité par rapport au PPAS :
 - La parcelle est reprise au PPAS comme « immeuble classé » en orange hachuré. Il s'agit de la seule parcelle reprise dans cette teinte. Celle-ci est donc un cas particulier car cet établissement existait déjà avant l'entrée en vigueur du PPAS;
 - Cette parcelle et donc cet établissement ne sont pas repris dans la zone d'habitat en ordre continu avec front commercial en rouge hachuré et ligne mauve qui autorise une affectation mixte limitée au rez-de-chaussée;
 - L'affectation commerciale au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage n'est donc pas dérogoire au PPAS puisque l'étage du bâtiment principal n'a jamais accueilli de logement mais des locaux accessoires à la fonction principale située au rez-de-chaussée (le logement du tenancier était prévue dans le bâtiment secondaire donnant dans la cour);
 - Le propriétaire désire sauvegarder ce restaurant qui a appartenu à sa famille depuis 4 générations, ce qui est à encourager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension souhaitée en toiture est limitée. Le rapport de visite de la DPC en date du 09/07/2025 précise ceci « Une ouverture de la toiture côté intérieur d'ilot pour se raccorder au volume déjà existant est possible. Côté rue Langeveld, ce volume d'intérieur d'ilot est en recul par rapport à la toiture à double pan de la fermette. Si le volume d'intérieur d'ilot est raccordé au volume de la fermette, cela doit se faire dans le respect de la lecture actuelle du toit à double pan. Le volume d'intérieur d'ilot doit rester en recul. » : le projet se conforme aux remarques formulées par la DPC;
 - Le projet prévoit principalement un remplacement de la couverture principale du bâtiment avec implantation d'une isolation en sarking permettant de conserver au maximum les éléments de charpente d'origine visibles dans l'espace sous toiture et sans réellement modifier de manière significative les niveaux de toiture;
 - Ces travaux au sein de la toiture sont nécessaires et urgents, pour la pérennité de l'établissement. Ils ne modifient pas l'aspect esthétique extérieur de la toiture et peuvent s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords :
 - La terrasse du restaurant est légale et son exploitation également. Celle-ci date d'avant l'entrée en vigueur du PPAS;
 - Son utilisation est bien connue des riverains depuis plus de 40 ans et n'est donc pas à remettre en question;
 - La fermeture de cette cour par une tente rétractable n'a par contre pas fait l'objet d'une autorisation;
 - Celle-ci ne rentre pas dans l'application de l'article 21 de l'arrêté de minime importance en ce que cet élément en zone de cours et jardin ne correspond pas à un équipement à usage domestique, récréatifs ou décoratifs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La situation actuelle légale créé déjà un problème de mobilité dans le quartier;
 - En séance, le demandeur a apporté la preuve d'un accord futur avec Delhaize sur le fait d'avoir accès au parking en soirée aux emplacements de cette grande surface (une clé sera mise à disposition du restaurant). Cet accord ne se conclura qu'à la condition que le nombre de couverts soit augmenté;
 - Le nouveau projet apporte donc un élément positif par rapport à la situation actuelle et l'exploitation de l'étage peut s'envisager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La hotte dessinée sur les plans en toiture existe déjà actuellement. Le demandeur propose en séance d'ajouter des filtres anti-odeurs performants, ce qui améliorera la situation;
 - L'établissement existe depuis longtemps, la cuisson de viande au feu de bois n'est pas un fait nouveau. L'augmentation du nombre de couverts ne modifiera pas réellement la situation du point de vue des heures de cuisson : le demandeur propose en séance de prévoir un ramonage du conduit tous les 2 mois, ce qui améliorera également la situation;

- en ce qui concerne l'application de la prescription 22 du PRAS concernant les liserés de noyaux commerciaux : « En liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m². » :
 - La parcelle est reprise au PRAS le long d'un liseré de noyau commercial;
 - La superficie hors-sol dédiée au commerce passe de 348m² à 360m², ce qui est bien en deçà du maximum autorisé;
 - Le maintien d'une utilisation à tendance commerciale (au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage d'un établissement existant) dans une zone de liseré commercial est à encourager;
 - Le projet propose de maintenir le restaurant et d'améliorer le confort et l'organisation de celui-ci et participe donc au dynamisme de ce pôle commercial;
 - L'augmentation de la capacité (de 70 à 130 couverts intérieurs) paraît excessive mais est nécessaire pour pouvoir sauvegarder cet établissement au sein de la Commune;
 - Pour que cet établissement puisse survivre, il faut accepter qu'il évolue, ce que le projet propose tout en apportant une solution du point de vue mobilité;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.9 du plan régional d'affectation du sol, en matière de sauvegarde qui précise « Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

- 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans;
- 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot;
- 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité » :
 - l'ancien logement du restaurateur (bâtiment arrière) repris sur les plans des archives de 1929 (PU n° 16-5147-1929) a été exploité depuis de nombreuses années en salle de restaurant, sanitaires et stocks;
 - le projet propose de conserver son exploitation en salle de restaurant, sanitaires et salle de banquets à l'étage et de construire un petit volume de liaison entre la toiture de cet espace et le bâtiment principal;
 - le projet propose donc de rénover et de réaménager l'intérieur d'un établissement, ce qu'autorise le PRAS;
 - l'augmentation de superficie est limitée à 12m² et est donc bien en-deçà des 20% d'augmentation autorisée;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'art. 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un immeuble remarquable (*) repris comme tel du PPAS :

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

- L'esthétique du bâtiment n'est pas modifiée;
- Les travaux envisagés ne seront pas perceptibles ou très peu depuis l'espace public;
- La nouvelle fenêtre en façade arrière donne sur la cour et ne présente pas de vue vers l'intérieur d'îlot et ses dimensions et aspects s'intègrent au bâtiment;
- Le projet conserve les éléments de charpente d'origine, ce qui est également respectueux de ce lieu;
- Les modifications demandées sont nécessaires à la survie du lieu. L'institution et son identité sont préservées dans le projet tel que déposé;
- En ce qui concerne la situation infractionnelle pour la couverture de la cour,
 - il apparaît que cet élément entraîne des nuisances sonores importantes pour les voisins immédiats : cet élément ne peut pas être pérennisé car il transforme l'esprit de cet espace extérieur et risque à terme d'entraîner le dépérissement des arbres existants qui font le charme de cette cour;
 - outre les nuisances sonores, celle-ci déprécie les qualités patrimoniales intrinsèques à cet espace extérieur;
 - il y a lieu de revenir à la situation existante de droit et d'utiliser cet espace sans couverture;

- en application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :
 - avoir débuté dans un délai de 4 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
 - être terminés dans un délai de 5 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

- Fournir la preuve de l'accord avec Delhaize en ce qui concerne l'accès au parking;
- Dessiner les chaises et tables au sein de la cour (non couverte);
- Améliorer le système d'extraction et si nécessaire, introduire en parallèle un permis d'environnement;

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 principalement un aménagement extérieur des lieux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus respectueux de son environnement;

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 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 21/01/2026
Objet n°07

Dossier 16-48391-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Gabrielle 106

Objet : créer une extension au rez-de-chaussée arrière et mettre en conformité l'extension réalisée au 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48391-2025 introduite en date du 15/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une extension au rez-de-chaussée arrière et mettre en conformité l'extension réalisée au 1^{er} étage sur le bien sis rue Gabrielle 106;

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'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/10/2025 : dépôt de la demande;

17/11/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/11/2025 : réception des compléments;

19/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti principalement en ordre fermé, la plupart des fronts bâtis étant implantés à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue Gabrielle est à double sens de circulation et permet le stationnement des deux côtés de la voirie;
- Le tronçon de la rue le long duquel se situe la demande est compris entre l'avenue Bel-Air au Nord et l'avenue Winston Churchill au Sud;
- La maison unifamiliale située au n°116 sur laquelle porte la demande, de type 2 façades et construite en 1934 (PU n° 16-8159-1934), présente un gabarit R + 2 à toiture plate et a fait l'objet d'un agrandissement au rez-de-chaussée arrière en 1949 (PU n° 16-14308-1949);
- Au 1^{er} étage, l'ancien petit balcon a été refermé dans l'alignement de la façade arrière sans autorisation;
- Les deux maisons mitoyennes sont plus hautes et présentent des annexes en façade arrière plus profonde que la maison faisant l'objet de la demande;
- La parcelle accueille un petit jardin de ville;

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

- La rénovation complète de la maison;
- La démolition de l'annexe existante et la reconstruction d'une annexe sur toute la largeur de la parcelle;
- La mise en conformité de la fermeture de l'ancien balcon rentrant au 1^{er} étage;
- La mise en conformité des châssis en bois présents en façade avant;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :
 - en offrant un bel espace de vie ouvert et davantage lumineux;
 - en offrant une salle de bain bien aménagée au 1^{er} étage;

- en offrant une meilleure isolation à l'ensemble par le remplacement des châssis en façade arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle extension se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et de hauteur;
 - en effet, celle-ci s'inscrit dans la même profondeur que les deux propriétés voisines et ne nécessitent aucune rehausse en mitoyenneté;
 - la fermeture du balcon rentrant s'inscrit dans le plan de la façade arrière et n'est pas dérogatoire au Règlement régional d'urbanisme non plus : cette modification peut dès lors être mise en conformité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la nouvelle toiture plate est verdurisée, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

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

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

- La façade avant a conservé ses qualités patrimoniales;
- Les châssis actuels conservés reprennent les divisions d'origine hormis au niveau des impostes des fenêtres du 2^{ème} étage;
- Lors de leur futur remplacement, il y aura lieu de prévoir des châssis strictement identiques à ceux d'origine;

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

- Dessiner les châssis reprenant les divisions d'origine au niveau de la façade avant en situation projetée;
- Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que les châssis projeté;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade sera davantage élégante;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 21/01/2026
Objet n°08

Dossier 16-48342-2025 - Enquête n°297/25

Situation : Avenue du Lycée Français 19

Objet : mettre en conformité la création d'une chambre en demi sous-sol et des aménagements extérieurs en zone latéral et créer des aménagements extérieurs en zone de cours et jardin d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48342-2025 introduite en date du 11/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la création d'une chambre en demi sous-sol et des aménagements extérieurs en zone latéral et créer des aménagements extérieurs en zone de cours et jardin d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue du Lycée Français 19;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°4/4 du permis de lotir (PL) n°49ter octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 30/08/1988 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

demande régie par un 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 permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°5 (zones de jardins et zones latérales) qui prescrit "*La modification sensible du relief du sol, sauf pour les accès latéraux, l'extension en surface des revêtements de sol imperméables et toute construction souterraine résidant à moins de 60cm l'épaisseur de la couche superficielle de terre arable, y sont proscrits [...]*", en ce que le projet prévoit une modification du relief du sol de plus de 60cm dans la zone de jardin et en ce que la nouvelle terrasse en béton carrelé constitue une extension en surface des revêtements de sol imperméables;
 - non-respect de l'article n°6 (revêtements de sols) qui prescrit "*Tous les chemins d'accès, aires de parking, etc. seront exécutés en matériaux perméables, tels que dolomie, graviers, blocs gazonnés, ... à l'exclusion de tout revêtement béton ou asphalte*", en ce que le projet prévoit une terrasse en complexe imperméable (dalle béton + carrelage);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2025 au 24/12/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Article 4 - Hauteur sous plafond en ce que la chambre d'ami ne dispose d'une hauteur sous plafond que de 2,33m au lieu de 2,50m requis;
 - Article 10 - éclairage naturel en ce que la chambre d'ami ne dispose pas d'une superficie nette éclairante équivalente à 1/5 de sa 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 :

11/09/2025 : dépôt de la demande;

15/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/11/2025 : réception des compléments;
08/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
10/12/2025 au 24/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis défavorable du Service Vert émis le 19/01/2026;

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

- Ne réaliser aucun travail de terrassement sous l'emprise de la couronne de l'arbre.

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

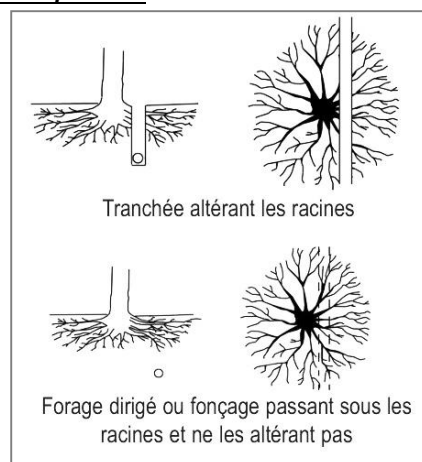
- Le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres.
- Le projet prévoit la création de murs de soutènement en gabion et le remblai de terres au-dessus des racines existantes dans l'optique de limiter l'érosion du sol au pied du chêne implanté en fond de parcelle et de favoriser sa conservation.
- Le sujet n'a fait l'objet d'aucune étude phytosanitaire, les aménagements proposés ne reposant sur aucune donnée quantifiable.
- Cette intervention au pied de l'arbre ne peut en aucun cas être bénéfique, la modification du niveau du sol sous la couronne au-delà de 5 à 10 cm d'épaisseur ne pouvant qu'entraîner des dommages aux racines (compression et asphyxie en cas de remblai, dégâts physiques en cas de déblai).
- L'aménagement est justifié par la stabilisation des terres et une limitation de l'érosion au pied de l'arbre, cependant les photos du site ne montrent aucun signe de ravinement ou d'érosion récente, le sol étant couvert de végétation rampante denses et la rétention de terre par le système racinaire de l'arbre étant clairement visible (formation d'une butte au niveau de son collet).
- La situation existante permet déjà une excellente rétention naturelle des terres et ledit projet d'aménagement proposé n'entraînera que le dépérissement de l'arbre sur plusieurs années et un risque de perte d'ancrage important pouvant rendre le sujet dangereux (risque de basculement).
- L'aménagement proposé est donc contre-productif dans son optique de conservation du chêne puisque celui-ci aurait l'effet inverse en l'affaiblissant voire en le rendant dangereux. La meilleure action à réaliser dans le présent cas pour favoriser la conservation de l'arbre est donc de ne rien faire.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :

Décompactage et fouilles dans le système racinaire

Principes généraux :

- Tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits via la technique de décompactage pneumatique dite du « airspade » et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.
- Tous travaux de pose d'impétrants ou d'autres éléments passant sous les racines d'arbres sont à réaliser par fonçage ou forage dirigé. Ce moyen permet de ne pas couper les racines et de limiter les blessures. Il est recommandé de faire le forage à une profondeur minimale de 60 cm pour passer sous les racines et de prévoir les puits d'entrée et de sortie en dehors des zones sensibles (couronne projetée au sol).
- Toute coupe inévitable dans le système racinaire des sujets à conserver se fera dans les règles de l'art, perpendiculaire à l'axe de l'organe, de la façon la plus propre possible et via des outils de coupe stérilisés et adaptés à leurs dimensions (sécateur, scie égoïne, etc.).



Protection des arbres et attestation de conformité de chantier

Principes généraux :

Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

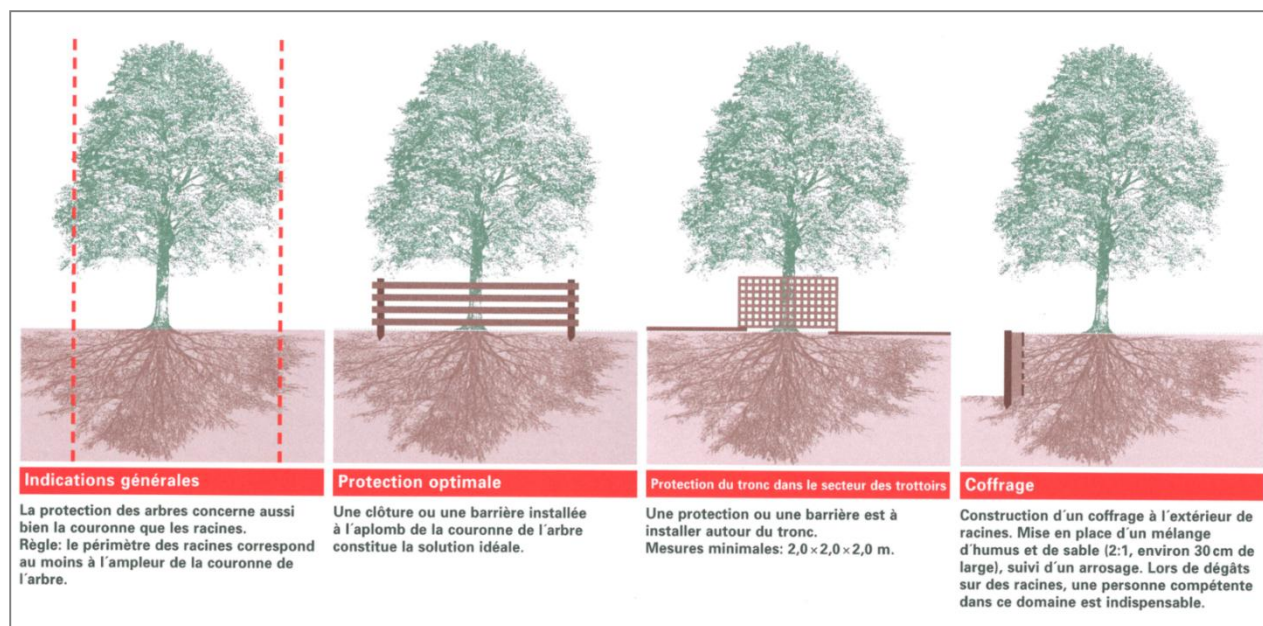
Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Modalités :

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.

- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres (adreesen@uccle.brussels).
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est



autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.
Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles
Téléphone : 02/605.16.83
Mail : adreesen@uccle.brussels

Arbres à haute-tige

Principes généraux :

- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur).

Élagage

Principes généraux :

- Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout élagage est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).
- Les opérations d'éêtage, de ravalement, de rapprochement, de réduction de la couronne ou encore de coupe des branches charpentières constituent des tailles radicales et sont strictement interdites. Seule la "taille douce" consistant à élaguer régulièrement de petites branches mal venues ou dépérissantes est autorisée.
- Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).

Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage

Principes généraux :

- Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).
- Les souches seront dans la mesure du possible laissées sur place et coupées à un mètre du sol de façon à servir de support à des mousses, lichens ou autres champignons dont le rôle écologique est fondamental.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel situé de l'autre côté du chemin de fer par rapport au Parc de la Sauvagère et à proximité du lycée Français;
- L'avenue du Lycée Français a fait l'objet d'un permis de lotir à sa création qui donne une relative cohérence à l'ensemble bien que ce permis de lotir ait fait l'objet de diverses modifications au fur et à mesure du lotissement de la rue;
- Le 1^{er} tronçon de la rue depuis la rue du Geleytsbeek est bordée par des immeubles à appartements implantés en ordre ouvert;
- Le tronçon qui rejoint le chemin privé 't Cortenbosch est bordé par des maisons isolées ou jumelées;
- La maison n°19 sur laquelle porte la demande est une maison jumelée faisant partie du permis de lotir n°49ter;
- C'est une maison de gabarit R+2 avec une toiture en pente à trois pans;
- La zone de recul est plate et le terrain présente ensuite une forte déclivité ascendante vers l'arrière de la parcelle;
- La différence de niveau est reprise en zone latérale par des soutènements en billes de chemin de fer;
- L'accès se fait latéralement;
- Un escalier menant à la zone arrière a été ajouté sans demande de permis préalable. Celui-ci date probablement de la construction puisqu'il est visible dès 1996 sur les photographies aériennes qui sont les 1^{ères} photographies disponibles suite à la construction;
- Le rez-de-chaussée est occupé par le garage et les espaces techniques, les pièces de vie se développent au 1^{er} étage situé au niveau du jardin en façade arrière;
- Le 2^{ème} étage est occupé par les chambres et les combles par des espaces de rangement;
- La terrasse de 25m² en dalle béton et klinkers a été réalisée entre 1996 et 2004 d'après les photographies aériennes;
- Les portes de garage ont été remplacées entre 2019 et 2024 par des portes sectionnelles de même teinte, avec motif horizontal plutôt que vertical;
- La maison de droite (n°17) est la maison jumelée du n°19 et est restée l'exacte symétrique à l'exception des portes de garages et des aménagements extérieurs qui diffèrent quelque peu;
- La maison de gauche (n°21) est une maison isolée sur l'angle des deux rues. Elle est bâtie sur le même alignement et possède le même gabarit que la maison concernée par la demande. Le profil du terrain au niveau du jardin en façade arrière est cependant un peu plus haut (d'1m en moyenne) du fait de la dénivellation préexistante entre les deux terrains. Cette différence de niveau est reprise par un talus en pente douce;

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

- La mise en conformité :
 - de l'aménagement d'un escalier en zone latérale menant à l'arrière de la maison avec modification sensible du relief du sol;
 - de la création d'une fenêtre en façade latérale au niveau de l'ancienne cave;
 - de la transformation de la cave et de l'atelier en chambre d'amis;
 - du remplacement de la porte de garage;
- La création d'une terrasse de 58m² en façade arrière;
- La création d'une zone de jardin en terrasse autour de l'arbre en fond de parcelle avec un escalier et des murs de soutènement en gabions;

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

- La nouvelle chambre d'amis se situe au niveau du rez-de-chaussée à la place de l'ancien atelier et de la cave. Elle dispose d'une fenêtre qui a été ajoutée en façade latérale ce qui a été permis par la modification du soutènement. Elle possède une surface de 24,5m² et une petite salle de douche privative;
- La nouvelle terrasse en façade arrière a une superficie de 58,2m². Elle est réalisée en dalle de béton carrelée avec une légère pente vers le jardin et un caniveau sur toute sa largeur pour reprendre les eaux. Ces eaux sont dirigées vers l'égout existant. La terrasse maintient un petit retrait latéral par rapport aux limites mitoyennes afin de pouvoir conserver les haies existantes;
- L'aménagement d'un mur de soutènement en forme de U, réalisé en cages de gabions d'une hauteur d'1,1m à son point le plus haut. La zone entre ces murs, d'une surface d'environ 40m² sera nivelée en terrain plat. Il s'agit de la zone située en aval de l'arbre à haute tige existant en fond de parcelle. Les retours latéraux du soutènement se situent d'1,40m du voisin n°17 et à 2,4m du voisin n°21;

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

- en matière de programme :
 - Considérant qu'une chambre d'amis a été aménagée au sous-sol;
 - Considérant que l'adaptation des soutènements en zone latérale a permis d'ajouter une fenêtre à cette pièce;
 - Considérant cependant qu'au regard de la superficie de la chambre, cet éclairage est insuffisant (1,3m² au lieu de 4,9m² requis);
 - Considérant que ce déficit est important;
 - Considérant de plus que la hauteur sous-plafond est réduite (à savoir 2,33m au lieu de 2,50m requis pour une chambre);
 - Considérant les deux dérogations ci-dessus, cet espace ne peut être reconnu comme une pièce de vie à part entière mais plutôt comme une pièce d'appoint et que sa dénomination doit être adaptée en conséquence;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que l'aménagement de l'escalier et les modifications du relief du sol datent de l'origine de la construction;
 - Considérant que la transition est harmonieuse et s'intègre au contexte environnement;
 - Considérant que cet escalier permet un accès direct au jardin par l'extérieur ce qui contribue à l'amélioration du confort d'utilisation et d'entretien du jardin;
 - Considérant qu'il est réalisé en klinkers ce qui permet de préserver une certaine perméabilité et qu'il se limite à la stricte largeur nécessaire;
 - Considérant que ces aménagements sont conformes au permis de lotir qui prévoit que des modifications sensibles du relief du sol restent autorisées au niveau des accès latéraux;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que le projet prévoit l'installation d'une terrasse imperméable (dalle béton carrelée) de 58,2m²;
 - Considérant que cela constitue une augmentation de plus de 30m² par rapport à la terrasse existante, soit 33,2m² et que le Règlement communal relatif à la gestion des eaux est donc d'application;
 - Considérant de plus que la terrasse existante de 25m² date d'avant 2016, date d'entrée en vigueur du RRU mais qu'elle ne peut réellement être considérée comme une situation de droit en ce qu'elle aurait dû faire l'objet d'un permis puisqu'elle est dérogatoire au permis de lotir de par son revêtement imperméable;
 - Considérant que l'article 10 du RCU prévoit les dispositions suivantes :
 - « §1 le présent article s'applique aux projets : [...] c) de toute augmentation de plus de 30m² des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple, un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.).
 - §2 les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par : [...] pour les projets c) décrits au §1 du présent article : l'augmentation des surfaces imperméables ou par compensation une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale. § les eaux sont dirigées vers un dispositif de gestion sur le site faisant l'objet de la demande qui sera dimensionné pour contenir au minimum 33l/m² de surfaces mentionnées au §2 du présent article pour ces projets. [...] »;
 - Considérant que le projet ne prévoit pas de disposition de gestion en compensation de l'augmentation des superficies imperméables et qu'il contrevient ainsi au RCU eaux;
 - Considérant également les problématiques actuelles en matière d'inondations sur la commune, il est important de limiter l'augmentation des superficies imperméables et de conserver un maximum de pleine terre afin de favoriser l'infiltration et de limiter la pression sur le réseau d'égouttage;
 - Considérant qu'il y a donc lieu d'adapter le projet en limitant la superficie de la terrasse à 30m² et en proposant un matériau perméable;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Considérant que la nouvelle porte de garage conserve la même teinte et s'intègre parfaitement à la façade;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir, article 5 (zones de jardins et zones latérales) et article 6 (revêtements de sol) du PL49ter :
 - Considérant que la nouvelle terrasse a des dimensions importantes (58,2m²) et qu'elle est réalisée en matériaux imperméables (dalle de béton);
 - Considérant qu'elle contrevient ainsi aux articles 5 et 6 du permis de lotir qui imposent que les aménagements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables à l'exclusion de tout revêtement béton ou asphalte;
 - Considérant qu'il existe des matériaux de terrasses semi-perméables qui permettent une utilisation confortable de celle-ci (comme des klinkers perméables, une terrasse sur plots, etc.);
 - Considérant de plus que le projet contrevient au RCU eaux car il ne propose pas de dispositif de gestion en compensation de l'augmentation des superficies imperméables;
 - Ces dérogations ne sont pas acceptables concernant le revêtement de terrasse proposé et il y a lieu de proposer un revêtement de terrasse alternatif conforme au permis de lotir;
 - Considérant que la plateforme aménagée en fond de jardin contrevient également à l'article 5 du permis de lotir en ce qu'elle implique une modification sensible du relief du sol;
 - Considérant que d'après la notice, cette plateforme a pour double objectif de disposer d'une zone plate pour l'aménagement d'un potager et de stopper l'érosion des terres en contrebas de l'arbre à haute tige;
 - Considérant qu'un potager peut aussi bien se développer sur un terrain en pente, d'autant que la pente du terrain est raisonnable;
 - Considérant que le matériau choisi (cage métallique avec gabion) s'intègre à l'environnement;
 - Considérant que le terrain de gauche (n°21) est plus haut que celui du n°19 et que la nouvelle plateforme s'intègre dans le profil de ce dernier;
 - Considérant que par rapport au voisin de droite (n°17), la plateforme est positionnée en surplomb d'environ 1,10m à son point le plus haut;
 - Considérant qu'elle contrevient à l'article 3.132 du code civil en ce que la plateforme se situe à moins d'1,9m de la limite mitoyenne;
 - Considérant l'avis défavorable du service vert concernant, il y a lieu de renoncer aux terrassements situés dans l'emprise de la couronne de l'arbre;
 - Considérant que pour les raisons évoquées ci-dessus, la dérogation ne peut être accordée sur ce point;

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

- Modifier la dénomination de la chambre d'amis en pièce de rangement;
- Prévoir un revêtement de sol perméable pour la nouvelle terrasse (par exemple klinkers perméables, dalle sur plot posée sur un massif drainant, etc.) et limiter sa superficie à 30m²;
- Supprimer le soutènement afin de ne réaliser aucun travail de terrassement sous l'emprise de la couronne de l'arbre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifier le matériau de revêtement de sol de la terrasse, d'en limiter son emprise et de renoncer au terrassement dans la couronne de l'arbre;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet s'intégrera davantage à son environnement;
- de supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le projet n'augmentera pas les superficies imperméables et que les modifications sensibles du relief du sol dans le jardin seront supprimées;

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, - 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 21/01/2026
Objet n°09

Dossier 16-48081-2025 - Enquête n°285/25
Situation : Vieille rue du Moulin 142
Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48081-2025 introduite en date du 02/04/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 142;
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°57 - Quartier Saint-Job/Ham - approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents 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°IV.2.2.A.1 qui prescrit "Bâtiments principaux", en ce que la toiture prévue est plate et non à versants;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2025 au 15/12/2025 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 :

02/04/2025 : dépôt de la demande;
25/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
30/09/2025 : réception des compléments;
20/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
01/12/2025 au 15/12/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
07/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'Avis en attente de documents complémentaires;
21/01/2026 : nouvelle séance 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 composé de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté et à l'alignement;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - est composée d'un garage implanté à l'alignement au rez-de-chaussée;
 - présente un volume principal comportant les espaces de vie au niveau des étages supérieurs qui est implanté en recul et en oblique de l'alignement, alors que les façades des deux maisons qui lui sont mitoyennes sont implantées à l'alignement;
 - présente une annexe qui n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
 - bénéficie d'un gabarit R+1+T dont le toit est en recul et en oblique de l'alignement;
 - dispose d'un séjour, situé à l'avant de la maison, qui bénéficie de peu de lumière naturelle en raison de la configuration des deux mitoyennetés, et la toiture du garage tient lieu de terrasse, en surplomb de la rue, qui donne accès à la maison;

- est comprise entre deux maisons mitoyennes implantées à l'alignement, ce qui a pour conséquence de générer un impact d'ombrage important sur la façade de la maison aux étages et sur la terrasse dans la mesure où cette partie de façade est en recul de l'alignement;
- présente des baies percées dans la façade à rue qui sont étroites et l'une d'entre-elles, située au dernier étage, est accolé au mur mitoyen aveugle. De ce fait, cette baie perd sa fonction principale d'éclairage dans la mesure où elle est située dans l'ombre projeté par le pignon du voisin;
- présente une façade qui est revêtue d'un enduit sur isolant de ton gris clair, et le rez-de-chaussée en brique de ton gris clair, l'ensemble des châssis étant en PVC de ton gris foncé et ne respectant pas le dernier permis autorisé (PU n°16-41598-2014 visant la modification des baies en façade avant et qui prévoyait des menuiseries en bois);
- une demande de permis d'urbanisme avait été introduite en 2019 pour l'ajout d'un étage supplémentaire; la modification des baies, la construction d'une lucarne et la mise en conformité de l'annexe arrière. Ce permis délivré n'a jamais été mis en œuvre;
- La construction voisine du n°144 :
 - se présente comme une habitation unifamiliale;
 - bénéficie d'un gabarit R+2, et le volume principal, accolé à l'immeuble voisin n°142, est implanté à l'alignement sur l'ensemble des niveaux. Cet immeuble voisin forme avec le bâtiment concerné par la demande un ensemble du fait de la continuité de leur toiture. Il présente un traitement architectural fait de brique de teinte beige. Notons que cet immeuble voisin forme avec le bâtiment n°142 et 146 un ensemble construit à la même époque. Ainsi leur implantation s'effectue de manière oblique à l'image de l'ensemble de leur toiture;
- La construction voisine du n°140 :
 - est une habitation unifamiliale;
 - est implantée à l'alignement comme l'immeuble voisin n°144;
 - bénéficie d'un gabarit R+1+T. Son traitement architectural est fait d'un enduit de ton beige;
- La parcelle concernée par la demande bénéficie d'un jardin profond orienté Nord ainsi que d'une terrasse orientée Sud;

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

- L'extension à l'alignement de la façade avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages;
- La démolition de la toiture à versants et la construction d'une toiture plate;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La rénovation et la mise en conformité de l'annexe arrière;
- L'installation de menuiseries en bois de teinte verte en façade avant;
- La modification du parement de façade avant en briques de teinte blanche;
- La suppression du garage;
- La mise en place de toitures végétalisées;

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

- Le programme est modifié par la suppression du garage, l'aménagement d'un bureau et l'aménagement d'une chambre supplémentaire;
- Le gabarit de l'habitation est réduit à une hauteur de 8,13 m par rapport au niveau de la rue;
- La typologie architecturale est modifiée par la mise en place de menuiseries en bois de teinte verte, d'un parement de façades en briques de teinte blanche, par la mise en place de briques émaillées de ton vert au niveau du couronnement de la façade avant et au niveau du soubassement et par le remplacement de la toiture à versants par une toiture plate végétalisée;
- L'implantation est modifiée par la remise à l'alignement de la façade avant du 1^{er} et du 2^{ème} étages et la démolition partielle de l'annexe arrière par rapport à la situation de fait;

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

- Considérant que la maison présente une morphologie atypique, en ce que les étages sont implantés en recul de l'alignement et que la parcelle n'est pas rectiligne;
- Considérant qu'il s'agit de l'une des rares habitations de ce tronçon de rue bénéficiant d'une telle implantation;
- Considérant que cette implantation n'est pas conforme aux prescriptions du PPAS lequel impose un front de bâtisse obligatoire en ordre continu;
- Considérant que le projet répond aux objectifs d'implantation du PPAS et supprime une dérogation existante ce qui constitue une amélioration qualitative;
- Considérant que les extensions impliquent une dérogation à l'article n°10 du Titre II en matière d'éclairage du séjour situé au 1^{er} étage;

- Considérant, qu'au regard de la configuration de la parcelle, cette dérogation à l'éclairage se justifie;
- Considérant que l'extension à l'alignement de la façade avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages permet de recréer un ordre continu et d'augmenter le confort de l'habitation;
- Considérant que la mise en conformité de l'annexe du rez-de-chaussée ainsi que sa réduction partielle, permettent d'améliorer le confort des espaces de vie et d'augmenter la surface de la cour arrière, ce qui est qualitatif;
- Considérant que ces différentes extensions contribuent à améliorer des espaces de vie existants et à en créer de nouveaux;
- Considérant que la démolition de la toiture à versants et son remplacement par une toiture plate végétalisée permettent d'améliorer significativement le confort des chambres du dernier étage et d'aménager une salle de bain et une chambre supplémentaires;
- Considérant que bien que la toiture plate soit en dérogation au PPAS, elle permet l'aménagement de toitures végétalisées participant à la gestion des eaux pluviales;
- Considérant, de plus, que d'autres constructions de ce tronçon de rue bénéficient de toitures plates;
- Considérant, dès lors, que les toitures plates prévues pour le bâtiment principal et l'annexe sont acceptables;
- Considérant que bien que le garage soit supprimé, un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée côté rue, ce qui est qualitatif;
- Considérant que la mise en place de briques de parement de teinte blanche en façade avant permet de s'inscrire dans la typologie des constructions de la rue;
- Considérant que la teinte blanche participe à rendre cette voirie étroite plus lumineuse;
- Considérant que la mise en place de menuiseries en bois de teinte verte en façade avant offre un contraste avec la façade et s'inscrit dans l'esprit de la rue, caractérisée par des façades et des châssis colorés;
- Considérant que l'utilisation du bois pour les châssis et la porte d'entrée présente un caractère plus qualitatif;
- Considérant que la façade avant est également structurée avec des bandeaux de briques de ton vert au niveau des seuils, du couronnement et du soubassement de la façade avant ce qui crée une façade harmonieuse;
- Considérant qu'étant donné la profondeur du bâtiment, l'absence de division de châssis permet un apport de lumière naturelle plus importante ce qui est judicieux;
- Considérant, toutefois, que la baie prévue au niveau du rez-de-chaussée en façade avant éclaire un hall d'entrée et qu'elle présente de faibles dimensions qui nuisent à l'harmonie de cette façade;
- Considérant, enfin, que le projet est qualitatif et améliore considérablement l'habitation;

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'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 qui prescrit "Bâtiments principaux", en ce que la toiture prévue est plate et non à versants;
 - La mise en place d'une toiture plate pour le bâtiment principal et pour l'annexe présente l'avantage de permettre l'aménagement de toitures végétalisées, participant à la gestion des eaux pluviales et à la réduction de l'effet de surchauffe;
 - De plus, plusieurs constructions sur ce tronçon de rue présentent des toitures plates;
 - Dès lors, l'aménagement d'une toiture plate ne tend pas à rompre avec la typologie architecturale de ce tronçon de rue;

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

- Agrandir l'ouverture de baie du rez-de-chaussée en s'alignant à la largeur des ouvertures de baies des étages;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement la baie du rez-de-chaussée en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de 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'indicer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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° n°IV.2.2.A.1.