

Séance du 28 janvier 2026 / Zitting van 28 januari 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Eensluitend voor advies van de OC:

- 1) - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-48455-2025
Ligging: Dodonéestraat 66/Vanderkinderestraat 425
(Het verwezenlijken van een muurschildering op de zijgevel van het gebouw
"Proxy Delhaize Vanderkindere" gelegen aan de Dodonéestraat)

- 2) 304/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48248-2025
Situation : Drève des Gendarmes 51B
(Isoler les façades et les toitures d'une habitation unifamiliale (en partie arrière))
- 3) 302/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48427-2025
Situation : Rue de la Bascule 21
(Mettre en conformité la construction d'une extension (sur toute la profondeur de la parcelle), la fermeture des balcons en façade arrière, le remplacement des menuiseries en façade avant et l'ouverture dans un mur porteur au niveau de l'appartement situé au dernier étage)
- 4) 309/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48361-2025
Situation : Avenue du Vert Chasseur 38
(Remplacer les planchers en bois par des planchers bétons, installer un ascenseur, installer des installations techniques en toitures (PAC, panneaux solaires, ventilation), aménager la zone de recul et mettre en conformité les modifications apportées à la hauteur et la couleur des corniches)
- 5) 303/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48425-2025
Situation : Rue du Bourdon 380
(Améliorer le confort de l'appartement situé aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages (modifier l'aménagement intérieur), créer un chien assis en façade avant, et mettre en conformité la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière)
- 6) 310/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48418-2025
Situation : Rue des Carmélites 189
(Mettre en conformité un duplex avec création d'une trémie d'escalier, aménagement des combles, construction d'une lucarne en façade arrière et modification d'une lucarne et des châssis en façade avant)
- 7) 307/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48187-2025
Situation : Rue Gabrielle 37
(Mettre en conformité deux tentes solaires)
- 8) 305/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48393-2025
Situation : Rue Professeur Hustin 18
(Mettre en conformité l'existence d'une tente solaire implantée en façade arrière)
- 9) 306/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48150-2025
Situation : Avenue Bonaparte 50
(Etendre le sous-sol, construire une annexe au rez-de-chaussée, modifier la toiture en supprimant la façade pignon et en créant des lucarnes, remplacer l'ensemble des menuiseries et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul)

10) 308/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48496-2025

Situation : Avenue des Aubépines 35

(Transformer et étendre une maison unifamiliale, réaliser une piscine avec poolhouse et aménager l'extérieur, régulariser des transformations effectuées par rapport à la situation de droit)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 28/01/2026
Objet n°01

Dossier 16-48455-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Dodonée 66/Rue Vanderkindere 425

Objet : réaliser une fresque murale sur la façade latérale du bâtiment "Proxy Delhaize Vanderkindere" situé rue Dodonée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48455-2025 introduite en date du 26/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser une fresque murale sur la façade latérale du bâtiment « Proxy Delhaize Vanderkindere » situé rue Dodonée sur le bien sis rue Dodonée 66/rue Vanderkindere 425;

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

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité GENERALE;

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 :

26/11/2025 : dépôt de la demande;

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

28/01/2026 : 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 d'habitation, urbanisé en ordre continu, comprend la rue Vanderkindere, artère commerciale de quartier très active;
- La rue Vanderkindere comprend de nombreux immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages, tel ceux sur lesquels porte la demande;
- Ce grand commerce s'inscrit au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles, à savoir les n°s 425 et 427 de la rue Vanderkindere et se prolonge au rez-de-chaussée du n°66 rue Dodonée;
- Ces parcelles sont inscrites en zone d'habitation au PRAS et ce tronçon de la rue Vanderkindere n'est pas bordé d'un liseré de noyau commercial;
- Cette parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2011 (permis d'urbanisme n°16-39863-2011) qui a autorisé la réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux : il ne s'agissait donc pas de l'accroissement de la superficie de plancher existante (pas de création d'une nouvelle surface commerciale mais annexion d'une surface commerciale existante), par conséquent, cette demande n'était pas soumise à l'application de la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol;
- Les îlots voisins sont inscrits en zone mixte et en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol et comprennent plusieurs commerces alimentaires de qualité (traiteur, poissonnier, légumier, boucher,...);
- Ce commerce du coin faisant l'objet de la demande couvre l'ensemble des parcelles et n'accueille aucune zone perméable;
- Les étages sont affectés au logement;
- Le bien date du début du siècle dernier et est repris à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;

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

- La réalisation d'une fresque sur le mur du côté Dodonée;

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) :

- En ce qui concerne la fresque :
 - L'idée est intéressante et permet à la fois de conserver la salubrité du lieu et de marquer l'identité de cette zone commerciale dynamique ;
 - Cette intervention permet donc d'indiquer que l'on pénètre dans ce quartier au sein duquel s'inscrivent divers commerces dont des commerces de bouche de qualité ;
 - Cependant, celle-ci est particulièrement envahissante dans l'espace public et son thème est ouvertement commercial (apparenté à une publicité, vu le logo Delhaize intégré au dessin et le caddie) et non pas artistique, ce qui ne peut pas se concevoir dans ces dimensions;
 - il y a lieu de proposer une fresque moins impactante, non commerciale et qui soit davantage une mise en scène au bénéfice du quartier qu'au bénéfice du Delhaize;

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

- proposer une fresque moins impactante, non commerciale et qui soit davantage une mise en scène au bénéfice du quartier qu'au bénéfice du Delhaize;

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 l'introduction d'une nouvelle proposition ;
- 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 126/1 §5 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 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 28/01/2026
Objet n°02

Dossier 16-48248-2025 - Enquête n°302/25

Situation: Drève des Gendarmes 51B

Objet: isoler les façades et les toitures d'une habitation unifamiliale (en partie arrière)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48248-2025 introduite en date du 03/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades et les toitures d'une habitation unifamiliale (en partie arrière) sur le bien sis Drève des Gendarmes 51B;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de servitude au pourtour des bois et forêts, zone d'habitation à prédominance résidentielle;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol:

- application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, (zones de servitudes au pourtour des bois et forêts), en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 0 et 30 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2025 au 13/01/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme:

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

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

- Les travaux portent principalement sur l'isolation des façades et de la toiture en partie arrière de la parcelle la plus éloignée de la forêt de Soigne
- La maison est séparée de la forêt de Soigne par la rue;

Vu ce qu'il précède, une évaluation appropriée de ses incidences n'est donc pas nécessaire;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/07/2025 : dépôt de la demande;

18/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/09/2025: réception des compléments;

15/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

30/12/2025 au 13/01/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/01/2026 : 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 un quartier à prédominance résidentielle qui comporte également une école et un terrain de sport;
- Dans ce quartier, la Drève des Gendarmes est une petite rue étroite en pavés qui longe la Forêt de Soignes et n'est donc bâtie que d'un seul côté. Sa typologie n'y permet pas le stationnement;
- Les maisons sont bâties en recul dans la verdure en ordre isolé ou groupé;
- L'alignement au niveau du trottoir est le plus souvent matérialisé par des haies et/ou de petits murets;
- La maison n°51B sur laquelle porte la demande est une maison trois façades;

- Elle se situe en zone non aedificandi de servitude au pourtour des bois dans la zone de 30 mètres qui longe la lisière de la forêt;
- C'est une ancienne maison unifamiliale (pas d'archives retrouvées) en briques blanches et des toitures en tuiles rouges, de gabarit R+1 avec des toitures en pente et composées de divers volumes accolés. Les menuiseries sont en bois blanc;

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

- L'isolation de certaines façades situées à l'arrière de la maison (l'enveloppe extérieure de la partie à rue du bâtiment, ni de la tour ni du garage ne sera isolé par l'extérieur);
- L'isolation des toitures des volumes arrières et la rehausse d'un pan de toiture côté jardin;
- La création d'un escalier intérieur;

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

- en matière de programme:
 - L'isolation d'une vieille bâtisse est une démarche écologique à encourager. L'isolation des façades proposées respectent le bâtiment et ne sera pas perceptible depuis l'espace public;
 - Le volume arrière sera isolé au moyen d'une brique blanche sur isolant avec joint blanc ce qui permet de conserver le caractère architectural du bâtiment;
 - Les seuils de fenêtre en brique seront maintenus en appareillage de brique;
 - Les linteaux de fenêtres en briques sur champs seront maintenus en briques sur champs;
 - Toutes les baies de fenêtres existantes restent inchangées;
- en matière d'implantation et de gabarit:
 - Les toitures des volumes arrière seront remontées. La toiture intermédiaire entre le volume à rue et le volume côté jardin sera remontée à la hauteur du volume à rue afin de rester imperceptible depuis la rue mais de permettre un passage dans ce volume sous toiture;
 - La toiture côté jardin sera remontée (80cm) afin de dégager un espace de stockage sous toiture;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres):

- Considérant que le bien est séparé de la "Zone boisée" par la Drève des Gendarmes;
- Considérant que les travaux prévus se situent au niveau du corps secondaire arrière de la bâtisse dont le corps principal est face au site Natura 2000;
- Considérant que le projet dont l'augmentation de volume est de 5 % et est inférieur à l'accroissement de 20% du volume bâti autorisé et se conforme à la prescription n°16 du Plan Régional d'Affectation du Sol et ne suscite pas de remarque sur ce point,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 28/01/2026
Objet n°03

Dossier 16-48427-2025 - Enquête n°302/25

Situation : Rue de la Bascule 21

Objet : mettre en conformité la construction d'une extension (sur toute la profondeur de la parcelle), la fermeture des balcons en façade arrière, le remplacement des menuiseries en façade avant et l'ouverture dans un mur porteur au niveau de l'appartement situé au dernier étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48427-2025 introduite en date du 07/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une extension (sur toute la profondeur de la parcelle), la fermeture des balcons en façade arrière, le remplacement des menuiseries en façade avant et l'ouverture dans un mur porteur au niveau de l'appartement situé au dernier étage sur le bien sis rue de la Bascule 21;

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

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité GENERALE;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "profondeur - § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que l'ancienne cour a été totalement bâtie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2025 au 13/01/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/11/2025 : dépôt de la demande;

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

30/12/2025 au 13/01/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/12/2025. 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 dense présentant pour la plupart des parcelles presque entièrement minéralisées;
- L'immeuble au sein duquel se situe le bien à mettre en conformité présente un gabarit R+3+toiture plate et comprend en situation existante de droit :
 - R-1 : Caves;
 - R0 : Commerce (galerie d'art) + cours à l'arrière;
 - R+1 : 1 appartement 2 chambres avec terrasse;

- R+2 : 1 appartement 2 chambres avec terrasse;
- R+3 : 1 appartement 2 chambres avec terrasse;
- En situation existante de fait et projeté; le bien comprend :
 - R-1 : Caves;
 - R0 : Commerce + extension à l'arrière
 - R+1 : 1 appartement 2 chambres;
 - R+2 : 1 appartement 2 chambres;
 - R+3 : 1 appartement 2 chambres;

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

- La mise en conformité de :
 - la construction d'une extension (sur toute la profondeur de la parcelle);
 - la fermeture des balcons en façade arrière;
 - le remplacement des menuiseries en façade avant;
 - l'ouverture dans un mur porteur au niveau de l'appartement situé au dernier étage;

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

- en matière de programme :
 - le programme est inchangé, à savoir un rez-de-chaussée commercial et un appartement 2 chambres par étage, et ne suscite pas de remarque pour ce point;
 - la fermeture des anciens balcons possédant des vues peu qualitatives sur un intérieur d'îlot totalement bâti a permis d'annexer 2,30 m² supplémentaire en connexion avec la cuisine existante, ce qui est opportun;
 - la démolition d'un mur porteur au niveau R+3 permet d'agrandir le logement. La cloison de séparation de l'appartement étant repositionnée au niveau R+2, l'espace précédemment utilisé comme partie commune devient désormais un espace privatif : Cette modification améliore ainsi la qualité et la fonctionnalité du logement et permet également à la lumière de la fenêtre de toit de rentrer dans l'appartement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la fermeture des balcons, située en façade arrière, n'impacte pas les perspectives depuis l'espace public et ne suscite pas de remarque;
- en matière de normes d'habitabilité:
 - les modifications au niveau des aménagements intérieurs améliorent les qualités d'habitabilité des logements et peuvent s'envisager. La superficie du séjour et de la cuisine atteignent presque les superficies réglementaires ;
 - les baies de fenêtres restent identiques et les qualités lumineuses ne sont pas modifiées par rapport à la situation existante de droit ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les châssis en façade avant sont en PVC et ne reprennent pas des divisions d'époque;
 - il y a lieu de prévoir lors de leurs remplacements futurs que ceux-ci soient en bois et présentent des divisions plus en adéquation avec l'époque de construction de l'immeuble (prévoir des impostes notamment);
 - les enseignes actuelles ne sont pas conformes au règlement régional d'urbanisme en la matière : La note explicative renseigne les que les enseignes actuelles seront enlevées, ce qui améliorera l'esthétique de la façade;

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

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

- Les vues aériennes Bruciel démontrent que l'extension était déjà présente en 1987. Cela établit sans équivoque que la construction existe depuis plusieurs décennies;
- L'examen des vues met en évidence que le voisin direct de droite, mais également de nombreuses autres constructions au sein de l'îlot, présentent des extensions couvrant la totalité de leur parcelle. L'extension objet de la présente demande s'inscrit donc dans une logique d'homogénéité avec l'environnement bâti existant et ne constitue pas une exception isolée;
- De plus, une cour non utilisée et non entretenue présente des risques d'insalubrité, de dépôts sauvages ou de stockage anarchique. La construction permet dès lors de sécuriser et de rationaliser cet espace;

- L'extension a été réalisée sur l'ancienne cour. Au vu des plans de droit, la cour était déjà revêtue d'un dallage ou d'un revêtement imperméable. De ce fait, la présence de la construction ne modifie pas l'état d'imperméabilisation existant et ne génère pas d'impact supplémentaire sur le sol;
- Il y a cependant lieu de verduriser la plateforme de manière à améliorer les qualités visuelles depuis les étages de l'immeuble et de manière à améliorer l'intérieur d'ilôt ;

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

- Fournir une situation projetée qui reprenne en façade avant des châssis en bois dont les divisions soient plus en adéquation avec l'époque de construction de l'immeuble;
- Verduriser la toiture plate (couverture de l'ancienne cour) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que les châssis en façade avant;
- 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 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification 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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan règlement régional d'urbanisme, article n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 28/01/2026
Objet n°04

Dossier 16-48361-2025 - Enquête n°309/25

Situation : Avenue du Vert Chasseur 38

Objet : remplacer les planchers en bois par des planchers bétons, installer un ascenseur, installer des installations techniques en toitures (PAC, panneaux solaires, ventilation), aménager la zone de recul et mettre en conformité les modifications apportées à la hauteur et la couleur des corniches

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 25/02/2026 en attente d'un reportage photographique intérieur avec les photographies de la situation avant et après travaux pour la création de l'ascenseur, la modification de l'escalier et les plafonds modifiés.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 28/01/2026
Objet n°05

Dossier 16-48425-2025 - Enquête n°303/25

Situation : Rue du Bourdon 380

Objet : améliorer le confort de l'appartement situé au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages (modifier l'aménagement intérieur), créer un chien assis en façade avant, et mettre en conformité la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48425-2025 introduite en date du 07/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à améliorer le confort de l'appartement situé au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages (modifier l'aménagement intérieur) , créer un chien assis en façade avant, et mettre en conformité la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière sur le bien sis rue du Bourdon 380;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 46 bis - Fond de Calevoet - 17/10/1996 approuvé par arrêté royal et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;", en ce que l'isolation placée en façade arrière implique que la construction dépasse le profil des deux voisins;
 - non-respect de l'article n°6 - lucarnes qui prescrit « § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. » en ce que le projet prévoit une lucarne dont le profil dépasse les 2m autorisés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2025 au 13/01/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/11/2025 : dépôt de la demande;

08/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/12/2025 : réception des compléments;

12/12/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

30/12/2025 au 13/01/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/12/2025 et émis le 18/12/2025 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, dont le bâti est implanté en ordre continu et discontinu et à l'alignement ou en recul, de gabarits variés R+1, R+1+T et R+2 et R+2+T, ce qui crée un front de bâtisse très varié;
- L'immeuble n°380 sur lequel porte la demande est un immeuble 2 façades, comporte un gabarit R+2+toiture à versants et date du début du siècle dernier (pas d'archives de la demande d'origine aux

archives) avec une façade en briques apparentes et avec des châssis en bois dont les divisions ne correspondent pas à des divisions d'époque. La porte d'entrée est celle d'origine;

- Le bien a fait l'objet d'une transformation en façade arrière (PU n°16-11488-1939);
- Initialement, il s'agissait d'une maison unifamiliale mais celle-ci a fait l'objet d'un permis récent (PU n°16-38760-2008) qui a malheureusement autorisé la division de la maison en 2 logements répartis comme suit :
- Un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée en contact avec le jardin;
- Un appartement plus spacieux aux étages;

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

- Le réaménagement de l'appartement situé au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages de l'immeuble;
- La création d'un nouvel escalier d'accès aux espaces sous toit;
- La création d'une lucarne en façade avant;
- La mise en conformité de la pose d'un enduit sur isolant en façade arrière;
- Les espaces communs et l'appartement du rez-de-chaussée ne font pas partie de la demande;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement concerné par la demande :
 - en aménageant une salle de bain à l'entresol facilement accessible à tous les habitants de l'appartement;
 - en offrant une meilleure exploitation des espaces existants;
 - en offrant un accès confortable à la chambre et à la sdb prévue sous toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - il n'y a pas de réelle transformation volumétrique, si ce n'est la construction de la lucarne;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les divisions des châssis en façade avant ne correspondent pas à des châssis des bâtiments du début du siècle dernier;
 - en effet, à cette époque, les châssis étaient toujours soit divisés en 2 parties, soit en 3 parties sous une imposte présentant un double cadre ;
 - afin de retrouver plus d'élégance à la façade, il y a lieu de prévoir lors du remplacement prochain des châssis en bois avec 2 ouvrants et de proposer une teinte que l'on retrouvait à cette époque, à savoir, du blanc, du bois naturel, du brun, du rouge, du vert ou du bleu;

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

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

- L'isolation des immeubles est une démarche écologique à encourager;
- La profondeur du bâtiment n'est pas modifiée de manière significative et l'épaisseur de l'isolant n'a entrainer aucun préjudice sur les propriétés voisines;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- La nouvelle lucarne s'inscrit dans le même plan que la façade et s'apparente à une rehausse de façade, est trop massive et présente une fenêtre « contemporaine », ce qui ne peut pas s'envisager au sein d'une façade du début du siècle dernier;
- En effet, il y a lieu de ne pas entraver la lecture de la toiture et de prévoir au minimum un recul de la lucarne de 60cm par rapport au plan de la façade et éventuellement de prévoir une réduction de sa largeur afin que celle-ci s'intègre au sein d'une toiture d'un bâtiment de cette époque;

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

- Reculer la lucarne de minimum 60cm par rapport au plan de la façade et revoir sa typologie afin que celle-ci s'intègre davantage à l'époque de construction de l'immeuble;
- Fournir une situation projetée pour la façade avant sur laquelle il sera prévu des châssis en bois dont les divisions seront conformes à des châssis du siècle dernier et dont la couleur correspondra également aux couleurs présentes à cette époque ;

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 qu'elles ne concernent que l'esthétique de la façade avant;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade sera plus élégante;

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,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 28/01/2026
Objet n°06

Dossier 16-48418-2025 - Enquête n°310/25

Situation : Rue des Carmélites 189

Objet : mettre en conformité un duplex avec création d'une trémie d'escalier, aménagement des combles, construction d'une lucarne en façade arrière et modification d'une lucarne et des châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48418-2025 introduite en date du 03/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un duplex avec création d'une trémie d'escalier, aménagement des combles, construction d'une lucarne en façade arrière et modification d'une lucarne et des châssis en façade avant sur le bien sis rue des Carmélites 189;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble n°177, rue des Carmélites - Maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens - 1^{er} arrêté le 13/07/2006 et 2^{ème} arrêté le 15/05/2008;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*Le profil de la toiture visé au §1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes*", en ce que la lucarne dépasser de plus de 2m le profil de la toiture;

Considérant que le bien se situe en ZICHEE et dans la zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci en matière de remplacement des châssis en façade avant);

Considérant qu'au regard de l'article 21/3 de l'arrêté de minime importance, le remplacement châssis qui n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, est dispensé de l'avis de la CRMS, des mesures particulières de publicité et de l'avis du fonctionnaire délégué;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2025 au 13/01/2026 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 RRU :
 - non-respect de l'article n°3 - Normes minimales de superficie qui prescrit "Sans préjudice du §2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes : [...] pour la 1^{ère} chambre à couche, 14m²", en ce que la chambre ajoutée sous les combles ne dispose d'une superficie nette (à 1,50m) que de 11,49m²;
 - non-respect de l'article n°4 - hauteur sous plafond qui prescrit "la hauteur sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher", en ce que la hauteur sous plafond à 2,30m dans les combles porte sur moins de la moitié de la superficie de la chambre;

Considérant que ces dérogations ne sont 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 :

03/11/2025 : dépôt de la demande;

04/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/12/2025 : réception des compléments;

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

30/12/2025 au 13/01/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/01/2026 : 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 un quartier à prédominance résidentiel bâti en ordre fermé;
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est composée principalement de maisons de gabarit R+2 et R+3 avec des toitures à versants. Elle comporte quelques belles façades, dont une maison classée à proximité du bien concerné par la demande;
- La maison n°189 sur laquelle porte la demande est une petite maison de gabarit R+1+mansard avec une toiture à trois pans. La toiture comporte deux niveaux, un niveau mansardé et un grenier en combles;
- Elle est située à proximité de l'angle avec l'avenue Brugmann, dans la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement de cette dernière;
- La maison comporte deux logements en situation de droit, un logement au 1^{er} étage et un second au 2^{ème} étage (niveau mansardé);
- Le rez-de-chaussée est occupé par un garage et les locaux communs (un local compteurs, un petit local technique et une petite cour);
- La parcelle est peu profonde du fait de sa proximité avec l'angle de l'ilot et pratiquement entièrement bâtie en situation de droit, à l'exception d'une petite cour (environ 3,5m²) sur laquelle donnent les façades arrière de la maison;
- Cette cour a été couverte à une date indéterminée sans demande de permis préalable;
- Les travaux suivants ont été également apportés au fil du temps sans demande de permis préalable :
 - Remplacement des menuiseries (châssis, porte de garage et porte d'entrée) par des menuiseries en PVC blanc (au lieu de bois) avec modification des divisions;
 - Création d'une lucarne en façade arrière permettant d'aménager le grenier au profit du 2^{ème} logement;
 - Aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe accessible depuis la lucarne;
- Ces modifications ont eu lieu entre 1996 et 2004 d'après les photographies aériennes;
- La maison de droite (n°187) est une maison en briques rouges de belle facture de gabarit R+2+toiture à versants;
- La maison de gauche (arrière du n°273 avenue Brugmann) est une construction contemporaine datant de 2014 de gabarit R+1 avec une toiture plate et une finition en crépi gris foncé;

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

- Suppression de la terrasse et installation d'un garde-corps devant la fenêtre de la lucarne pour en interdire l'accès;
- Mise en conformité :
 - de la lucarne en façade arrière;
 - de l'aménagement d'une chambre pour le logement du 2^{ème} étage à la place du grenier incluant la création d'un escalier;
 - du remplacement des châssis et des corniches en bois par des menuiseries en PVC blanc et en aluminium blanc pour les tours des lucarnes;

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

- La lucarne est située en façade arrière contre le pignon du n°187;
- Elle dépasse d'environ 2,16m le profil de la toiture existante;

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

- Considérant que la mise en conformité porte uniquement sur le logement du 2^{ème} étage et que les modifications exécutées aux étages inférieurs sans demande permis préalable (couverture de la cour et remplacement des châssis) demeurent donc en infraction;

- Considérant qu'elles devront donc faire l'objet d'une demande de permis séparée par le propriétaire du 1^{er} étage et du garage;

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

- **en matière d'implantation :**
 - Considérant que la nouvelle lucarne s'implante en partie à moins d'1,90m de la limite de fond de parcelle;
 - Considérant que cette situation est due à la profondeur extrêmement réduite de cette parcelle et à sa situation à proximité de l'angle de l'ilot;
 - Considérant que pour se conformer au Code civil, le projet propose de placer un film translucide sur l'ouvrant concerné ce qui permet de conserver une certaine luminosité;
 - Considérant également que la fenêtre de la salle de bain existante à l'étage inférieur déroge également au Code civil mais qu'il s'agit de la situation de droit du permis de 1950;
 - Considérant que le projet propose de supprimer la terrasse en toiture, ce qui est souhaitable vu la proximité des parcelles voisines et de garantir le caractère inaccessible par le placement d'un garde-corps devant la baie;
- **en matière de façade avant :**
 - Considérant que les menuiseries bois de la maison ont été remplacées par des menuiseries aluminium blanc pour les tours de lucarne et en PVC blanc pour la corniche et les châssis;
 - Considérant que les divisions sont respectées;
 - Considérant qu'il est regrettable que ces menuiseries aient été remplacées par des menuiseries en PVC qui présentent des qualités esthétiques moindre que le bois;
 - Considérant que le bien se situe le long d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) d'une part et dans le périmètre de protection d'un bien classé d'autre part;
 - Considérant qu'il y a donc lieu de préserver le cachet de l'ensemble de ce tronçon de rue en conservant les éléments patrimoniaux historiques telles que les corniches, les portes d'entrée et de garage en bois moulurées;
 - Considérant qu'il y a donc lieu de revenir, lors d'un prochain remplacement, à des châssis, une corniche et des tours de lucarnes en bois afin de conserver le cachet et la cohérence de la façade et d'adapter les plans de la façade avant projetée en conséquence;
- **en matière d'habitabilité :**
 - Considérant que les dérogations à l'habitabilité portent sur la chambre qui a été aménagée dans les combles;
 - Considérant que l'aménagement de cet espace sous comble permet d'améliorer significativement le confort de ce logement, même avec une hauteur sous plafond et une superficie un peu réduite;
 - Considérant que sur plus de la moitié de la superficie de la chambre (7m²), la dérogation à la hauteur sous plafond est limitée (6cm);
 - Considérant que cette pièce dispose d'une vue droite et d'un éclairage suffisant par la création de la lucarne;
 - Considérant que la chambre a également une superficie réduite (11,45m² à 1,5m de hauteur);
 - Considérant que le logement initial était très réduit et s'apparentait à une typologie de studio avec une cuisine séparée;
 - Considérant que cette chambre supplémentaire constitue une véritable amélioration à l'habitabilité générale de l'appartement;
 - La dérogation peut s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - Considérant que la lucarne dépasse d'environ 16cm le gabarit autorisé par le RRU;
 - Considérant que cet écart est calculé à l'extrême bord de la corniche légèrement débordante et que cet écart est minime;
 - Considérant que la lucarne telle qu'existante permet de donner davantage d'espace à un appartement de dimension très réduite en situation existante;

- Considérant que l'impact de ce dépassement est nul car la lucarne s'implante contre le pignon du voisin dont le gabarit est significativement plus élevé et qu'elle n'induit ainsi pas d'ombrage supplémentaire sur les parcelles alentour;
- Cette dérogation est acceptable;

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

- Sur les plans projetés de la façade avant, restituer des menuiseries en bois peintes en blanc (châssis, lucarne et corniches);

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'elles concernent uniquement des matériaux des menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le cachet du bien et les perspectives de la rue seront préservées;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification 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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I et articles n°3 et 4 du Titre II - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 28/01/2026
Objet n°07

Dossier 16-48187-2025 - Enquête n°307/25
Situation : Rue Gabrielle 37
Objet : mettre en conformité deux tentes solaires

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48187-2025 introduite en date du 03/06/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité deux tentes solaires sur le bien sis rue Gabrielle 37;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liserés de noyau commercial, zone d'habitation;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité - GENERALE;
Considérant que la demande est régie par l'article 36 §1 - 3° du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge en matière de « Enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon »;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par l'article 13 §3 - 3° du Règlement Communal d'Urbanisme et y déroge en matière de « Tentes solaires, auvents et marquises » :

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 36 §1 - 3° - « Enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon » qui prescrit "§ 1. L'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne, placée parallèlement à une façade ou à un pignon, peut être autorisée dans les conditions suivantes :
3° dans les zones générale et élargie :
c) être située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie; ", en ce que les tentes solaires telles qu'installées ne s'inscrivent pas dans le prolongement des baies au-dessus desquelles elles se situent;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°13 §3 - 3° - « Tentes solaires, auvents et marquises » qui prescrit "§3. Dimensions et nombre de dispositifs.
3° Le nombre de tentes solaires, auvents et marquises est limité à un dispositif par vitrine. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies de vitrine. ", en ce que la largeur des tentes solaires telles qu'installées n'est pas limitée à la largeur des vitrines correspondantes au-dessus desquelles elles se situent;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2025 au 13/01/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la demande de régularisation sollicite consoliderait une situation de fait qui contribue directement aux nuisances constatées de manière répétée dans le voisinage (attroupements, bruit important en soirée et tard dans la nuit, allées et venues);
- l'établissement a déjà démontré un non-respect des règles et autorisations applicables, notamment en matière d'urbanisme et d'occupation de l'espace public, ainsi que par des nuisances récurrentes;
- le dossier ne reflète pas l'usage réel et l'impact sur le trottoir En pratique, les tentes sont fréquemment déployées de manière à couvrir et occuper la quasi-totalité du trottoir, réduisant concrètement le passage public et favorisant une occupation de fait de l'espace public sous l'auvent;
- contexte de non-respect déjà constaté :
 - infraction urbanistique existantes: l'installation / usage d'une cuisine de type restauration et un système d'extraction, avec rejet vers l'arrière à proximité immédiate des fenêtres de voisins;
 - nuisances sonores répétées : multiples appels et signalements réguliers à la police pour nuisances (musique au-delà du seuil permis, attroupements);
 - non-respect de l'autorisation de terrasse (Service Voirie) : la terrasse doit être limitée à une rangée contre la façade avec maintien d'un passage libre de 1,50 m. En pratique, cette configuration n'est pas respectée;
 - caméras orientées vers la voie publique (trottoir) sans permis;
- demandes :
 - zéro empiètement sur l'espace public et maintien permanent d'un passage piéton réellement libre et continu (vérifié par mesures et plan coté);
 - aucune augmentation de capacité / terrasse, directe ou indirecte, du fait des tentes;
 - interdiction de dispositifs de chauffage en terrasse (lampes / radiants / chauffages), afin d'éviter une extension de l'usage extérieur en soirée et la prolongation des nuisances;
 - interdiction de toute fermeture latérale ou ajout de parois/bâches plastiques;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/06/2025 : dépôt de la demande;

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

04/08/2025 : réception des compléments;

09/09/2025 : 2^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/10/2025 : réception des compléments;

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

30/12/2025 au 13/01/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/01/2026 : 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 bien sur lequel porte la demande est situé au niveau du carrefour que forment la rue Vanderkindere, la rue Gabrielle et la rue Marie Depage;
- Dans ce quartier, le bâti se compose de maisons unifamiliales et de petits immeubles mixtes de logements et de commerces, mitoyens et érigés à l'alignement;
- L'îlot se réfère au droit du bien, visé par l'objet de la présente demande, sous forme d'un angle aigu, au droit duquel sont notamment implantées les parcelles référencées sous le numéro 4S50 (rue Gabrielle 37) et sous le numéro 4T50 (rue Marie Depage 83);
- Les plans initiaux de l'immeuble situé à l'angle et érigé au n°37 de la rue Gabrielle ne sont pas disponibles aux archives. Il a été construit antérieurement à l'immeuble se développant au n°83 de la rue Marie Depage;
- Le permis d'urbanisme n° 16-7768-1933 délivré le 29 juin 1933 a octroyé la construction de l'immeuble neuf du côté de la rue Marie Depage (au n°83 - parcelle n°4T50) ainsi que la connexion et l'agrandissement, sous le rez-de-chaussée de ce nouvel immeuble mixte de commerce et logements, du café préexistant au rez-de-chaussée du bâtiment d'angle mitoyen de gauche sis au n°37 de la rue Gabrielle (parcelle n°4S50). Le plan du rez-de-chaussée tel qu'autorisé à l'époque indiquait « café existant » (au droit de l'immeuble d'angle situé au n°37) et indiquait « salle pour billards » et « cuisine » (au droit de l'immeuble sis au n°83 de la rue Marie Depage), ces locaux étant reliés entre eux suite à l'ouverture de baies intérieures entre les 2 bâtiments distincts, construits à des dates différentes;
- Le bien sur lequel porte la demande, a fait l'objet, en 2020 au niveau de son rez-de-chaussée uniquement, d'une demande de permis d'urbanisme (n° 16-45101-2020) qui visait « le changement de la destination d'un magasin de meuble (commerce) en brasserie, bar, café (commerce de type HoReCa) et la mise en conformité de la couverture des cours ». Le permis d'urbanisme a été délivré en date du 22/12/2021;

- Suite à l'octroi de ce permis, le rez-de-chaussée commercial a été maintenu de manière commune aux deux immeubles mitoyens distincts, à savoir le n°37 de la rue Gabrielle et le n°83 de la rue Marie Depage;
- Les deux immeubles ont conservé les accès privatifs vers les logements situés aux étages, ne faisant pas l'objet de la présente demande;
- Le permis d'urbanisme a donc autorisé en 2021 le changement de destination d'un commerce en commerce de type HoReCa (utilisé en café, bar, brasserie, avec ouverture matin, midi et soir) exploité sous le nom de « Beerbar_1180 »;
- Ce projet (n° 16-45101-2020) prévoyait également quelques modifications, parmi lesquelles :
 - la réouverture de la baie fermée en situation de fait;
 - l'installation d'un auvent le long de la façade rue Gabrielle;
 - le remplacement d'un châssis fixe par un coulissant du côté rue Marie Depage;
 - l'adaptation d'une porte conformément aux dispositions du SIAMU;
 - l'installation d'une terrasse mobile sur la voirie;
- Au regard des plans de la situation existante de droit antérieure (au niveau du rez-de-chaussée), la demande devait également porter sur la mise en conformité de la fermeture des cours ainsi que de la modification des châssis, ce qui a été pris en compte et a été intégré à la demande;
- Actuellement et pour les éléments uniquement vérifiables en façade avant (car aucun plan ni élévation de la façade arrière n'ont été joints au dossier lié à la présente demande de mise en conformité des tentes solaires en façade avant), il apparaît notamment que :
 - au niveau de l'immeuble d'angle, au n°37 de la rue Gabrielle (pour la partie de la façade donnant sur la rue Marie Depage), la baie qui a été fermée par un panneau et pour laquelle le permis n° 16-45101-2020 avait autorisé la réouverture et restitution de celle-ci à cet endroit, semble, à ce jour, n'avoir pas encore été modifiée et se trouve donc en situation d'infraction;
 - la tente solaire (libellée en tant que « auvent ») qui faisait partie intégrante du permis précédemment délivré (n° 16-45101-2020), située le long de la façade avant du bâtiment d'angle (côté rue Gabrielle) devait être strictement alignée et limitée à la baie au-dessus de laquelle elle s'inscrivait (condition spécifique), ce qui n'est pas le cas actuellement en situation existante de fait et ne correspond donc pas aux conditions du permis tel qu'autorisé. La tente solaire (côté rue Gabrielle) se trouve donc en situation dérogatoire et infractionnelle;
 - la seconde tente solaire, située le long de la façade avant du bâtiment d'angle (côté rue Marie Depage) n'était pas indiquée sur les documents tels que délivrés et cachetés et n'a donc pas été visée ni autorisée par le permis précédent et se trouve également en situation dérogatoire et infractionnelle;

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

- La mise en conformité de deux tentes solaires d'un rez-de-chaussée commercial (bâtiment d'angle);

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

- La demande porte uniquement, au niveau du rez-de-chaussée, sur la mise en conformité de 2 tentes solaires en façade avant d'un bâtiment d'angle mixte de commerce et de logement;

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

- en matière de programme :
 - aucune augmentation de capacité de la terrasse, directe ou indirecte, du fait de la demande de mise en conformité des tentes solaires ne peut être autorisée par rapport à l'autorisation délivrée par le Service de l'Économie et du Commerce - HoReCa pour une période s'étendant du 01/09/2025 au 01/09/2027 (autorisant 41 tables et 82 places assises au niveau de l'espace public situé au niveau des trottoirs) ;
 - pour rappel, toute nouvelle demande de modification des installations liées à la terrasse mobile (tables et chaises) en trottoir et/ou en voirie, doit faire l'objet d'une demande pour occupation de la voirie publique, à adresser au Bourgmestre;
- en matière d'esthétique :
 - les dimensions et la disposition actuelle des tentes solaires dérogatoires et infractionnelles telles qu'installées, de manière dissymétrique, non alignées et présentant des débordements importants et déséquilibrés de celles-ci à gauche et à droite des baies au-dessus desquelles elles s'inscrivent dénaturent la lecture et dévalorisent les façades de ce bâtiment situé à l'angle. Elles doivent donc de ce fait être revues, réduites et adaptées en conséquence afin de se conformer aux réglementations en vigueur et d'assurer une cohérence esthétique de l'ensemble de la façade et notamment pour sa partie commerciale située au rez-de-chaussée;

- les tentes solaires ne peuvent en aucun cas masquer, en tout ou en partie, ni impacter les équipements publics (notamment les plaques de noms de rue, les horodateurs, etc ...). L'implantation dérogatoire des tentes solaires et leur localisation jusqu'à l'angle du bâtiment en situation existante de fait impacte de fait certains équipements, en position déployée. L'arbre existant à droite de la tente solaire située côté rue Marie Depage est / sera à terme également impacté lors du déploiement de la tente solaire concernée ;
- les débords des 2 tentes solaires sont mentionnés (en coupe) sur une profondeur annoncée de 259 cm, ce point est à vérifier et à confirmer eu égard à la largeur des trottoirs existants notamment ;
- en matière d'autres aspects, non directement liés à la demande :
 - les menuiseries situées au rez-de-chaussée, malgré la situation de fait différente de la situation de droit telle qu'autorisée (châssis coulissant vs. châssis ouvrant), peuvent être mises en conformité (hormis pour la baie précitée qu'il était prévu de réouvrir et dont le dessin devra être précisé en élévation);
 - les menuiseries des étages des 2 immeubles ne faisant pas partie de la présente demande, il serait opportun de supprimer leur mention au niveau de la légende des matériaux pour ces éléments ;
 - la demande ne prévoit pas la mention de demande liée à des enseignes éventuelles, si tel était le cas, il y a lieu de se conformer au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux pour ce point;
 - les autres éléments mentionnés dans la lettre-type liés aux réclamations introduites (extraction hotte en façade arrière, nuisances sonores (dB), caméras, etc..) n'ont pas été pris en compte dans le cadre de la présente analyse de la demande visant uniquement la mise en conformité des 2 tentes solaires;
 - une nouvelle demande de permis d'urbanisme sera a priori prochainement déposée concernant l'extraction de la hotte existante en façade arrière (liée au rez-de-chaussée commercial), ayant fait l'objet de plaintes de la part des riverains et d'un signallement par l'Administration ;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - non-respect de l'article n° 36 §1 - 3° du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme - « *Enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon* » qui prescrit "*§ 1. L'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne, placée parallèlement à une façade ou à un pignon, peut être autorisée dans les conditions suivantes :*
3° dans les zones générale et élargie :
c) être située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie; ", en ce que les tentes solaires telles qu'installées ne s'inscrivent pas dans le prolongement des baies;
 - non-respect de l'article n°13 §3 - 3° - du Règlement Communal d'Urbanisme « *Tentes solaires, auvents et marquises* » qui prescrit "*§3. Dimensions et nombre de dispositifs.*
3° Le nombre de tentes solaires, auvents et marquises est limité à un dispositif par vitrine. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies de vitrine. ", en ce que la largeur des tentes solaires telles qu'installées n'est pas limitée à la largeur des vitrines correspondantes;
 - considérant le caractère architectural du bien, sa position située à l'angle et la visibilité des façades qui en découle;
 - considérant les conditions spécifiques et précises concernant la demande d'alignement de la tente solaire à la baie au-dessus de laquelle elle devait s'inscrire, côté rue Gabrielle, qui n'a pas été respectée sur base du permis précédemment délivré et qui aurait dû l'être;
 - considérant la demande visant la mise en conformité de la seconde tente solaire, installée sans permis d'urbanisme préalable, côté rue Marie Depage;
 - au vu de ce qui précède, il y a donc lieu de prévoir l'alignement des 2 tentes solaires aux baies au-dessus desquelles elles se situent afin de revaloriser la lecture des façades situées à l'angle;

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

- aligner la largeur des 2 tentes solaires à la largeur de chacune des baies au-dessus desquelles elles sont situées, et ce à l'intérieur des trumeaux en pierre existants ;
- dessiner l'ensemble de la façade au niveau du rez-de-chaussée couvrant la partie commerciale (à savoir le n°37 de la rue Gabrielle ET le n°83 de la rue Marie Depage);
- fournir le plan des abords immédiats avec largeurs cotées (voirie, trottoirs, stationnement, équipements publics existants tels que potelets, passages piétons, arbres, zones plantées, poubelles, passages podotactiles, panneaux de signalisation, poteaux d'éclairage, arceaux vélos, etc ...) et y indiquer en plan le débordement exact et la projection des tentes solaires sur l'espace public, de part et d'autre de l'angle et vérifier / corriger les valeurs mentionnées sur les coupes déjà fournies si requis;
- joindre la copie de la situation de droit toujours manquante au dossier (situation de droit actuelle = situation projetée autorisée du permis d'urbanisme n° 16-45101-2020 - plan 3/3);
- préciser sur les élévations que les étages ne font pas partie de l'objet de la demande et adapter / supprimer la mention de la légende des matériaux en conséquence ;
- enlever le panneau (au niveau de l'immeuble d'angle, au n°37 de la rue Gabrielle, pour la partie de la façade donnant sur la rue Marie Depage) qui a été placé sur la baie (aveugle – à vérifier) et pour laquelle le permis n° 16-45101-2020 avait autorisé sa (ré)ouverture et prévoir soit le maintien du revêtement en briques si présent à l'arrière soit la (ré)ouverture de la baie et la mise en place d'un nouveau châssis cohérent avec le langage des menuiseries existantes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'installation de tentes solaires peut s'envisager mais dans une moindre mesure;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adapter et de réduire leurs dimensions et de préciser certaines informations complémentaires sur les documents graphiques (élévations et plan des abords immédiats);
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de s'aligner aux baies au-dessus desquelles les tentes solaires s'inscrivent;

et ;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations à l'article n° 36 §1 - 3° du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et l'article n°13 §3 - 3° du Règlement Communal d'Urbanisme deviennent de ce fait nulles et non avenues;

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,

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 28/01/2026
Objet n°08

Dossier 16-48393-2025 - Enquête n°305/25

Situation : Rue Professeur Hustin 18

Objet : mettre en conformité l'existence d'une tente solaire implantée en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48393-2025 introduite en date du 16/10/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'existence d'une tente solaire implantée en façade arrière sur le bien sis rue Professeur Hustin 18;

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°32 du permis de lotir (PL) n°384 bis octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20/09/1994 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir[BA1];

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°4 Implantation qui prescrit "4.5 Les profondeurs maximums des zones de bâtisse sont indiquées au plan", en ce que la structure de la tente solaire présente une profondeur de 3m et que les annexes ne sont autorisées que sur 2m de profondeur;
 - non-respect de l'article n°6 Gabarit qui prescrit « 6.4 Les toitures des volumes secondaires seront à un versant, dont la pente sera comprise entre 25° et 35 » en ce que la construction annexe est plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2025 au 13/01/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/10/2025 : dépôt de la demande;

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

07/12/2025 : réception des compléments;

15/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

30/12/2025 au 13/01/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/01/2026 : 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 composé principalement de maisons unifamiliales construites sur base du permis de lotir n° 384, couvrant l'ilot entre la rue du Melkriek et la rue des Trois Rois;
- L'immeuble n°18 sur lequel porte la demande, est un bâtiment issu du permis d'urbanisme n° 16-34752-2000 pour la construction de 30 maisons;
- La maison est une construction mitoyenne dont le jardin est orienté au Ouest. Elle présente un gabarit R+1 couvert par une toiture à versants;
- L'ensemble du bâti est, du fait des prescriptions du permis de lotir, relativement cohérent;

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

- Mettre en conformité la construction d'une pergola/tente solaire couvrant en partie la terrasse;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à un permis de lotir :

- Bien que la structure de la tente solaire soit disgracieuse et massive, celle-ci ne se voit pas depuis l'espace public[BA2] et ne se positionne pas en mitoyenneté;
- Cet élément est facilement démontable et n'entraîne pas de préjudices importants pour les propriétés voisines;
- La toiture plate permet d'être moins invasive qu'une toiture à versants;
- Cet élément accessoire au jardin peut être conservé,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir (et) règlement régional d'urbanisme article(s) n°4.5 et n°6.4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 28/01/2026
Objet n°09

Dossier 16-48150-2025 - Enquête n°306/25

Situation : Avenue Bonaparte 50

Objet : étendre le sous-sol, construire une annexe au rez-de-chaussée, modifier la toiture en supprimant la façade pignon et en créant des lucarnes, remplacer l'ensemble des menuiseries et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48150-2025 introduite, en date du 05/05/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover le rez-de-chaussée et le premier étage, construire des lucarnes au troisième étage sur le bien sis avenue Bonaparte 50;

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 (A.R. 13/12/1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- Une infime partie de la zone de recul est comprise dans la zone buffer de Natura 2000;
- Les actes et travaux à réaliser se font sur une habitation séparée du site du Kauwberg par une voirie et des parcelles bâties;
- Les vues vers et depuis le site, ne sont pas impactées de manière significatives et les travaux à prévoir ne sont susceptibles d'induire davantage de nuisances pour le site du Kauwberg;
- Cependant, vu la position de la parcelle dans le réseau écologique et la proximité de Natura 2000 les principes nature doivent être défendus et ce, via le respect des éléments suivants :
 - *Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;*
 - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides;*
 - *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS – potentiel de biodiversité) :*
 - *favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);*
 - *favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
 - *favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;*
- *Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :*
 - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
 - *Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);*
- *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
- *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
- *Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*

- Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles.

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11.1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°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 l'extension induit un dépassement de cette profondeur maximale;
 - non-respect de l'article n°II.5.a) forme de la 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.5.b) Matériaux de la toiture qui prescrit "Matériaux : les matériaux de couverture admis sont : la tuile ou l'ardoise", en ce que le recouvrement des lucarnes est en bardage bois de ton noir;
 - non-respect de l'article n°II.6 corniche qui prescrit "Les habitations seront pourvues en façades à rue et latérale d'une corniche en saillie sur le nu des murs, de 0,30 à 0,50m", en ce que suite à la suppression de la façade pignon, aucune corniche en saillie n'est restituée telle que décrite;
 - non-respect de l'article n°II.7 matériaux de parement des diverses façades 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 les modifications au niveau des menuiseries, induit une rupture par rapport aux teintes des autres constructions du groupe;
 - 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 les lucarnes, avant et arrière, dépassent ces mesures;
 - non-respect de l'article n°III.1 Destination de la zone de recul qui prescrit "Cette zone est réservée aux jardins", en ce que la zone ne comporte aucune plantation;
 - non-respect de l'article n°III.2 Aménagement de la 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 ne comporte aucune plantation et est entièrement minéralisée;
 - non-respect de l'article n°III.5 Clôtures de la zone de recul qui prescrit "Les zones de recul seront clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes. A front de la voie publique, la clôture sera constituée d'un muret ou d'une haie vive d'une hauteur uniforme de 0,60m maximum. Le muret sera exécuté en moellons de grès. Sur les limites séparatives, depuis l'alignement jusqu'au front des bâtisses, la clôture sera constituée d'une haie vive de 0,60m de hauteur maximum", en ce que la zone de recul ne comporte plus de muret à l'alignement;
- application de l'article 126§11.2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPA :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade du Titre I du RRU qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :
1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;
2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que celle-ci dépasse les 2 corniches des autres constructions du groupe et qui lui sont mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que l'extension dérogeant à la profondeur déroge à la hauteur en proposant une hauteur supérieure;
 - non-respect de l'article n°6 - lucarnes du Titre I du RRU qui prescrit "Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que les deux nouvelles lucarnes dépassent ces dimensions maximales;
 - non-respect de l'article n°11 - Zone de recul du Titre I du RRU qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que celle-ci a été entièrement minéralisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2025 au 13/01/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/05/2025 : dépôt de la demande;

17/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/10/2025 : réception des compléments;

16/12/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles Environnement;

30/12/2025 au 13/01/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 16/12/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 16/12/2025;

Considérant que le Service de l'Environnement, en date du 30/12/2025, n'émet aucun avis sur la demande telle qu'introduite;

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

- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 16/12/2025 et sera rendu en cours de procédure;

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 constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités et régi par le PPAS n°7;
- La maison n°50 sur laquelle porte la demande est une maison centrale d'un ensemble de 3 maisons de type jumelées et qui ont été construites comme un seul ensemble;
- Elle dispose, en raison de sa position centrale, d'une façade pignon, judicieusement raccordée aux deux maisons qui lui sont mitoyennes et qui forment à elles trois, un ensemble cohérent et typique des années 1960;
- Elle a été bâtie, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21902-1961 et une lucarne, de petite dimension, en façade arrière afin de créer un grand espace de bureau privatif, a été autorisée en 2008, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-38679-2008;
- En situation existante de fait, ces combles ont été modifiées par des cloisonnements, afin de scinder le grand espace en un bureau privatif avec un coin à dormir et une salle-de-bain;
- La lucarne octroyée a été construite moins large d'environ 55cm mais dans l'alignement de la façade arrière;
- Les menuiseries ont été, au cours du temps, remplacées par des châssis en PVC de ton blanc, et ce au niveau des 3 habitations jumelées;
- Le jardin, largement végétalisé, en dehors de la terrasse existant, est situé un niveau plus haut que la chaussée;
- Le n°48, la maison d'about du côté gauche, a obtenu dans les années 1970 l'autorisation de construire une annexe (permis d'urbanisme n° 16-27569-1975) et d'une profondeur de 3m et d'une largeur de 2/3 de la façade arrière;

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

- L'extension du rez-de-chaussée (sous-sol) et la construction d'une annexe au rez-de-jardin, sur l'emprise de l'extension, avec une toiture plate végétalisée de type extensive et un recouvrement des façades en bardage bois de ton noir;
- La construction d'un escalier extérieur entre le rez-de-chaussée (sous-sol) et le rez-de-jardin;
- La démolition de la lucarne en façade arrière et la construction de deux nouvelles lucarnes, en façade avant et en façade arrière, avec une toiture plate et des recouvrements en bardage bois de ton noir, ainsi que des menuiseries en aluminium de ton anthracite;
- La suppression de la façade pignon, au profit d'une rehausse de la façade;
- Le réaménagement du rez-de-jardin et de l'étage des combles;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries par de nouvelles en aluminium de ton anthracite, en conservant les divisions initiales, y compris les portes d'entrée et de garage;

- La pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 5m³, sous la nouvelle terrasse;
- L'aménagement d'une terrasse de plus de 20 m², à fleur du jardin;
- La mise en conformité de la zone de recul, dont les murets ont été supprimés et dont l'entièreté a été minéralisée;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamilial;
 - les niveaux du rez-de-chaussée (sous-sol) et du rez-de-jardin sont étendus en profondeur, afin d'agrandir les espaces habitables et de rangements;
 - outre l'aménagement de grandes baies au rez-de-jardin, un lanterneau est prévu en toiture de l'annexe afin de proposer une qualité d'éclairage naturel optimale;
 - au niveau du rez-de-chaussée (sous-sol), l'extension suit la même profondeur afin d'éviter les risques d'humidité et maintenir un confort thermique et permet par ailleurs de proposer davantage d'espace de stockage et techniques;
 - le réaménagement du rez-de-jardin, suite à l'extension, permet de déplacer la cuisine, de créer un nouveau bureau privatif et d'étendre les espace de vie en créant des espaces différenciés pour le séjour et la salle-à-manger;
 - de manière centrale, un nouveau WC et un espace de stockage sont créés, réduisant l'espace et imposant la nécessité d'agrandir davantage, jusqu'à déroger de manière significative, autant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - les aménagements dans les combles, pour les besoins du programme, induisent de nombreuses dérogations, et une défiguration du langage architectural étudié pour former un ensemble cohérent au sein d'un PPAS;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les extensions du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, ont une profondeur d'environ 3m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis l'implantation d'une terrasse, en about de la nouvelle extension, d'une surface de plus de 20m², le jardin reste inchangé et comporte bien plus de 50% de zone perméable;
 - la zone de recul, quant à elle, est en infraction et doit être restituée telle qu'en situation existante de droit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - au regard de l'augmentation significatives de surfaces imperméables, la demande doit également répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales et tendre vers le zéro rejet à l'égout public, en prévoyant une gestion des eaux pluviales infiltrante et avec récupération du trop-plein pour les besoins ménagers;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Dérogations à l'article n°II.3.c) (implantation - profondeur) du PPAS et à l'article n°6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La profondeur maximale, fixée par le PPAS, est de 12m et l'extension prévoit un dépassement de près d'1,50m;
 - Considérant que la dérogation a déjà été octroyée dans les années 1970 pour l'une des maisons faisant partie du groupe, une dérogation identique pourrait être octroyée, pour autant la restitution d'un alignement au niveau de ces deux annexes, ce qui est relativement le cas ;
 - Dès lors la dérogation par rapport à la profondeur du PPAS peut être acceptable ;
 - Dérogation à l'article n°II.5.a) (forme de la toiture) du PPAS :
 - L'aménagement d'une toiture plate pour l'annexe, s'impose comme étant la solution optimale, malgré la dérogation, afin de limiter les rehausses inutiles et impactantes et permet de végétaliser la toiture;
 - Dérogations aux articles n°II.9.a) (lucarnes), n°II.6 (corniche) du PPAS et n°6 (lucarnes) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

- La lucarne octroyée en 2008, sur le pan arrière de la toiture, s'était faite au profit d'un grand espace sous combles pour l'aménagement d'un bureau privatif et accessoire au logement principal;
- La situation de fait, entièrement cloisonnée pour un coin bureau, un coin à dormir et une salle-de-bain supplémentaire, comporte des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur libre sous-plafond dans des locaux habitables et dans cette situation, la lucarne telle que construite ne répond plus aux besoins d'apport en éclairement et d'augmentation du volume de l'espace;
- Par ailleurs, cette dernière ayant été construite moins large, limite encore l'apport en éclairement pour un espace habitable;
- Dès lors, l'agrandissement de cette dernière a dû être envisagée, ce qui au regard d'une amélioration de l'habitabilité peut être envisagé pour autant que les impacts dérogatoires soient minimisés, voire supprimés et que la lecture de pans de toiture soit maintenue, en limitant la largeur, strictement, aux 2/3 du développé de la façade (entre axes de mitoyenneté);
- Par ailleurs, l'implantation de la face avant de la lucarne, doit être reculée, afin de disposer d'une lecture de lucarne et non d'un nouvel étage plein ;
- Ce recul permettrait de maintenir la hauteur dans une projection maximale de 2m ;
- La lucarne située en façade avant, suscite davantage d'objections;
- En effet, le langage architectural est significativement appauvri au profit de cette façade rehaussée et d'une lucarne dont la largeur dérogatoire ne maintient que de fines bandes et une fine bavette, de toitures, en en supprimant toute sa lecture;
- La justification de cette modification n'a que peu de sens, considérant que la situation actuelle, comporte une hauteur libre, au faîte, de 2,41m, permettant d'installer aisément un espace sanitaire en façade avant, et conserver le solde pour le programme d'une chambre supplémentaire et d'un coin bureau privatif;
- Par ailleurs, le groupe de construction, perd en harmonie et notion d'ensemble, tel que volontairement imposé par le PPAS;
- Cette modification porte également atteinte à la lecture de la corniche, dont le PPAS impose un débordement entre 30 et 50cm de l'alignement de la façade avant, à l'instar des corniches existantes du même groupe et constituant un ensemble;
- Dérogation à l'article n°II.5.b) (matériaux de toiture) du PPAS :
 - Considérant la teinte anthracite des toitures existantes, un recouvrement de lucarne en bois de teinte noire peut être envisagé, pour autant que la création de telles lucarnes surdimensionnées et dérogatoires, puisse être acceptable;
- Dérogation à l'article n°II.7 (matériaux de parement des diverses façades) du PPAS :
 - Bien que les teintes des menuiseries ne soient pas explicitement décrites dans les prescriptions du PPAS, l'article n°II.7 concernant les matériaux de toutes les façades, doivent également comprendre leurs formes, typologies et teintes, afin de répondre à l'imposition de respecter l'harmonie et l'unité du groupe;
 - D'autant plus que ce groupe de 3 maisons a été réellement réalisé comme un seul ensemble, tant au niveau des matériaux, des teintes, et du point de vue des proportions;
 - Considérant l'infraction de châssis en PVC de ton blanc, également présente au niveau des deux constructions d'about, il ne sera pas demandé de proposer le même matériau mais bien de restituer du bois et de ton blanc, dans les divisions originelles;
 - Il appartiendra aux propriétaires des habitations mitoyennes de se mettre en conformité;
- Dérogation à l'article n°III.1 et .2 (destination et aménagement des zones de recul), n°III.5 (clôtures) du PPAS et 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Suivant le reportage photographique du site de Google Street View, il apparaît que la zone de recul a été imperméabilisée dans son entièreté après 2009, supprimant au moins 1/3 de zone de pleine terre pouvant comporter un aménagement paysager;
 - La situation de droit, doit être restituée, avec uniquement des dalles au droit des roues pour l'accès carrossable et en aménageant l'ancienne bande de terre allant de la mitoyenneté jusqu'à la limite droite de la porte d'entrée (minimum 2,10 de largeur);
 - Par ailleurs, tel qu'imposé par le PPAS, au droit des parties non accessibles, la zone de recul doit être ceinte par un muret à l'alignement et conformément au prescrit de l'article concernant les clôtures des zones de recul du PPAS;

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

- Maintenir la façade pignon et sa toiture telle qu'existants ;
- Reculer la face avant de la lucarne en façade arrière, d'au moins 60cm et afin de maintenir la hauteur dans la projection maximale de 2m ;
- Restituer des menuiseries en bois de ton blanc et dans les divisions originelles, y compris pour la porte de garage et pour la porte d'entrée;
- Restituer la zone de recul conforme à la situation de droit, à savoir des matériaux imperméables uniquement au droit des roues pour l'accès carrossable et au niveau du cheminement piétonnier, avec la restitution d'une bande plantée de minimum 2,10m par rapport à la mitoyenneté de droite et minimum 1m par rapport à la mitoyenneté de gauche;
- Indiquer au niveau des plans et de la notice explicative, les mesures à prendre pour la protection du système racinaire de l'arbre existant, situé en zone de recul, lors des travaux de réparation et de réaménagement de la zone de recul ;
- Prolonger les murets existants de l'alignement et/ou une haie, afin de clore la zone de recul (hors accès);
- Répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales et limiter le rejet à l'égout et prévoir une infiltration ainsi qu'une réutilisation des eaux pour les besoins sanitaires;

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 réductions des volumes projetés, de teintes et matériaux et d'aménagements de jardin et de zone de recul ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts des modifications doivent être limités afin de préserver la typologie d'ensemble et limiter les impacts pour le voisinage ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être revu afin de limiter le nombre de dérogations à solliciter ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations aux articles n°II.3.c, n°II.5.a et n°II.5.b du plan particulier d'affectation du sol et à l'article n°6 (uniquement en ce qui concerne la hauteur de l'annexe) du Titre I du règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 28/01/2026
Objet n°10

Dossier 16-48496-2025 - Enquête n°308/25

Situation : Avenue des Aubépines 35

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale, réaliser une piscine avec poolhouse et aménager l'extérieur, régulariser des transformations effectuées par rapport à la situation de droit

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48496-2025 introduite en date du 15/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale, réaliser une piscine avec poolhouse et aménager l'extérieur, régulariser des transformations effectuées par rapport à la situation de droit sur le bien sis avenue des Aubépines 35;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 - implantation (zone des premiers 40m) qui prescrit " L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par : un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m" en ce que l'extension arrière de la maison s'implante à 2.75m de la limite mitoyenne de gauche;
 - non-respect de l'article n°2.3.3 - implantation (zone de fonds de parcelle) qui prescrit "L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci. » en ce que le projet implante le poolhouse à moins de 10m de la limite mitoyenne latérale et la remise existante à mettre en conformité est implantée à 50cm de la limite arrière;
 - non-respect de l'article 13 - zone de jardin qui précise « Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m. » en ce que la propriété dispose de 2 constructions annexe de type abri de jardin. Une dépendance "poulailler" dont le permis a été octroyé en 1927 de 13m². Une remise dont les plans ne sont pas repris dans les archives du service urbanisme mais qui est bien reprise sur le plan cadastral de 21m². Et qu'il est prévu en plus de ces constructions, un poolhouse dont l'emprise au sol fait 34m²;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2025 au 13/01/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/12/2025 : dépôt de la demande;

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

30/12/2025 au 13/01/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/01/2026 : séance publique de la Commission de Concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité émis le 27/01/2026 :

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

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.

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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;

Afin d'éviter tout dégât aux fondations par affouillement dans le sol moins homogène cernant immédiatement le bâtiment et éviter que les eaux infiltrées soient captées par les drains périphériques, il est recommandé d'implanter les dispositifs infiltrants à minimum 5 m de distance des constructions.

Afin de prévenir tout risque de détérioration à la voirie, aux cours d'eau et aux arbres, un écart de 5 mètres est recommandé 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 justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus. Le rejet à l'égout pourra alors se faire après temporisation dans un bassin d'orage pourvu d'un ajutage à débit limité.

Ajustage 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 proposition n'est pas entièrement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. En effet, si l'infiltration des eaux pluviales est bien conservée dans le projet, la demande omet de décrire le mode d'infiltration et le volume de rétention temporaire qu'il offre. Or le bien étant inclus dans la zone de protection des captages d'eau potable de la Forêt de Soignes, l'infiltration par puits perdu (solution courante dans le passé) y est donc est strictement interdite.

Il est demandé de renseigner le système d'infiltration existant et, s'il s'agit d'un puits perdu, de prévoir son remplacement par un système en surface (p. ex. noue) ou à faible profondeur (p.ex. tranchée ou drains).

La citerne d'infiltration prévue pour le poolhouse peut être considérée comme infiltration à faible profondeur.

Contacts utiles :

Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

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

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

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

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

○ l'avis du Service de l'Environnement émis le 21/01/2025 :

Considérant le projet à savoir :

- Une transformation : remplacement des châssis, création de nouvelles baies intérieures et extérieures, aménagements intérieurs;
- Une extension: rehausse et agrandissement de l'annexe en façade arrière (surface supplémentaire au sol de 9.1m² avec une toiture plate avec sedum);
- Une réfection des façades : crépi lisse sur isolant;
- La réalisation d'une piscine avec poolhouse;
- Un aménager-ment extérieur;
- La régularisation des transformations effectuées par rapport à la situation de droit;
- Qu'en ce qui concerne les eaux usées : pas de modification (mais pas de confirmation que raccordement à l'égout...)
- Le maintien d'une CEP de 2,5m³ dont le trop-plein est dispersé;
- Que les eaux de pluie du pool house et le drain de la piscine seront gérés par une citerne d'infiltration d'une capacité de 3m³;
- Une piscine équipée :
 - d'un volet;
 - de 2 LED immergés;
 - d'une PAC implantée derrière le pool-house (Modèle SC950);
- L'abattages de 2 résineux, la plantation de 2 fruitiers;

Considérant que le dossier ne mentionne pas :

- Si le type de chauffage de la maison est modifié, chauffage qui semble actuellement être une chaudière à mazout (sans information quant à la localisation et à la capacité de de la citerne);
- Si le bien est raccordé à l'égouttage;
- Un probable éclairage dans le jardin/sur le pourtour de la piscine;
- La gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
- de fournir un plan global reprenant les réseaux d'eaux usées et de pluies;
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (citerne, chaudière, PAC,...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert, composé de villas implantées dans la verdure;
- La rue est principalement occupée par des habitations de type « villa 4 façades » et « habitation semi-mitoyenne 3 façades ». Les bâtiments voisins ont principalement un gabarit « rez-de-chaussée + 1 étage + dernier niveau en partie sous combles ». Des annexes sont également construites à l'arrière des volumes principaux de certaines habitations voisines;
- La maison n°35 faisant l'objet de la demande présente une typologie architecturale de type R+1+combles, avec une toiture à quatre versants recouverte de tuiles en terre cuite rouge;
- Les façades extérieures sont enduites d'un crépi beige. Les châssis des fenêtres sont en bois, peints en blanc;
- Elle date de 1924 (PU n° 16-1046-1924), une petite dépendance a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1927 (PU n°16-3192-1927 : dépendance/poulailler);
- La propriété accueille un garage en partie arrière de la maison qui date de 1959 (PU n°16-20760-1959);
- Elle accueille également une remise en fond de parcelle;
- La maison a fait l'objet de transformations au cours des ans (extérieurs et intérieurs) qui n'ont pas fait l'objet d'autorisations préalables;

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

- La construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade arrière et la création d'un balcon en contact avec la chambre parentale;
- Le réaménagement intérieur de l'ensemble de la maison;
- La mise en conformité des transformations extérieures et intérieures réalisées sans autorisation préalable;
- Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte noire;
- L'isolation des façades;
- La mise en conformité des différents abris de jardins existants;
- La construction d'une piscine;
- La construction d'un poolhouse;
- L'abattage de 2 pins;

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

- Le projet vise à effectuer principalement une rénovation complète de la maison existante, accompagnée d'une extension en façade arrière afin d'agrandir la cuisine sur les pièces de vie et le jardin et afin d'agrandir la chambre parentale;
- Le projet vise à mettre en conformité des transformations réalisées au cours du temps :
 - En ce qui concerne les transformations des façades par rapport aux plans des archives, celles-ci ont dénaturés l'aspect d'origine de la demeure en balayant les détails qui faisait sa qualité. En effet, les divisions des châssis, la typologie de la partie centrale de la façade avant inscrite dans la toiture, les garde-corps, la petite toiture du bow-window,... etc ont disparus; Peut-être ces modifications datent de l'origine de la construction ;
 - En ce qui concerne les transformations intérieures, celles-ci ne concernent que des ouvertures de baies et peuvent être mises en conformité;
- Le projet vise également à aménager une piscine et son poolhouse dans son jardin particulièrement grand (parcelle de 1878m²);

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

- en matière de programme :
 - Le projet améliore les qualités d'habitabilité en offrant :
 - une cuisine généreuse et lumineuse;
 - des pièces de vie davantage connectées les unes aux autres;
 - des pièces de vie dotées de plus grandes ouvertures vers l'extérieur;
 - une chambre parentale confortable;
 - des salles de bain mieux aménagées;
 - une meilleure isolation thermique de l'ensemble;
- en matière de densité et d'occupation du sol:
 - Le projet se conforme au maximum autorisé en matière de P/S et matière d'occupation du sol sur la parcelle;
 - En effet, la note explicative renseigne les calculs précis pour l'ensemble de la parcelle :
 - l'ensemble donne un P/S = 0.24
 - l'occupation du sol est de 286m² et la parcelle peut accueillir maximum 288m²;

- cependant, les superficies possibles sont des maximums et doivent être analysés au regards du bon aménagements des lieux et de la spécificité des lieux ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet propose une extension à la maison à toitures plates, ce qu'autorise le PPAS (1.4 gabarit);
 - Etant donné la superficie généreuse de l'ensemble de la maison et des chambres, il y a lieu de prévoir un balcon rentrant (inscrit dans le volume) et non pas sortant de manière à ne pas entrainer de vues sur la propriété voisine de gauche;
 - L'isolation de la maison est une démarche écologique à encourager et la pose d'un enduit de ton crème sur isolant sur la façade de cette maison peut s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'usage d'une piscine dans un jardin n'est pas susceptible d'occasionner des troubles anormaux de voisinage et celle-ci se conforme à la fonction récréative autorisée en zone de jardin au sein du PPAS qui précise ceci à l'article 13 zone de jardin : « Elle est libre de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscine, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone. »;
 - Il y a donc lieu de revoir le projet de manière plus modeste et de limiter la superficie bâtie (réduire la taille du poolhouse) ainsi que le nombre et la superficie des terrasses et margelles afin de se conformer au prescrit et de manière à privilégier le respect de la biodiversité et son renforcement au sein de ce terrain inscrit à proximité de zone nature 2000;
 - En ce qui concerne l'abattage des 2 arbres, celui-ci ne peut pas s'envisager :
 - D'après les photos les arbres ont l'air d'avoir la cime encore verte, ce qui est bon signe pour des pins, ils sont cependant couverts de lierre et de glycine qu'il faudra enlever pour les alléger et réduire la prise au vent.
 - Les branches basses semblent moins vigoureuses, une taille de remontée de couronne peut être effectuée (coupe des branches les plus basses au niveau du tronc même, jusqu'à 30% du volume total de la couronne).
 - L'ombre des arbres sur la maison est évoquée comme nuisance, cependant ils sont implantés au nord-nord-ouest de la maison et ne génèrent donc aucune ombre portée sur elle ou la terrasse attenante, et ce à toute heure de la journée.
 - Le rapport d'expertise atteste de la bonne santé des arbres hormis leur encombrement actuel, la recommandation d'abattage semble cependant forcée compte tenu du rapport positif.
 - Les racines des pins sont pivotantes et profondes, elles ne présentent pas de risques structurels pour la maison, la terrasse ou le garage.
 - La chute des aiguilles et des fruits évoquée comme contrainte est un phénomène naturel et ne peut en aucun cas justifier leur abattage, d'autant plus que ces arbres précèdent le garage à régulariser et la piscine projetée.
 - Ces arbres font partie d'un massif cohérent et leur abattage serait une perte pour les arbres conservés autant que pour la biodiversité locale.
 - Le point 0.7 du PPAS 48 Ter recommande la préservation de la végétation dans la mesure du possible, l'abattage de ces arbres n'est donc pas recommandé.
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet conserve son garage et l'allée carrossable est prévu en gravier et matériaux perméables;
 - Il apparaît que la zone en gravier a été élargie dans la zone avant de la maison et ne correspond pas à la situation de droit (PU n°16-20760-1959) : il y a dès lors lieu de limiter la zone en gravier à la zone d'accès au garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La proposition n'est pas entièrement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. En effet, si l'infiltration des eaux pluviales est bien conservée dans le projet, la demande omet de décrire le mode d'infiltration et le volume de rétention temporaire qu'il offre. Or le bien étant inclus dans la zone de protection des captages d'eau potable de la Forêt de Soignes, l'infiltration par puits perdu (solution courante dans le passé) y est donc est strictement interdite;
 - Il est demandé de renseigner le système d'infiltration existant et, s'il s'agit d'un puits perdu, de prévoir son remplacement par un système en surface (p. ex. noue) ou à faible profondeur (p.ex. tranchée ou drains);
 - Il y a lieu de se conformer à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux : Article 14. Principe de gestion pour les piscines :

- Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
 - seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;
 - une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
 - les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.
- en matière d'esthétique :
 - La maison date du début du siècle dernier et présentait une élégance certaine d'après les plans des archives, ce qu'il y a lieu de retrouver;
 - Il est regrettable que l'enduit choisi soit lisse alors que les maisons du début du siècle passé de style pittoresque/éclectique présentait des enduits davantage rugueux ;
 - L'enduit choisi banalise la bâtisse ;
 - En ce qui concerne les menuiseries : il y a lieu de proposer des châssis en bois qui reprennent des divisions proches de celles de l'époque de construction ;
 - il y a lieu à veiller à respecter la hauteur des impostes notamment et d'y prévoir des doubles cadres etc;
 - Les châssis en aluminium pouvant s'envisager uniquement au sien de la nouvelle extension;
 - Il est dommage de ne pas différencier davantage la maison d'origine de la nouvelle extension : la mise en place d'une finition identique au poolhouse pour l'extension aurait été judicieuse afin de marquer la différence d'époque d'intervention;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°1.3 - implantation (zone des premiers 40m) qui prescrit " L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par : un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m" en ce que l'extension arrière de la maison s'implante à 2.75m de la limite mitoyenne de gauche :

- Bien que l'extension de la maison ne se conforme pas au PPAS en matière d'implantation et de gabarit, celle-ci s'inscrit dans le prolongement de la façade latérale existante qui est elle-même en dérogation;
- De plus, la nouvelle extension n'entraîne qu'une augmentation de la profondeur que de 1m par rapport à la situation existante de fait et n'entraîne pas de nuisances pour les propriétés voisines;
- Celle-ci peut donc s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°2.3.3 - implantation (zone de fonds de parcelle) qui prescrit "L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci. » en ce que le projet implante le pool-house à moins de 10m de la limite mitoyenne latérale et la remise existante à mettre en conformité est implantée à 50cm de la limite arrière:

- Étant donné le nombre de constructions sur la parcelle et la superficie excessive du pool-house désiré, il y a lieu de supprimer la remise et de retrouver de la pleine terre en fond de parcelle;
- En ce qui concerne le pool-house, celui-ci ne peut pas s'envisager tel que proposé : il y a lieu de ne pas construire dans la zone non aedificandi et de réduire son ampleur de manière à ce que celui-ci soit conforme à la zone (la zone de jardin ne doit pas accueillir une zone de réception d'invités – la réception doit se faire au niveau de la terrasse principale de la maison) ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article 13 - zone de jardin qui précise « Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m. » en ce que la propriété dispose de 2 constructions annexe de type abri de jardin. Une dépendance "poulailler" dont le permis a été octroyé en 1927 de 13m². Une remise dont les plans ne sont pas repris dans les archives du service urbanisme mais qui est bien reprise sur le plan cadastral de 21m². Et qu'il est prévu en plus de ces constructions, un pool house dont l'emprise au sol fait 34m² :

- Le poulailler et le garage existent depuis avant l'entrée en vigueur du PPAS : Ceux-ci peuvent être conservés ;

- Afin de se conformer au prescrit, il y a lieu de revoir l'ensemble des interventions dans le jardin de manière à proposer un projet plus équilibré et plus modeste qui ait moins d'impact sur l'environnement ;

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

- revoir le projet de manière plus modeste et limiter la superficie bâtie en zone de jardin;
- réduire le nombre et la superficie des terrasses et margelles en zone de jardin;
- ne pas prévoir de constructions dans les zones non aedificandi de 10m en fond de parcelle;
- Démolir la remise;
- Prévoir des châssis en bois de teinte claire (pas forcément blanc) qui reprennent des divisions proches de celles de l'époque de construction pour les façades de la maison conservée (hauteur d'impostes, double cadre etc);
- Prévoir des seuils en pierre bleue pour les baies de fenêtres des façades de la maison conservée;
- Prévoir un balcon rentrant (inscrit dans le volume) au 1^{er} étage en façade arrière;
- Limiter la zone en gravier à la zone d'accès au garage;
- Conserver les pins en effectuant une coupe des plantes grimpante et une taille de remontée de couronne (environ 30% des branches en partant du bas).
- Se conformer à l'avis du service de la Voirie : renseigner le système d'infiltration existant et, s'il s'agit d'un puits perdu, de prévoir son remplacement par un système en surface (p. ex. noue) ou à faible profondeur (p.ex. tranchée ou drains).
- Se conformer à l'avis du service de l'Environnement :
 - de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
 - en cas de placement, remplacement ou de réparation de l'éclairage extérieur, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
 - de fournir un plan global reprenant les réseaux d'eaux usées et de pluies;
 - d'introduire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (citerne, chaudière, PAC,...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

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 une translation de la piscine et du pollhouse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la maison d'origine retrouvera son élégance;

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 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 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 (refus de la dérogation à l'article 2.3.3) -et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.