

Séance du 17 septembre 2025 / Zitting van 17 september 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 157/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48227-2025 - Article 177
Situation : Rue Egide Van Ophem, à droite des n°s 3 et 5
(Aménager un skatepark et un espace de street workout)
- 2) 163/25 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-48161-2025
Ligging: Floréallaan 48
(Renovatatie en uitbreiding van een eengezinswoning en aanleg van een zwembad)
- 3) 160/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48089-2025
Situation : Avenue Fond'Roy 29
(Aménager un jardin avec modification sensible du relief du sol et implanter une piscine)
- 4) 164/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48071-2025
Situation : Avenue de l'Observatoire 34
(Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale avec création d'un appartement d'une chambre et construction d'un escalier extérieur d'accès privatif)
- 5) 158/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48239-2025 - Article 177
Situation : Rue des Carmélites 177
(Restaurer des façades et de la toiture de la maison Boelens, classée comme monument sur les parties suivantes: les façades, toitures, vestibule d'entrée, cage d'escalier et bel étage)
- 6) 159/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48057-2025
Situation : Avenue des Sorbiers 27
(Démolir et reconstruire une habitation unifamiliale)
- 7) 165/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47762-2024
Situation : Rue du Melkriek (à droite du n°120)
(Construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1^{er} et 2^{ème} étages))
- 8) 171/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48017-2025
Situation : Rue Victor Allard 263
(Mettre en conformité des extensions dont une pergola, au niveau du bâtiment principal ainsi que les extensions en largeur et hauteur de la dépendance en fond de jardin)
- 9) 156/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48200-2025 - Article 177
Situation : Rue Victor Allard 256
(Changer d'affectation de commerce à bureau d'un permis déjà octroyé selon l'article 102/1 du CoBAT. Ref permis octroyé 16/PFU/1740532)
- 10) 166/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47628-2024
Situation : Rue Baron Roger Vander Noot 4
(Mettre en conformité la modification de la destination d'un appartement en Airbnb)

- 11) 168/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48169-2025
Situation : Rue Copernic 2B
(Construire une annexe sur deux niveaux, afin d'agrandir une maison unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement de l'accès vers l'entrée, avec la construction d'un escalier, la démolition de l'arche, ainsi que la suppression des volets et mettre en conformité le percement de la trémie et la pose de l'escalier vers les combles)
- 12) 167/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48085-2025
Situation : Avenue de Mercure 16
(Construire 2 lucarnes en façades avant et arrière, réaménagement de l'intérieur et mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale)
- 13) 170/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48038-2025
Situation : Rue du Roetaert 63
(Transformer et étendre une maison unifamiliale existante)
- 14) 162/25 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-47760-2024
Situation : Avenue du Beau-Séjour 71
(Mettre en conformité la construction de 2 lucarnes en façades avant et arrière, augmenter le volume du sous-sol sous le balcon arrière du rez-de-chaussée et construire un escalier)
- 15) 172/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47714-2024
Situation : Avenue Den Doorn 23
(Mettre en conformité le remplacement du bardage (amiante) par un complexe isolant et finition en enduit clair sur isolant, en façade arrière et sur le mur mitoyen de gauche)
- 16) 169/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48171-2025
Situation : Chaussée de Waterloo 1486
(Installer 4 éléments extérieurs pour des pompes à chaleur en toiture en application de l'article 102/1 du CoBAT)

Le dossier de demande de permis d'urbanisme n°16/GOU_PU/1975077 (n°16-47386-2024) situé avenue des Chênes 61 (Enq. n°161/25) est retiré de la Commission de concertation

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°01

Dossier 16-48227-2025 - Enquête n°157/25 - Article 177
Situation : Rue Egide Van Ophem, à droite des n°s 3 et 5
Objet : Aménager un skatepark et un espace de street workout

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48227-2025 introduite en date du 06/01/2025 auprès d'URBAN-DU;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un skatepark et un espace de street workout sur le bien sis Rue Egide Van Ophem, à droite des n°s 3 et 5;
Considérant que le projet se situe en zone d'habitation et en zone de chemin de fer du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

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°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé (13);

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants:

- *S'oppose au projet, en raison des nuisances qu'il engendrera dans un quartier résidentiel et à proximité de maisons de repos.*
- *Demande la préservation du catalpa présent sur le terrain, arbre remarquable par sa taille.*
- *Inquiétudes liées à la gestion des eaux pluviales, dans une zone sujette aux inondations.*
- *Juge que la clôture est insuffisante pour sécuriser le site, notamment côté voie ferrée.*
- *Estime que le mobilier urbain est inadapté : nombre de poubelles trop faible, absence d'arceaux vélos.*
- *Préoccupation sur la sécurité routière: circulation dangereuse rue Egide Van Ophem; demande d'aménagements. (hors périmètre de la demande)*
- *Demande à ce qu'une gestion active du site soit établit, pour assurer l'entretien la sécurité.*
- *S'oppose à l'implantation du skatepark devant les habitations de la Venelle du Boson, en raison des problèmes de stationnement et de sécurité routière liés à l'afflux de visiteurs;*
- *S'inquiète du risque accru d'incivilités (alcool, drogue, rassemblements tardifs);*
- *S'inquiète de l'impact négatif sur l'attractivité du quartier, notamment pour les futurs acquéreurs du site AstraZeneca.*
- *Déplore l'absence de concertation avec les résidents, dont le bien-être et l'investissement à Uccle sont ignorés.*
- *Estime que le projet ne reflétant pas les besoins des habitants;*
- *souligne le manque criant d'aires de jeux pour enfants, malgré l'augmentation du nombre de logements et de familles.*
- *souligne que de nombreuses familles se sont installées ici précisément pour ce cadre paisible;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais pour enquête durant les congés scolaires : 30 jours;

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

06/01/2025 : dépôt de la demande auprès d'URBAN-DU;

18/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/05/2025 : réception des compléments;

25/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure, ainsi que la notification au Collège de la Commune d'Uccle de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité :

- Bruxelles-Environnement;
- AccesAndGO;

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ L'avis du Service Vert émis le 08/09/2025 :

Avis favorable du Service Vert sous conditions :

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

- Corriger le dimensionnement du catalpa sur les plans et déplacer tous les éléments de street workout en dehors de sa couronne.
- Prévoir une note technique pour la conservation du Catalpa et de tous les autres arbres de la parcelle.
- Préciser l'essence de l'arbre à planter en suivant les recommandations du Service Vert.
- Mettre à jour le rapport photographique et l'ensemble des documents graphiques pour mieux correspondre à la réalité du terrain.
- Suivre l'avis de Bruxelles Environnement concernant les plantations en suivant les recommandations du Service Vert en terme de plantations arbustives.
- Remplacer la dolomie par un revêtement non calcaire.
- Intégrer la dimension de genre dans les aménagements projetés, conformément aux recommandations de Perspective.Brussels, dans une optique d'amélioration concrète de l'accès et de la participation des femmes aux espaces concernés.

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

Arbre de haute-tige :

Considérant que :

- Le projet ne comprend aucun abattage d'arbres de haute-tige, tous les arbres existants sont donc à conserver et à préserver afin d'éviter tout dépérissement lié aux travaux.
- Le catalpa implanté aux abords de la zone de street workout est sous dimensionné sur l'ensemble des documents graphiques et ne retranscrit donc pas fidèlement la situation existante.
- Le projet prévoit la plantation d'un sujet au milieu d'une zone en dolomie sans préciser son essence ou ses dimensions à la plantation.

Arbustes, massifs et haies :

Considérant que :

- Le projet ne comprend pas de nouvelles plantations arbustives ou de nouveaux massifs, seuls des prairies fauchées étant proposées.
- Les abords vers le chemin de fer ne sont pas modifiés.
- En accord avec l'avis de Bruxelles environnement il convient de proposer une palette végétale arbustive complète permettant d'agrémenter la parcelle, tant au niveau des abords du projet que de la limite mitoyenne avec Infrabel.

Aménagement :

Considérant que :

- Le reportage photographique fourni n'est pas à jour, le site étant aujourd'hui foncièrement différent (différents revêtements, dimensions des plantations, etc.), ce qui fausse le projet et les modifications apportées à l'espace.
- Le projet prévoit des zones de passage en dolomie, ce matériau calcaire entraînant une acidification des sols et un déséquilibre minéral (excès de calcium et de magnésium) pouvant être nocif aux plantes avoisinantes en limitant leur absorption d'autres nutriments. Il convient donc de choisir un autre type de revêtement non calcaire.

Infrastructures :

Considérant que :

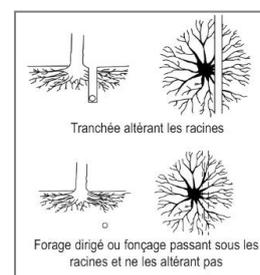
- Le projet prévoit l'implantation d'un skate-park, ainsi que des appareils de street workout.
- Le skate-park se veut « être accessible à tous », « inclusif et intergénérationnel ».
- Le projet inclut des appareils de street workout pour « diversifier les usages et attirer un public plus large »;
- Les skate-parks et installations de fitness/street workout sont statistiquement très largement occupés par les hommes, et très faiblement occupés par les femmes. Une étude récente de Perspective.Brussels (2025) a ainsi estimé que parmi les utilisateurs de skate-parks et d'installations de fitness/street workout, seuls 16% et 2% étaient des femmes.
- Les éléments de street workout sélectionnés sont assez redondants, deux des trois modules proposés étant composés d'un ensemble de barres de traction.

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

Décompactage et fouilles dans le système racinaire

Principes généraux :

- Tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits via la technique de décompactage pneumatique dite du « airspade » et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.
- Tous travaux de pose d'impétrants ou d'autres éléments passant sous les racines d'arbres sont à réaliser par fonçage ou forage dirigé. Ce moyen permet de ne pas couper les racines et de limiter les blessures. Il est recommandé de faire le forage à une profondeur minimale de 60 cm pour passer sous les racines et de prévoir les puits d'entrée et de sortie en dehors des zones sensibles (couronne projetée au sol).



- Toute coupe inévitable dans le système racinaire des sujets à conserver se fera dans les règles de l'art, perpendiculaire à l'axe de l'organe, de la façon la plus propre possible et via des outils de coupe stérilisés et adaptés à leurs dimensions (sécateur, scie égoïne, etc.).

Protection des arbres et attestation de conformité de chantier

Principes généraux :

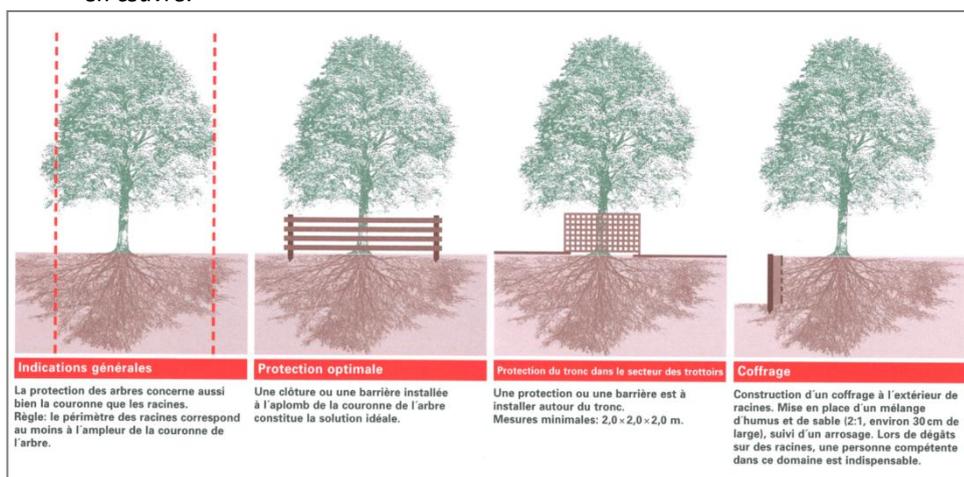
Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

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

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

Modalités :

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



Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/605.16.83

Mail : adreesen@ucclle.brussels

Arbres à haute-tige

Principes généraux :

- Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 14/16 cm de circonférence à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale.
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige à replanter se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- **Arbres haute tige** : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Frêne, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, etc.
- Les replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 mètres minimum par rapport au mitoyen), entre début novembre et fin mars.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Haies

Principes généraux :

- Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux. On privilégiera les haies diversifiées plutôt que des haies monospécifiques en favorisant des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Haies : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Massifs de plantations

Principes généraux :

- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 60/80 cm de hauteur à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Spirée, Sureau, Viorne, etc.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Elagage

Principes généraux :

- Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout élagage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).
- Les opérations d'ététagage, de ravalement, de rapprochement, de réduction de la couronne ou encore de coupe des branches charpentières constituent des tailles radicales et sont strictement interdites. Seule la "taille douce" consistant à élaguer régulièrement de petites branches dépérissantes est autorisée;
- o l'avis du Service de l'Environnement émis le 01/08/2025 :
Avis favorable à condition de ne pas utiliser de dolomite;

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

- o Considérant l'avis de Bruxelles Environnement favorable sous conditions réceptionné en date du 23/07/2025 :

EAU

- o Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement;
- o Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans;
- o Considérant que les nouveaux aménagements en dur et nouveaux revêtements prévus vont avoir un impact sur l'écoulement des eaux de pluie;
- o Considérant qu'aucune mention n'est faite quant à la gestion des eaux de pluie du futur projet;

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- o Considérant que le projet se situe à proximité immédiate d'une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional;
- o Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante;
- o Considérant qu'aucuns plans d'abattage et/ou de gestion des espaces verts ne nous est parvenus pour cette demande de permis;

MOBILITE

- o Considérant qu'il y a lieu de favoriser la pratique du vélo en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements correctement aménagés et d'accès aisés;
- o Considérant que la Stratégie de stationnement -vélos cargo en Région Bruxelles-Capitale préconise l'installation de minimum 1 place de stationnement adaptée aux vélos cargo au bout de chaque dispositif de stationnement vélo classique en voirie dans les zones à proximité de parcs, aires de jeux, musées, centres sportifs, centres culturels;
- o Considérant que le projet ne préconise pas l'installation d'arceaux vélo;
- o Considérant que c'est une nécessité de prévoir la mobilité dans le cadre d'un projet d'aménagement et qu'il y a lieu d'installer des emplacements vélo à proximité immédiate de celui-ci;

BRUITS

- Considérant qu'un skatepark est une source de nuisance acoustique;
- Considérant la proximité de la maison de repos « Home Brugmann » qui est une affectation sensible au bruit;
- Considérant que le revêtement choisi est en béton et qu'il n'y pas d'étude acoustique concernant ce choix;
- Considérant que lors de sauts un revêtement en béton produit ~4 dB(A) de plus qu'un revêtement en asphalte avec couche de finition;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION :

- Modifier la demande afin de mettre en oeuvre un projet conforme à la gestion de l'eau, temps de retour 100 ans;
- Aucun raccordement au réseau d'égouttage des futures installations n'est envisageable, tout devra être auto-géré à la parcelle, au plus proche des surfaces nouvellement imperméables, à l'aide de techniques et d'aménagements de gestion intégrée des eaux pluviales;
- Conserver en l'état la zone de développement adjacente (strates herbacée, arbustive, arborée);
- Conserver ou prévoir une lisière arborée de minimum 4 mètres de large le long de la parcelle 'Est' afin de protéger la zone de développement adjacente des nuisances sonores et lumineuses liées à l'activité du projet;
- Prévoir des emplacements vélo de type U inversé;
- Prévoir à minima 1 emplacement de stationnement vélos cargo au bout de chaque dispositif de stationnement vélo classique, et ce conformément aux prescriptions de la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale";
- Réaliser le revêtement du skatepark en asphalte avec couche de finition ou en asphalte avec des grains très fins comme un enrobé drainant afin de limiter les nuisances sonores;
- Considérant l'avis d'AccesandGo réceptionné en date du 21/08/2025 déclarant le projet conforme aux exigences du RRU, à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges;

MOTIVATION DE L'ACTE

Contexte légal :

- Considérant que le projet se situe dans un pôle d'échelle intercommunale et locale, le long d'une ligne de transport en commun de haute capacité existante, d'un itinéraire cyclable régional et d'un RER Vélo du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018;
- Considérant que le projet se situe dans une zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau et une continuité verte au PRDD;
- Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de la commune d'Uccle;
- Considérant que la parcelle est située le long d'une voirie communale; que le projet se situe sur la parcelle cadastrée 162M8;
- Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement;
- Considérant que le projet se situe à proximité immédiate d'une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante;

Situation existante :

- Considérant que le périmètre du projet se situe en parcelle cadastrée appartenant au CPAS d'Uccle et fait l'objet d'une convention d'occupation temporaire conclue entre le CPAS et l'administration communale;
- Considérant que ce terrain est aujourd'hui inoccupé et constitue une parcelle vide en milieu urbain; qu'il est bordé principalement par des bâtiments de grand commerce de détails, une ligne de chemin de fer et par des habitations;
- Considérant que le quartier ne comporte actuellement pas d'infrastructure sportive dans les environs;
- Considérant que la note ne précise pas l'existence d'arbres ou d'essences végétales présentes sur le site; que cependant plusieurs sujets sont observés sur la parcelle cadastrée;
- Considérant que le terrain ne comporte pas de mobilier urbain existant (bancs, jeux, etc.);
- Considérant que le terrain est inoccupé et ne dispose pas de mobilier urbain ou d'un usage public; qu'il est actuellement inappropriable par les habitants;
- Considérant que le terrain est en sol naturel ou terre battue;
- Considérant que les eaux pluviales sont directement infiltrées in situ dans les zones perméables et végétalisées;

Situation projetée

- Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un skatepark et d'un espace de street workout dans la rue Egide Van Ophem à Uccle;
- Considérant que le projet prévoit de transformer cet espace inoccupé en un lieu de loisirs sportifs accessible au public; qu'il deviendra un équipement de quartier à vocation récréative, principalement destiné aux jeunes;
- Considérant que le skatepark se composera d'une dalle en béton intégrant entre 4 et 5 modules adaptés aux débutants et aux intermédiaires, notamment :
 - rampes de lancement;
 - rampes de slide basses;
 - modules variés pour figures de skateboard;
- Considérant que le skatepark sera constitué d'une dalle en béton, lissée pour la pratique du skateboard;
- Considérant que le périmètre du projet accueillera plusieurs espaces de street-workout composés d'édicules de musculation extérieure; que le revêtement de ces espaces seront composés de dalles en caoutchouc souples amortissantes, adaptées à la pratique sportive;
- Considérant que des cheminements, des zones de repos et de rencontre seront aménagés autour de ces équipements; que le revêtement de ces zones sera prévu en dolomie;
- Considérant que le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres dans le périmètre et préserve les 4 arbres existants; qu'un arbre est planté sur la zone de rencontre;
- Considérant que le projet prévoit 3 zones de prairie de fauche;
- Considérant que le site sera directement accessible depuis la rue Egide Van Ophem; qu'une clôture est prévue pour en contrôler les accès; que des horaires d'ouverture seront imposés;
- Considérant que le projet prévoit l'installation de bancs et d'aires de repos; qu'il intégrera du mobilier urbain destiné à accompagner la fréquentation sportive et récréative du site;

Objectifs

- Considérant que les objectifs du projet sont :
 - Répondre aux besoins de la jeunesse uccloise;
 - Encadrer la nouvelle infrastructure avec des horaires d'utilisation;
 - Aménager espace sécurisé et accessible destiné à la pratique de la glisse et au sport;

Motivation

- Considérant que ce projet est une initiative portée par les jeunes de la commune, sélectionnée et lauréate du Budget Participatif 2020;
- Considérant que le projet permettra la valorisation de l'espace urbain en réhabilitant un terrain actuellement inoccupé et en le transformant en un espace dédié au sport et à la rencontre qu'il contribuera ainsi à créer un lieu fonctionnel, appropriable et propice à la convivialité de quartier;
- Considérant que l'accessibilité et l'inclusion sont garanties par la conception du skatepark; que les modules sont adaptés aux débutants et aux pratiquants intermédiaires;
- Considérant que le plan d'aménagement actuel présente une composition linéaire et fragmentée; qu'il y a lieu de revoir la conception générale afin d'améliorer la lecture paysagère et la cohérence des espaces, en privilégiant des formes plus organiques et fluides qui renforcent l'intégration paysagère et la qualité de l'aménagement;
- Considérant que la zone de street workout est actuellement scindées en plusieurs zones; qu'il conviendrait de la regrouper en un seul ensemble cohérent, garantissant une lisibilité claire de la fonction et permettant également de sécuriser les pratiques; qu'il y a lieu d'assurer autour de ces édicules un rayon de sécurité d'au moins 2 mètres (zones de réception) afin de prévenir les risques liés aux chutes;
- Considérant que ce nouveau projet vise à minéraliser une partie du périmètre mais que les données reprises dans l'annexe 1 n'indique pas de zone imperméabilisée; que toutefois il importe de déminéraliser autant que possible l'espace afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de renforcer la gestion des eaux de pluie et de renforcer les qualités d'usage et environnementale;
- Considérant qu'il est donc recommandé de limiter autant que possible les zones imperméabilisées sans impacter les zones de rencontre ou les cheminements ou compenser avec des zones plantées plus importantes;
- Considérant que le projet prévoit l'utilisation de dolomie pour les cheminements piétons; que ce matériau présente un pH acide susceptible d'endommager la végétation; qu'il conviendrait dès lors d'adapter le choix du revêtement en privilégiant un matériau plus neutre et durable, tel que par

exemple le komex ou un équivalent, afin d'assurer une meilleure compatibilité technique et une pérennité accrue des aménagements;

- Considérant qu'aucune information dans le dossier précise l'abattage, la plantation et/ou la future gestion de l'espace vert; que l'intégration végétale (arbustes, haies, plantations compensatoires) reste à préciser;
- Considérant qu'il y a lieu de préserver au maximum l'ensemble des sujets, lisières arbustives et strates végétales présentent sur le site;
- Considérant également qu'il y a lieu de déplacer les édicules de street workout en dehors de la couronne des arbres afin de limiter les impacts et nuisances sur ceux-ci;
- Considérant qu'il y a lieu de protéger les éléments végétaux de la pollution lumineuse et de limiter autant que possible l'éclairage dans les périodes nocturnes;
- Considérant que le projet ne fait pas mention de dispositif spécifique de gestion des eaux pluviales; que les revêtements projetés (béton, dalles souples ou dolomie avec risque de tassement) sont partiellement imperméables; qu'aucune gestion spécifique des eaux pluviales n'est précisée;
- Considérant l'objectif régional de tendre vers le zéro-rejet des eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour centennale;
- Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), dans son Axe 2 « *Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif* », insiste sur la nécessité de renforcer le maillage bleu (stratégie 5) et d'améliorer la gestion environnementale de l'eau (stratégie 6); que le PRDD précise qu'il convient de protéger les ressources en eau, de promouvoir une gestion durable et intégrée de l'eau, de lutter contre les inondations et de développer des dispositifs d'infiltration à la parcelle; que la gestion intégrée des eaux pluie répond également aux objectifs du Plan Gestion des Eaux de Bruxelles Environnement;
- Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans le projet, afin de répondre aux objectifs du PRDD relatifs à la durabilité, à la résilience climatique et à la qualité du cadre de vie;
- Considérant que la réduction des nuisances est assurée par la gestion d'horaires d'ouverture et la clôture de l'espace; que ces mesures permettront de maîtriser les flux d'utilisateurs et de limiter les nuisances pour le voisinage; que cependant un skatepark est une source de nuisance acoustique;
- Considérant la proximité de la maison de repos « Home Brugmann » qui est une affectation sensible au bruit;
- Considérant que le revêtement du skatepark est projeté en béton et qu'aucune étude acoustique n'accompagne ce choix; que le béton, lors des sauts, produit en moyenne 4 dB(A) de plus qu'un revêtement en asphalte avec couche de finition; qu'il importe dès lors d'opter pour un matériau plus adapté tel qu'un enrobé drainant à grains fins ou un asphalte avec finition spécifique, afin de limiter les nuisances sonores et d'améliorer la qualité acoustique du site;
- Considérant que le projet ne fait pas mention de l'installation de stationnement destinés aux vélos, vélos cargos ou de l'intégration d'une drop zone et que le projet vise à créer un nouvel espace vert sportif et accessible;
- Considérant que l'intégration du stationnement est un outil puissant pour orienter les comportements de mobilité; que le développement d'infrastructures cyclables sécurisées favorise le report modal vers les modes actifs et améliore l'accessibilité locale, répondant ainsi aux objectifs régionaux de durabilité et de qualité de vie urbaine;
- Considérant que l'installation d'emplacements vélos participe à la promotion de la mobilité active et à la réduction de l'usage de la voiture, conformément aux objectifs du Plan Régional de Mobilité; qu'il y a lieu d'en installer dans les zones à proximité de parcs, aires de jeux, musées, centres sportifs et centres culturels;
- Considérant que le modèle d'arceaux vélos doit être conforme au cahier de l'accessibilité piétonne; que le modèle doit être de type U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ainsi que l'ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes);
- Considérant que le projet se situe à côté d'affectation nécessitant des livraisons (home, grand commerce); que Good Move promeut le développement de la logistique urbaine durable; que l'intégration d'emplacements adaptés pour les vélos-cargos permet de soutenir les livraisons de proximité plus propres et efficaces, réduisant ainsi les nuisances liées aux camions et camionnettes et contribuant à la qualité de vie urbaine;

- Considérant qu'il y a dès lors lieu d'intégrer des arceaux vélos en voirie ainsi que des arceaux pour vélos cargo (au premier et dernier arceaux de la rangée) afin de promouvoir la mobilité active;
- Considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage: renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition);
- Considérant que le projet permet de répondre à l'axe 2 du PRDD en ce qu'il développe l'offre d'équipement de proximité dans le quartier, qu'il crée un nouvel espace public dans un cadre verdurisé et sera défini comme support de la qualité du cadre de vie des habitants du quartier;
- Considérant que le projet encourage une appropriation de l'espace public en favorisant la fonction de séjour et sportive, sous de multiples formes dans un environnement convivial et verdurisé;
- Considérant que la vocation principale de ce skatepark est de s'adresser à un jeune public, notamment aux enfants et pré-adolescents ;
- Considérant que l'aménagement actuel incluant une zone de street workout correspond moins aux besoins et attentes de cette tranche d'âge ;
- Considérant qu'une pleine de jeu permettrait une meilleure cohérence entre les aménagements proposés et la destination familiale du site ;
- Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de remplacer l'espace de street workout par une plaine de jeux dédiés aux enfants et pré-adolescents ;
- Considérant, au vu de ce qui précède, et moyennant les conditions précitées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, répond aux objectifs régionaux et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

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

- Réduire autant que possible les zones imperméables et/ou semi-perméables (p.e. en supprimant une partie des chemins, en réduisant la taille des zones de réception des équipements de fitness,...);
- Remplacer la dolomie par un autre matériau avec Ph neutre et/ou proposer un autre matériau moins acide (exemple : komex);
- Préciser ou revoir le revêtement prévu au niveau de la dalle du skatepark afin qu'il soit le moins bruyant possible (éventuellement en étudiant l'intégration de l'asphalte avec une couche de finition ou en asphalte avec des grains très fins comme un enrobé, en lieu et place du béton) et de teinte claire;
- Revoir le projet en y aménageant une gestion intégrée des eaux pluviales centennales et déconnecter le projet du réseau d'égouttage;
- Conserver en l'état la zone de développement adjacente (strates herbacée, arbustive, arborée) et prévoir une lisière arborée de minimum 4 mètres de large le long de la parcelle 'Est' afin de protéger la zone de développement adjacente des nuisances sonores et lumineuses liées à l'activité du projet;
- Ne rien prévoir sous l'emprise de la couronne des arbres (existants et projetés), à cet effet, déplacer les équipements de jeux/fitness;
- Ajouter du stationnement vélo conforme au cahier de l'accessibilité piétonne, dont au moins un arceau réservé aux vélos cargos,
- Etudier la possibilité de remplacer l'espace de street workout par une plaine de jeux dédiés aux enfants et pré-adolescents ;
- Respecter les conditions du service vert en ce qui concerne :
 - Corriger le dimensionnement du catalpa sur les plans et déplacer tous les éléments de street workout en dehors de sa couronne ;
 - Prévoir une note technique pour la conservation du Catalpa et de tous les autres arbres de la parcelle ;
 - Préciser l'essence de l'arbre à planter en suivant les recommandations du Service Vert ;
 - Mettre à jour le rapport photographique et l'ensemble des documents graphiques pour mieux correspondre à la réalité du terrain ;
 - Suivre l'avis de Bruxelles Environnement concernant les plantations en suivant les recommandations du Service Vert en terme de plantations arbustives,

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

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°02

Dossier 16-48161-2025 - Enquête n°163/25
Situation : Avenue de Floréal 48
Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48161-2025 introduite en date du 09/05/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale et construire un étang de nage sur le bien sis avenue de Floréal 48;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la construction du bassin de nage, hors sol dépasse cette profondeur des construction maximale;
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation de la façade arrière au dernier niveau dépasse les deux biens qui lui sont mitoyen;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que l'isolation de la toiture, induit un dépassement léger de plus de 3m de la toiture du bien mitoyen de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition à l'aménagement d'un étang de nage de 12,6m², est davantage assimilé à une piscine, et pour les raisons suivantes :*
 - *Le terrain fait 2 ares*
 - *La piscine est située à moins de 2m des limites de propriété*
 - *Risques de nuisances sonores pour voisinage, en raisons du nombre important d'habitations sur des petits terrains*
 - *Risques d'instabilité du terrain pour la parcelle et les parcelles avoisinantes;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/05/2025 : dépôt de la demande;

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

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du service de l'Environnement, émis d'initiative, en date du 11/07/2025 :

Considérant le projet à savoir rénover et étendre une maison unifamiliale et construire un étang de nage ;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations quant :

- À la gestion des eaux de pluie ;
- À l'étang de nage (approvisionnement en eau, couverture, éclairage, pente des berges/bords, pompe, chauffage,...);
- Aux installations techniques probables (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout, ...);

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

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

Avis favorable à condition :

- De ne pas rejeter les eaux de l'étang de nage à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- De prévoir un volet de protection sur l'étang de nage empêchant la chute de la faune si les berges sont abruptes (cette condition n'est donc pas applicable si la faune sait sortir en cas de chute) ;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- Gérer les eaux de pluie sur la parcelle (zéro rejet à l'égout) dans l'éventualité où le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est fortement résidentiel, qui se compose, avenue Cogen, d'immeubles à appartements et de maisons unifamiliales, de gabarits plus importants et chaussée d'Alseberg, d'une zone plus commerciale avec des maisons datant encore d'une ancienne urbanisation;
- o La parcelle concernée par la demande, se situe dans le tronçon entre ces deux voiries et comporte une maison unifamiliale jumelée (plan en miroir) avec le n°50 et toutes deux comportent un gabarit R (en bel-étage) + 1 + Toiture à versants et un volume d'annexe sur deux niveaux;
- o Ces maisons ont été bâties en mitoyenneté et à l'alignement suite à l'octroi des permis d'urbanisme n° 16-1872-1925 (n°48) et n° 16-1873-1925 (n°50);
- o Le permis d'urbanisme n° 16-24886-1967 a octroyé la construction d'une lucarne en façade avant;

- La situation existante, dans sa globalité, correspond à la situation existante de droit, hormis les menuiseries qui ont été remplacées au cours du temps par des châssis en PVC de ton blanc, y compris pour les portes d'entrée et de garage;
- Également, au niveau du jardin, la terrasse est plus profonde et s'aligne à l'annexe et une autre petite terrasse a été construite en about de l'annexe;
- Entre l'annexe située à droite et la mitoyenneté avec le n°46, une terrasse est aménagée au niveau du jardin, le solde est végétalisé et en pleine terre;
- La toiture du n°50 est légèrement plus haute d'une quinzaine de centimètres mais les pans sont parallèles. Les deux maisons sont alignées en façade arrière;
- La toiture du n°46 est plus basse d'environ 2m et ne comporte des versants qu'en partie avant, le solde est traité en toiture plate. Elle comporte également une annexe au rez-de-chaussée dont le profil est aligné à la profondeur de la maison concernée par la demande;

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

- La démolition de l'annexe vétuste et fissurée;
- La reconstruction d'une annexe sur deux niveaux du côté droit et alignée en profondeur, plus profonde du côté gauche, uniquement au rez-de-chaussée, avec une toiture plate et végétalisée de type extensif, recouvrement isolé et finition en panneaux de béton de ton gris et des menuiseries en aluminium de ton gris argent;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec repose de tuile de ton rouge;
- La construction d'une terrasse plus haute de 43cm par rapport au niveau du jardin;
- La construction d'un bassin de nage, partiellement hors sol, de 16m² et implanté le long du mur mitoyen de droite;
- Le réaménagement du niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage avec des modifications structurelles;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant, par de nouveaux châssis en bois de ton blanc, y compris pour les portes d'entrée et de garage;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - l'extension existante, le long de la mitoyenneté de droite, jumelée avec celle du n°50, en raison de ses dimensions, ne permet pas un aménagement aisé ni pour la cuisine ni pour la salle-de-bain de l'étage;
 - la partie d'extension existante jusqu'en mitoyenneté de gauche, est trop peu profonde pour permettre une réelle utilisation au profit des espaces de séjour et de nuit;
 - la nouvelle extension, permet d'agrandir l'espace de séjour au rez-de-chaussée et de lui garantir un réel apport en éclairage naturel, via de large baies vitrées;
 - au niveau de l'étage parental, au 1^{er}, la partie d'annexe de droite, est prévue plus large, afin de proposer une salle-de-bain davantage qualitative et plus éclairée de manière naturelle;
 - le réaménagement de ce 1^{er} étage, permet également de disposer d'une chambre d'ami et/ou d'atelier;
 - dans les combles, deux chambres, une salle-de-bain et un WC sont réaménagés;
 - le sous-sol est revu afin de disposer, en plus du garage, d'un espace de stockage des vélos, d'une buanderie et d'une douche;
 - l'ensemble des transformations, permet une habitabilité qualitative de cette ancienne habitation du début du XX^{ème} siècle, en rationalisant les circulations et en améliorant significativement l'apport en éclairage naturel jusqu'en pièce centrale, jusqu'alors peu éclairée;
 - ces modifications se sont également fait dans le respect des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de traitement des façades :
 - les modifications de parement, de menuiseries et de teintes en façade arrière, ne sont pas soumises à permis d'urbanisme;
 - par ailleurs, il peut être noté que ces interventions sont qualitatives et offriront une vue plus esthétique au sein de l'intérieur d'ilot;
 - la façade avant est revalorisée avec la restitution de menuiseries en bois de ton blanc et dont les divisions restent similaires au dessin originel;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- la nouvelle extension, reprend en partie droite, la profondeur initiale et celle de l'annexe jumelée du n°50 et dépasse en partie gauche de 3m le profil de l'annexe au rez-de-chaussée du n°46;
- le recul de 3m pour la partie d'annexe la plus profonde, permet de maintenir une distance appropriée afin d'éviter toute nuisance d'ombrage ou de perte de vue dégagée et reste dans les maxima prescrit par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- seule l'isolation de la façade arrière, au dernier niveau, induit un dépassement de l'alignement des maisons jumelée et dépasse également la profondeur du bien mitoyen de gauche;
- l'étang de nage, bien qu'inférieur à 20m², ne répond pas à l'article 21 de l'arrêté de minime importance, puisque ce bassin de nage dépasse le niveau du sol, et que la construction se situe en mitoyenneté de droite;
- considérant par ailleurs, qu'il s'agit d'une construction et qu'elle induit une augmentation de la profondeur, les ¾ maximum bâtis en profondeur de la parcelle, hors zone de recul, sont dépassés de 2m;
- les nouvelles toitures plates sont végétalisées et non accessibles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne prévoit aucune modification de la zone de recul et les revêtements en pierre en coupe de moellons sont maintenus tels qu'à l'origine, ce qui est souhaitable;
 - la construction de l'étang de nage, nécessite l'arrache d'arbustes, situés en nombre de ce côté de la parcelle;
 - le projet prévoit un aménagement paysager mais ne précise pas ni les espèces ni les dimensions;
 - Par ailleurs, le bassin de nage, constitué d'une cuve en béton et ne répondant pas au bon aménagement des lieux en zone de petit jardins de villes entourés de murs, un aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales, serait à prévoir ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
 - il est par ailleurs, aménagé un espace de stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les surfaces imperméables étant augmentées de plus de 30m², avec le bassin de nage, l'extension en profondeur à gauche et la nouvelle terrasse rehaussée, la demande doit répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales;
 - au sein de la demande, il n'en est pas tenu compte et il n'est pas précisé l'éventuel réseau existant;
 - Il est à noter que la végétalisation des toitures plates non accessible, est souhaitable et permet déjà une temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - le bassin de nage, n'est techniquement pas décrit et il y a lieu de préciser l'éventuel système de chauffe, la vidange (uniquement via un organisme agréé), la profondeur, et toute information technique permettant de mesurer l'impact au sein de l'intérieur d'ilot;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - les dimensions du bassin de nage, 16m², sont encore susceptible d'induire des nuisances au sein de l'intérieur d'ilot;
 - sans information, quant à un éventuel système de chauffe (pompes à chaleur par exemple), profondeur du bassin, les impacts ne peuvent être analysés que sur base de l'expérience de piscines implantées au sein de petits jardins de ville, en intérieur d'ilot;
 - considérant l'impact sur la quiétude du quartier, autant que par rapport à l'augmentation de l'imperméabilisation de plus de 13%, et la suppression de massifs végétalisés, le bassin tel que proposé ne peut être acceptable;
 - d'autant plus, que la zone de recul, n'apporte aucune superficie perméable au sein de cette parcelle, et ce en situation de droit;
 - Dès lors, le jardin et sa surface en pleine terre, doivent être maintenus au maximum;
- application de l'article 126§11 du CoBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction - règle des 3/4) :

- la construction du bassin de nage, en partie hors sol, porte la profondeur des constructions à plus de 22m, alors que les $\frac{3}{4}$ de la profondeur pris à l'axe médian est doit rester en deçà de 20,7m;
- considérant que la dimension de l'étang de nage, participe également à une augmentation significative de l'imperméabilisation et des nuisances sonores;
- afin de supprimer la dérogation et limiter les nuisances qu'elles soient sonores ou de perte de perméabilité de la parcelle, il y a lieu d'y renoncer et de privilégier des aménagements paysager qualitatif, permettant le rafraichissement de la parcelle au sein de l'ilot;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction – dépassement du bien le plus profond) :
 - ce dépassement n'est induit que pour les besoin de l'isolation, sur la partie haute du dernier niveau en dessous de la corniche;
 - considérant les volontés actuelles d'amélioration des performances énergétiques des bâtisses et de l'isolation prévue pour la nouvelle annexe, cette partie doit également faire partie du volume isolé;
 - considérant qu'à terme, la maison jumelée devra également être isolée, l'alignement des façades arrière sera restitué;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (Hauteur de la toiture) :
 - l'isolation de la toiture par l'extérieur, induit également un très léger dépassement des 3m maximum par rapport à la hauteur du bien le plus bas;
 - considérant l'absence d'impact et l'amélioration des performances énergétiques, cette dérogation, à l'instar de celle à l'article 4, pour ces besoins essentiels, sont acceptables;

En guise de conclusion :

Considérant la restitution d'un matériau conforme, le bois et pérenne, et d'une teinte cohérente avec la typologie et la maison qui lui est jumelle;

Considérant la revalorisation de cette façade datant du début du XX^{ème} siècle;

Considérant que l'augmentation en volumétrie, se fait à l'arrière, afin de maintenir visuellement la cohérence des deux maisons jumelées

Considérant l'augmentation des qualités d'habitabilité, la limitation des impacts dus aux extensions, via des reculs importants et végétalisés, l'effort d'intégration au sein du contexte bâti environnant en tenant compte de ne pas induire davantage de nuisance en terme d'ombrage ou de perte de vue dégagée pour les biens mitoyens;

Considérant cependant, que la construction d'une piscine, même s'il ne s'agit que d'un bassin ou étang de nage, va à l'encontre du parti pris pour l'ensemble du projet, d'intégration et de qualité pour l'intérieur d'ilot et qu'il y a lieu d'y renoncer et privilégier davantage un aménagement paysager afin de compenser l'imperméabilisation totale de la zone de recul et l'augmentation de l'emprise;

Considérant par ailleurs, que seule les toitures végétalisées ne suffisent pas afin de répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;

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

- Renoncer à l'étang de nage;
- Proposer un aménagement paysager qualitatif proposant des espèces indigènes favorisant la biodiversité, en y intégrant éventuellement les dispositifs naturels de gestion des eaux pluviales afin de tendre vers le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Détailler l'aménagement paysager en plan, avec indications des espèces et dimensions;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'aménagements paysagers et d'informations techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur la perméabilité de la parcelle, doit être limité;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la suppression du bassin de nage, constituant une construction en hauteur, doit être supprimé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 4 (uniquement en ce qui concerne le dépassement en profondeur, induit par l'isolation) et article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°03

Dossier 16-48089-2025 - Enquête n°160/25

Situation : Avenue Fond'Roy 29

Objet : aménager un jardin avec modification sensible du relief du sol et implanter une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48089-2025 introduite, en date du 04/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un jardin avec modification sensible du relief du sol et implanter une piscine sur le bien sis avenue Fond'Roy 29;

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°4 - Ancien Domaine de Carloo / avenue d'Orbaix approuvé par Arrêté Royal du 15/03/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'implantation d'une piscine qui n'est pas une affectation autorisée par le PPAS n°4 en zone de cour et jardin;

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°IV.A - cours et jardins, destination qui prescrit "*Espaces uniquement réservés à un usage de jardin, de cours ou de terrasses, avec plantations d'agrément. Il n'est pas toléré de constructions secondaires, telles que garages, annexes ou autres dépendances*", en ce que les piscines ne sont pas autorisées en zone de cours et jardin;
 - non-respect de l'article III.B. - zone de recul, gabarit qui prescrit "*La pente maximum des talus sera de 8/4 (50%) et 10% pour les rampes d'accès aux garages. Niveau de couronnement des murs de soutènement : 10cm au-dessus du niveau de la pelouse. Le maximum de saillie pour les marches d'accès au rez-de-chaussée sera de 3,00m sur le nu prescrit pour le recul. Le niveau de la dernière marche du perron ne peut être établi à plus de 1.50m au-dessus du niveau du jardinet contre la façade. Les marches ne peuvent avoir qu'une rampe à jour dont la hauteur maximum est fixée à 70centimètres. La hauteur totale des clôtures à front de rue est limitée à 80 cm. La hauteur en souche de la haie vive est fixée à 80 cm*" en ce que le projet prévoit à front de rue une clôture en L béton de 2,00m de hauteur doublée d'une haie de même hauteur et surmontée d'une seconde haie de 2,00m;
 - non-respect de l'article III.C. - zone de recul, esthétique qui prescrit "*Indépendamment de la pelouse gazonnée, les plantations existantes peuvent être maintenues. Les matériaux de parement employés dans cette zone seront : le grès de l'Ourthe, la pierre bleue et la pierre blanche. Les propriétaires ou ayants-droit, devront maintenir leurs constructions, zones de recul et jardins en état constant de parfait entretien*" en ce que le béton ne fait pas partie des parements de finition autorisés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et l'absence de réclamation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;
Supplément de délai : 30 jours pour vacances scolaires d'été;
Délai total en fonction de la procédure effective : 190 jours;

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

04/04/2025 : dépôt de la demande;
20/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
24/06/2025 : réception des compléments;
16/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 17/09/2025 et émis le 05/09/2025 :

Avis favorable du Service Vert sous conditions :

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

- Préciser les essences et dimensions des arbres à conserver et fournir une note technique des mesures de protection qui seront mises en place pour leur conservation (cf. Protection des arbres et attestation de conformité de chantier ci-après).
- Ajouter et identifier l'arbre implanté à proximité de la demeure et le rajouter sur l'ensemble des documents pertinents (plan de sitex, note explicative, plan de démolition);
- Remplacer l'amélanchier de Lamarck proposé par une essence non invasive et plus adaptée;
- Augmenter le pourcentage de plantations non horticoles pour qu'il représente la majorité des essences du projet (au moins 70%) en suivant les recommandations du Service Vert.
- Modifier la composition des haies projetées en suivant les recommandations du Service Vert.
- Modifier le projet pour qu'il respecte les prescriptions du PPAS n°4.
- Préciser les dimensions des replantations sur le plan de la situation projetée.

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- La zone comporte actuellement un seul arbre de haute-tige renseigné comme à abattre, à savoir un magnolia à grandes fleurs.
- Les photos du site ainsi que les photos aériennes renseignent cependant un second sujet de haute-tige implanté sur la parcelle et nécessitant certainement un permis pour être abattu, même si celui-ci semble avoir subi une coupe radicale après 2023 (cf. orthophotoplans brugis).
- Le projet prévoit la conservation de deux arbres de haute-tige sans en renseigner les essences ou les dimensions.
- Le projet propose la replantation de quatre arbres de haute-tige dont un amélanchier de Lamarck (*Amelanchier lamarckii*) en compensation des abattages, cette essence étant reprise sur la liste des espèces invasives en Belgique (<https://ias.biodiversity.be/species/show/35>) et dès lors interdite à la plantation. D'autant plus que celle-ci possède une importante aire de dispersion de ses fruits via l'avifaune et que plusieurs zones Natura 2000 se trouvent à proximité (comme le Domaine Fond'Roy situé à moins de 200m, mais aussi le plateau Avijl, la Forêt de Soignes et le Kauwberg). Il est dès lors primordial de lui préférer son équivalent européen, l'amélanchier à feuilles ovales (*Amelanchier ovalis*), ou d'autres arbres aux floraisons et ports similaires comme le sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) ou le cerisier à grappes (*Prunus padus*) par exemple.

Arbustes, massifs et haies :

Considérant que :

- Le projet ne comporte presque exclusivement que des essences dites horticoles (possédant un cultivar) ce qui est tolérable dans une certaine mesure (environ 20 à 30% du total des plantations) mais est inutile dans les massifs arborés et arbustifs. Il convient de leur préférer les variétés sans cultivars afin d'assurer une meilleure résilience et de meilleures propriétés écologiques aux sujets et à l'ensemble du site.
- L'ensemble des trois haies proposées en replantation sont des alignements monospécifiques d'ifs (*Taxus baccata*). Même si cette essence possède un grand intérêt écologique les alignements monospécifiques sont totalement inadaptés et chacune de ces haies devra être composée d'au moins 3 essences différentes (if compris) afin d'éviter les alignements redondants, d'apporter une plus grande biodiversité et une plus grande résilience au site que l'aménagement proposé.

Aménagements paysagers :

Considérant que :

- L'ensemble de l'impact du projet sur les abords se concentre en partie avant en zone de recul et en zone de jardin d'une habitation implantée sur le territoire du PPAS 4.
- Les prescriptions du PPAS 4 art. 3 pt. spécifient que « La hauteur totale des clôtures à front de rue est limitée à 80 cm. La hauteur en souche de la haie vive est fixée à 80 cm » et aussi que « Indépendamment de la pelouse

gazonnée, les plantations existantes peuvent être maintenues ». Le présent projet dérogeant donc à ces deux points.

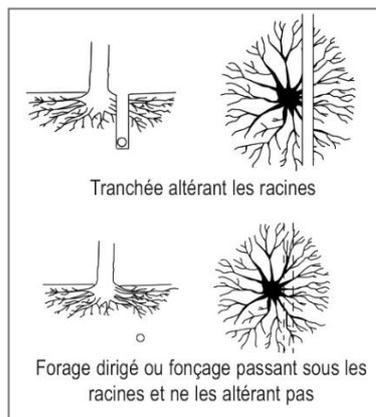
- Le projet ne précise aucune dimension des végétaux à la plantation.

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

Décompactage et fouilles dans le système racinaire

Principes généraux :

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



Protection des arbres et attestation de conformité de chantier

Principes généraux :

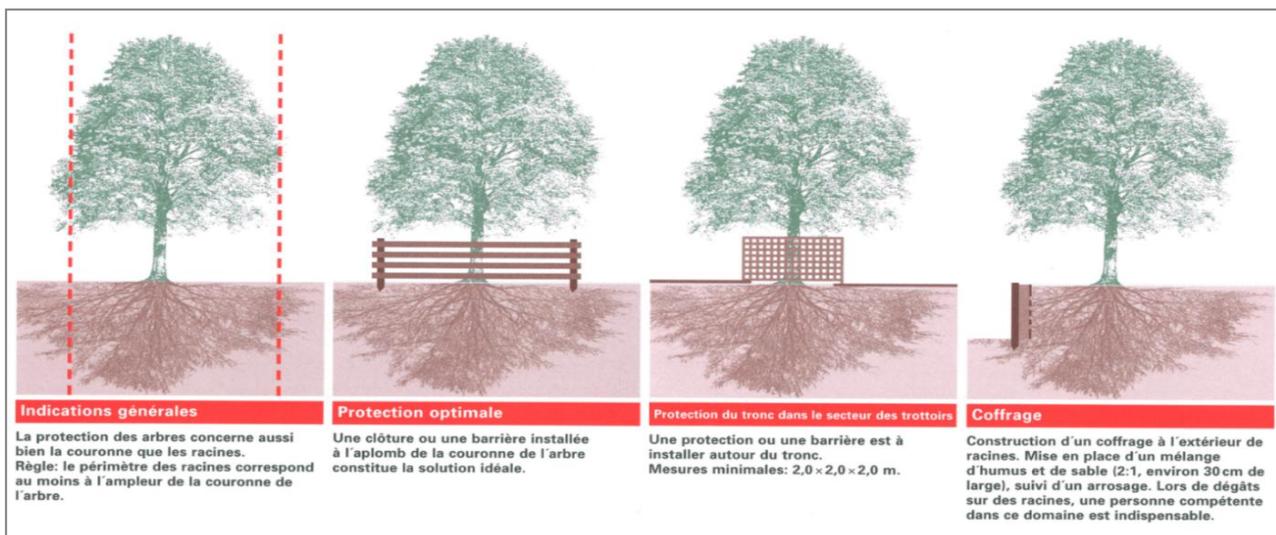
Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

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

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

Modalités :

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



Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/605.16.83

Mail : adreesen@uccl.brussels

Arbres à haute-tige

Principes généraux :

- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur).
- En cas de replantation d'arbres, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 10/12 cm de circonférence à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige à replanter se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Les replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 mètres minimum par rapport au mitoyen), entre début novembre et fin mars.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Haies

Principes généraux :

- Toutes les haies n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de haies, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux. On privilégiera les haies diversifiées plutôt que des haies monospécifiques en favorisant des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Haies : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Massifs de plantations

Principes généraux :

- Toutes les plantations arbustives n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de massifs arbustifs, le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 60/80 cm de hauteur à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Élagage

Principes généraux :

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

Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage

Principes généraux :

- Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).
- Les souches seront dans la mesure du possible laissées sur place et coupées à un mètre du sol de façon à servir de support à des mousses, lichens ou autres champignons dont le rôle écologique est fondamental;
- o l'avis du Service de l'Environnement émis le 25/07/2025 :

Considérant le projet à savoir aménager un jardin avec modification sensible du relief du sol et implantation d'une piscine;

Considérant qu'il est prévu, entre autres, :

- Une piscine non traitée dont le trop plein est géré par un puis perdu;

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

- À la gestion des eaux de back wash de la piscine;
- Aux caractéristiques techniques de la pompe à chaleur;
- À la localisation de la pompe à chaleur;
- À un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- Au volet prévu pour la piscine;

Avis favorable à condition :

- De ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- De ne pas rejeter les eaux de trop plein dans un puits perdu, seule une structure d'infiltration horizontale est acceptable;
- De prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- De limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- De faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels);
- D'assurer le respect des normes de bruit dans le quartier (<https://environnement.brussels/citoyen/reglementation/obligations-et-autorisations/bruit-de-voisinage-quelle-legislation>);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert et bâties en recul des alignements. Le bâti y est homogène, les façades sont peintes en blanc, et les gabarits sont généralement de R+T ou R+1+T;
- o L'avenue en forme de « U » de la rue à cet endroit englobe des parcelles formant une petite pointe d'îlot dont les jardins sont fort protégés et dépourvus de constructions secondaires;
- o Trois piscines sont cependant présentes dans l'îlot voisin qui est couvert pas la même zone du PPAS n°4;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande présente une superficie de 545 m² et une profondeur qui oscille entre ± 21,5m et 28mètres, le fond de parcelle présentant une pointe en son centre;
- o La maison n°29 est une maison de gabarit R+T;
- o Le rez-de-jardin est situé environ 4,00m plus haut que le niveau de la voirie;
- o Le sous-sol est enterré à l'exception du garage qui donne sur la rue avec une légère pente;
- o La zone de recul est végétalisée et comporte un accès au garage situé au niveau de la voirie ainsi qu'un accès piéton qui permet de rejoindre l'entrée la maison via un escalier extérieur;
- o L'accès à la maison se fait latéralement via des escaliers et un cheminement paysager;
- o En raison du relief, les zones de retrait latéral sont majoritairement aménagées en talus;
- o Le jardin se développe donc principalement à l'arrière de la maison et sur une partie du côté sud de la maison;
- o La maison de droite (n°65, rue d'Orbaix) est une maison rez-de-chaussée avec un étage sous comble en briques blanches et soubassement en pierre. Elle donne sur la rue d'Orbaix. La parcelle est largement végétalisée du côté de la rue Fond'Roy. Du fait de la déclivité de la rue, elle s'implante en surplomb de la parcelle concernée par la demande;
- o La maison de gauche (n°31) est située plus bas que le n°29. C'est également une maison en briques blanches de gabarit R+T, avec un sous-sol enterré comprenant un garage qui donne sur la voirie. L'entrée à la maison se fait via la rue d'Orbaix mais le garage donne sur l'avenue Jacques Pastur;

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

- o La construction d'une piscine de 18m² dans un terrain de 545m² comportant déjà une habitation d'une emprise au sol de 118m²;
- o L'agrandissement de la terrasse;
- o La modification du relief avec suppression du talus côté sud de la maison qui est remplacé par deux plateaux engazonnés, qui sont reliés par un escalier et maintenus par des murs de soutènement;
- o L'abatage d'un arbre en zone de recul (magnolia grandiflora);
- o La plantation de quatre nouveaux arbres à haute tige, d'une seconde haie côté voirie et de divers massifs et prairie dans le jardin;

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

- o La piscine a une largeur de 3m sur 6m hors margelle, soit 18m² avec une profondeur d'1,5m. Elle est entourée de margelles en pierre bleue;
- o Elle s'implante à cheval sur la zone de construction ouverte et sur la zone de jardin (zone située au-delà de 20m de la limite de propriété en voirie) telles que définies par le PPAS;

- La terrasse est légèrement agrandie avec notamment l'ajout d'une petite zone d'accès à la piscine;
- Les modifications du relief du sol visent à aplanir le terrain afin de disposer de zones plates qui seront réalisées en gradins en remplacement du talus existant côté sud;
- Le projet prévoit deux plateaux qui seront repris par des murs de soutènements en L béton côté voirie et côté du voisin n°31;
- Un escalier en pierre bleue de 12 marches relie les deux plateaux de jardin;
- Le premier plateau se situe au niveau de la terrasse et du rez-de-chaussée de la maison. Les murs de soutènement ont une hauteur d'environ 1,20m par rapport au terrain naturel et sont situés au point le plus proche à 1,50m des limites mitoyennes;
- Le second plateau s'implante en zone de recul et le soutènement a une hauteur d'environ 2,00m au point le bas du talus, c'est-à-dire côté voirie (à environ 1,20m de celle-ci);
- Côté n°31, ce mur se situe entre 55cm et 1,85m de la limite mitoyenne;
- La haie existante est maintenue côté voirie devant le mur de soutènement. Une seconde haie sera plantée à son couronnement, ainsi que trois nouveaux arbres à hautes tiges. Un quatrième sujet sera planté à proximité de la terrasse;
- Les techniques seront implantées en cave selon la note explicative;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que les arbres à hautes tiges en façade arrière sont maintenus mais que les haies et massifs sont supprimés pour implanter la piscine;
 - Considérant que le projet prévoit l'abattage d'un arbre à haute tige en zone avant;
 - Considérant qu'un second sujet a déjà été abattu suite à l'octroi de la demande d'abattage en 2024 (AMSV-12-2024). Cette demande imposait la replantation d'un sujet qui n'a pas encore été effectuée d'après les plans joints à la demande;
 - Considérant que le projet propose la replantation de 4 arbres à hautes tiges en compensation;
 - Considérant que les abords de la piscine seront replantés mais qu'il convient de revoir les essences proposées suivant l'avis du service vert;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Considérant que les plans mentionnent une zone de parking au niveau de la zone d'accès au garage;
 - Considérant que ce n'est pas l'objet de la demande mais qu'un stationnement en zone de recul est contraire aux prescriptions du Titre I du RRU, ce qui ne peut se concevoir et qu'il convient donc de supprimer cette mention sur tous les plans;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que le projet augmente de plus de 30m² la superficie imperméable de la parcelle, soit 34m²;
 - Considérant qu'en conséquence, il y a lieu de se conformer au Règlement Communal relatif à la gestion des eaux, Article 10 - Pour les « petites » extensions et reconstructions partielles d'un bâtiment, ainsi que les augmentations des surfaces imperméables sur la parcelle :
 - §1 le présent s'applique aux projets : [...] c) de toute augmentation de plus de 30m² des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.)
 - §2 les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par : [...] Pour les projets c) décrits au §1 du présent article : l'augmentation des surfaces imperméables Ou par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale;
 - §3 les eaux sont dirigées vers un dispositif de gestion sur le site faisant l'objet de la demande qui sera dimensionné pour contenir au minimum 33l/m² de surfaces mentionnées au §2 du présent article pour ces projets.
 - §4 Le dispositif de gestion sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles. Il peut également permettre la récupération pour usage domestique et prendra alors la forme d'une citerne de réutilisation des eaux de pluies;
 - Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir un dispositif de gestion des eaux sur la parcelle en compensation de l'augmentation de la superficie imperméable engendrée par la construction de la piscine;
 - Considérant que ce dispositif doit reprendre au minimum les eaux de toiture (ou toute autre superficie imperméable de la parcelle) d'une superficie de 34m² en projection horizontale et doit avoir une capacité de minimum 1122 litres;
 - Considérant que ce dispositif sera en priorité, soit une citerne de récupération des eaux de pluies, soit une noue d'infiltration. Si un puit perdu opérationnel existe effectivement sur la parcelle, les eaux de pluies peuvent y être infiltrées (trop plein-citerne et eaux pluviales uniquement, à l'exclusion des eaux de piscines traitées au sel, la maison se situant en zone de protection des captages de Vivaqua);
 - Considérant que ce dispositif peut éventuellement prendre également la forme d'un dispositif d'infiltration alternatif (type drains ou citerne d'infiltration);

- Considérant qu'il y a également lieu de se conformer au Règlement Communal relatif à la gestion des eaux, Article 14 - Principe de gestion pour les piscines :
 - Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
 - a) 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 40 mm maximum;
 - b) une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
 - c) les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont raisonnables, sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial et se conforme à la fonction récréative des jardins;
 - Considérant qu'un tel usage n'est pas susceptible d'occasionner de troubles de voisinage;
 - Considérant que la construction d'une piscine n'est pas une construction qui engendre un impact en terme de volumétrie;
 - Considérant à cet égard que d'autres piscines sont déjà présentes dans les jardins avoisinants, à savoir au n°12, n°24 et au n°34 de la rue d'Orbaix couverts également par le PPAS n°4;
 - Considérant que l'aspect paysager et planté des limites séparatives ainsi que le relief de la parcelle protègent l'intimité des jardins et que la piscine sera invisible de la rue,
 - Considérant que l'implantation de la piscine se fait sur une zone relativement plate du terrain et que les modifications du relief du sol sont limitées à cet endroit;
 - Considérant que le jardin conserve plus de 50% de sa superficie en pleine terre;
 - Considérant cependant que l'implantation choisie induit un morcellement important de la zone de jardin et une proximité de deux limites mitoyennes, ce qui n'est pas idéal et qui pourrait être limité en rapprochant davantage la piscine de la terrasse existante et en tournant l'implantation de la piscine de 90°;
- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS : dérogation aux prescriptions III.B. (zone de recul, gabarit) et III.C. (zone de recul, esthétique):
 - Considérant que le projet prévoit de supprimer les haies existantes et de les replanter ensuite devant le soutènement pour permettre l'accès au chantier et les terrassements nécessaires à la réalisation des soutènements;
 - Considérant que le service vert demande de replanter une haie mixte plutôt que mono-essence en laissant au demandeur le choix dans une liste proposée;
 - Considérant que la finition béton n'est pas adéquate dans ce quartier où la cohérence des matériaux et des gabarits contribue au charme et à l'identité du quartier;
 - Considérant que le PPAS impose une hauteur maximale de 80cm pour la hauteur des haies et des clôtures à front de vue et que le soutènement s'assimile ici à une clôture;
 - Considérant au vu du relief d'une part et afin de préserver l'intimité d'autre part, qu'une hauteur supérieure à 80cm peut s'envisager;
 - Considérant cependant que cette hauteur doit rester raisonnable afin de conserver la cohérence du quartier et afin de permettre un raccord harmonieux des différences de niveaux avec la propriété voisine et la voirie;
 - Considérant qu'une hauteur de 2,00m de soutènement, augmentée de 2,00m de haies est disproportionnée et qu'il y a lieu de diminuer fortement cette hauteur;
 - Considérant qu'un muret surmonté d'un talus, et cela tant par rapport au niveau de la rue que de la parcelle voisine n°31, pourrait s'envisager à condition de renoncer à la double haie et de la remplacer par des massifs plus bas au niveau du talus afin de limiter la hauteur totale;
 - Considérant que ces adaptations permettraient de mieux gérer les raccords avec le contexte tout en conservant une zone plate bien que légèrement réduite;

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

- Retirer sur les plans la mention « parking » sur la zone d'accès au garage qui doit rester une zone d'accès et ne peut servir d'espace de stationnement;
- Diminuer la hauteur des murs de soutènement en façade avant pour qu'ils aient une hauteur de maximum 1,20m par rapport au niveau de la voirie et du terrain voisin et prévoir une finition pour ce mur qui soit conforme aux matériaux du quartier (par exemple, la même finition que le muret existant sur la parcelle de l'autre côté de la pente de garage) et gérer le reste du dénivelé avec un talus;
- Renoncer à la double haie et la remplacer par des massifs au niveau du talus modifié;
- Modifier l'implantation de la piscine limitant l'impact sur les propriétés voisines et permettant de dégager un espace plus important en fond de parcelle (se rapprocher de la terrasse et pivoter la piscine de 90°) ;

- Compléter le plan avec le système d'égouttage mentionnant au minimum les éléments suivants :
 - Le système de trop-plein de la piscine qui ne peut être un puit perdu car la piscine prévoit un système de gestion au sel qui ne peut percoler sur la parcelle puisque celle-ci est située en zone de protection des captages de Vivaqua ;
 - Le dispositif de gestion des eaux sur la parcelle (de préférence noue d'infiltration ou citerne) les et superficies imperméables qui y sont reliées. Si un puit perdu opérationnel existe effectivement sur la parcelle, les eaux de pluies peuvent y être infiltrées (trop plein-citerne et eaux pluviales uniquement, à l'exclusion des eaux de piscines traitées au sel, la maison se situant en zone de protection des captages de Vivaqua);
- Compléter et adapter les plans de la situation existante et projetée :
 - Préciser les essences et dimensions des arbres à conserver et fournir une note technique des mesures de protection qui seront mises en place pour leur conservation (cf. Protection des arbres et attestation de conformité de chantier repris dans l'avis du service vert);
 - Remplacer l'amélanchier de Lamarck proposé par une essence non invasive et plus adaptée;
 - Augmenter le pourcentage de plantations non horticoles pour qu'il représente la majorité des essences du projet (au moins 70%) en suivant les recommandations du Service Vert;
 - Modifier la composition des haies projetées en suivant les recommandations du Service Vert;
 - Préciser les dimensions des replantations sur le plan de la situation projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adaptations et d'amélioration des techniques et des végétaux du projet;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les essences seront plus adéquates, que le soutènement sera réduit et que le projet sera conforme au RCU eau;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les matériaux visibles seront conformes au PPAS;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°III.B, III.C et IV.A - 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 17/09/2025
Objet n°04

Dossier 16-48071-2025 - Enquête n°164/25

Situation : Avenue de l'Observatoire 34

Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale avec création d'un appartement d'une chambre et construction d'un escalier extérieur d'accès privatif

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48071-2025 introduite en date du 26/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale avec création d'un appartement d'une chambre et construction d'un escalier extérieur d'accès privatif sur le bien sis avenue de l'Observatoire 34;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis QUARTIER DU VERT CHASSEUR (AGRBC 10/04/1994) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.2 Densité qui prescrit "un (1) logement par 3 ares de terrain", en ce que la maison unifamiliale comporte en situation de fait deux logements;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également aux articles, n°3§1 et §2, n°4, n°10 et n°17 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne l'habitabilité, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/03/2025 : dépôt de la demande;

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

12/05/2025 : réception des compléments;

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

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/07/2025;

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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel mais comporte également quelques ambassades;
- La parcelle, située en face de l'avenue Ptolémée et à proximité de l'angle avec la chaussée de Waterloo, fait partie d'un ensemble de quatre maisons unifamiliales du n°28 au n°34, datant du début du XX^{ème} siècle, implantées en épis et mitoyennes;
- L'angle formé par l'avenue de l'Observatoire et la chaussée de Waterloo, donnant également sur l'avenue De Fré, est un carrefour important, où circulent plusieurs lignes de transport en commun;
- Cet angle est également composé de hauts immeubles, qui font place, en avançant dans l'avenue de l'Observatoire à des villas unifamiliales ou petits immeubles de logements de faible gabarits;
- Ce tronçon comprend des implantations densités diverses et variées;
- Ce groupe de maison a été repris à l'inventaire et comporte une typologie du début du XX^{ème} siècle, avec des façades en briques de ton jaune, et des dessins en briques de ton rouge, des menuiseries en bois de ton blanc, des zones de recul végétalisées closes par rapport à l'alignement avec des grilles en fer forgé et/ou des haies, murets;
- La maison unifamiliale concernée par la demande, est la plus large et en bout du groupe de quatre maisons et comporte une façade pignon d'attente en mitoyenneté avec la parcelle du n°36;
- L'accès se fait via deux portails implantés à 45°, en fer forgé, l'un vers la rampe de garage et l'autre pour l'accès piétonnier;
- En situation existante de fait, un second accès piétonnier a été créé vers un nouvel escalier extérieur afin de rejoindre le niveau du sous-sol et le deuxième logement créé en infraction;
- Au regard des reportages photographiques de Bruciel et de Google Street View, il apparaît, que le nouvel accès a été créé entre 2009 et 2010;
- Ce qui a été maintenu de l'habitation unifamiliale, semble, sans plus d'information, tel qu'en situation existante de droit;
- Le niveau du jardin est légèrement supérieur à la chaussée et est végétalisé;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - La construction d'un escalier extérieur, à l'avant mais hors zone de recul du PPAS;
 - La reprise en sous-œuvre des murs porteurs afin de descendre la dalle de sol, sur toute la partie droite du sous-sol;
 - L'agrandissement d'une baie en façade arrière, via la suppression du trumeau;
 - La création d'une allège au niveau d'une ancienne porte-fenêtre (non soumis à permis d'urbanisme);
 - Le réaménagement du sous-sol, en supprimant les locaux techniques et de rangements (hormis la chaufferie) de la maison unifamiliale au profit d'un second logement, avec l'accès à une cour fermée par rapport au jardin du logement initial;

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

- en matière de programme :
 - Le logement originel conserve au rez-de-chaussée, ses pièces de séjour, et ses chambres aux étages mais est grevé, hormis du garage et de la chaufferie, de tous ses espaces de rangements et techniques;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'escalier extérieur construit afin d'accéder au logement en sous-sol, se situe hors de la zone de recul, non constructible, imposée par le PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone extérieure au droit du séjour du logement au sous-sol a été entièrement imperméabilisé et clos par rapport au jardin;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS (n°30), article 1.2 Densité et application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le PPAS n°30bis a été élaboré afin de compléter le PPAS n°30 datant des années 1960 et qui ne visait qu'à confirmer une urbanisation préexistante en déterminant des limites de bâtisse, suite à l'évolution de l'habitabilité et des besoins plus actuels;
 - Dès le départ, son but était de préserver l'affectation résidentielle du quartier, avec des conditions d'habitat optimum, tout en préservant les caractéristiques urbanistiques;
 - Les critères et modes d'habitabilité ayant évolués, et malgré ce plan avec de nombreuses divisions d'anciennes villas trop vastes pour des raisons d'économie d'énergie, la modification du PPAS vers le PPAS n°30bis, avait pour but de contenir cette évolution dans des limites acceptables, en introduisant les notions de densité et de rapport plancher/sol, constituant dès lors les données essentielles de ce plan;
 - La densité maximum est de 1 logement par trois ares, la parcelle ayant une surface nette de 3,82 ares, ne permet donc qu'un seul logement;

- Considérant d'une part que la création de ce deuxième logement au sous-sol de la maison unifamiliale, via la suppression des locaux faisant partie de l'ensemble de la maison, déroge par rapport à la densité telle que fixée et que d'autre part le logement tel que créé est peu qualitatif et induit de nombreuses dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité, cette division n'est pas acceptable;
- En ce qui concerne les dérogations aux articles du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ne justifiant pas davantage la division telle que réalisée :
 - Aucun des espaces habitables ne dispose de la superficie minimale visée par l'article 3 §1 et 2, avec espace de séjour - séparé de la cuisine - de minimum 16,3m², une cuisine de 6,4m² et une chambre de 11,5m²;
 - La notice explicative justifie les dérogations en matière d'habitabilité, en dénommant le logement au sous-sol comme étant un studio, dont les dimensions peuvent être limitées à 22m² cuisine comprise;
 - D'une part, le séjour ne fait que 16m² et la cuisine n'y est pas comprise mais implantée dans un espace séparé;
 - D'autre part, les espaces habitables étant séparés les uns des autres, ce logement ne s'apparente en aucun cas à un studio tel que visé par l'article 3§2;
 - La surface nette éclairante de la chambre est de 1,8m² et comporte un déficit d'1/2m² par rapport au minimum d'1/5^e de la surface tel que limité par l'article 10, et dont l'éclairage est encore davantage entaché par la présence d'une grille devant le châssis;
 - Les plans indiquent une hauteur sous plafond de 2,62m et sous faux-plafond de 2,50m, telle que limitée par l'article 4, après que la dalle ait été descendue via une reprise en sous œuvre des murs existants; ces mesures sont incohérentes avec le reportage photographique intérieur où il apparaît clairement une hauteur libre sous faux-plafond, largement inférieure, entre 10 et 15cm, ce qui constitue une hauteur libre sous-plafond dérogatoire et non acceptable au niveau de tout un logement;
 - Par ailleurs, la cuisine, dont le niveau de la dalle a été maintenu, est encore inférieure de plus de 22cm;
 - Suite à la division, et la suppression des locaux existants du sous-sol, il n'a été proposé aucun espace de stockage privatif ni de locaux communs pour le stockage des vélos et des poussettes, visés par les articles 16, 17 et 18, considérant que la maison existante, ne comporte qu'un seul garage pour un véhicule et qu'il est attribué au logement originel;
 - Il ne peut en aucun cas être considéré que ces minimas ne sont pas applicables puisque l'immeuble est existant, considérant que les modifications ont induit une réduction des qualités d'habitabilité en proposant un logement entier, entièrement dérogatoire;

En guise de conclusion :

Il ne peut en aucun cas être dérogé à l'une des données essentielles du PPAS, dont la densité et d'autant plus pour un logement supplémentaire comportant autant de dérogations par rapport à l'habitabilité visé par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ne proposant aucune qualité spatiale ou d'apport en éclairage naturel; Considérant dès lors, que la situation doit être remise en pristin état,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°05

Dossier 16-48239-2025 - Enquête n°158/25 - Article 177

Situation : Rue des Carmélites 177

Objet : Restaurer des façades et de la toiture de la maison Boelens, classée comme monument sur les parties suivantes: les façades, toitures, vestibule d'entrée, cage d'escalier et bel étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48239-2025 introduite en date du 13/03/2025 auprès d'URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à restaurer des façades et de la toiture de la maison Boelens, classée comme monument sur les parties suivantes: les façades, toitures, vestibule d'entrée, cage d'escalier et bel étage sur le bien sis rue des Carmélites 177;

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

Vu l'arrêté du 28/05/2008 classant comme monument certaines parties du bien à savoir, les façades, les toitures, le vestibule d'entrée, la cage d'escalier et le bel étage;

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 - Toitures (Hauteur + lucarnes);

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/05/2008 paru au Moniteur belge le 28/05/2008);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Question relative au classement : le jardin est-il classé ?*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/03/2025 : dépôt de la demande auprès d'URBAN-DU;

23/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/05/2025 : réception des compléments;

19/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/06/2025 : réception des compléments;

03/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure, ainsi que la notification au Collège de la Commune d'Uccle de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité :

- la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.);

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- Vu l'absence d'avis conforme de la CRMS, sollicité en date du 03/07/2025 et non remis dans le délai des 30 jours;

MOTIVATION DE L'ACTE

Situation existante :

Considérant que la présente demande concerne la maison personnelle d'Alphonse Boelens, située dans la rue des Carmélites et bâtie au début du 20^{ème} siècle;

Considérant que la façade, la toiture ainsi que le vestibule d'entrée, la cage d'escalier et le bel étage font partie d'un arrêté de classement datant du 15 mai 2008 dont la description est la suivante :

« L'immeuble se distingue dans la rue par le langage formel et la polychromie affirmée de sa façade. [...] Le 177 rue des Carmélites, maison personnelle d'Alphonse Boelens, occupe aussi une place particulière dans l'œuvre de cet architecte, car elle fut publiée en juin 1907 dans la revue « Vers l'Art ». La photographie d'époque montre bien combien sa façade tranchait par sa beauté, son originalité et sa modernité dans l'alignement de façades traditionnelles de style éclectique. Le travail de menuiserie et de ferronnerie est typique de l'œuvre des frères Boelens. »;

Considérant qu'au regard des informations mises en évidence dans l'étude historique, il apparaît que les toitures correspondent en grande partie à la période de référence de 1903;

Que les modifications notables de la toiture correspondent :

- au remplacement de la couverture en ardoises naturelles pour le brisis en façade avant et de celle en tuiles de Marcke-lez-Courtrai du reste de la toiture par, globalement, une couverture en ardoises en fibrociment;

- à la création d'une terrasse rendue accessible via une double porte coulissante (transformation de 1988) à la place d'une tabatière figurant sur les plans d'origine;

Considérant que malgré le fait que la tabatière installée sur le pan de toiture avant ne figure pas sur les plans de 1903, il semblerait que celle-ci corresponde à une adaptation remontant à la construction de la maison; qu'en effet, sur la photo de 1907 on observe déjà cette ouverture en toiture, ainsi qu'une autre tabatière qui semblait disposée derrière le pignon (observables toutes deux aussi sur le cliché Bruciel de 1971);

Situation projetée :

Considérant que compte tenu de l'historique de la maison Boelens, le présent projet de restauration des façades cherche à tendre vers un retour à l'état de référence de 1903;

Considérant que les travaux de restauration se résument aux interventions suivantes :

Façade avant

- Nettoyage doux de la façade à rue et restauration des finitions émaillées rouges avec reconstitution ponctuelle à base de résine epoxy peinte et vernis de protection et reconstitution des joints peints de couleur ocre
- Restauration des châssis de la façade avant, remplacement du simple vitrage actuel par du verre feuilleté performant thermiquement ($U_g=3,1 \text{ W/m}^2.K$), amélioration de leur étanchéité à l'air et remise en peinture suivant les résultats de l'étude stratigraphique;
- Restauration de la logette avec remise en peinture selon les résultats de l'étude stratigraphique, reconstitution de sa couverture en ardoises en losanges comme à l'origine, proposition de mise en œuvre, côté intérieur de l'allège, d'un panneau isolant aérogel de 10mm muni d'un panneau de carton plâtre
- Remplacement du châssis du sous-sol, de facture récente, par un nouveau châssis refait à l'image des châssis d'origine des autres baies mais présentant une performance thermique plus importante (double vitrage) et proposant un jour fixe sur la gauche et deux ouvrants au niveau des deux jours de droite (plutôt qu'un jour fixe central et deux jours fixes latéraux comme aux autres baies des étages) afin de permettre une meilleure fonctionnalité de cette baie (passage d'éléments encombrants);
- Restauration et remise en place de la grille d'origine du châssis du sous-sol (démontée par le passé et actuellement entreposée dans le jardin) tout en la décomposant en deux parties de manière à permettre son ouverture en parallèle à celle du nouveau châssis du sous-sol :
 - o Des gonds seraient prévu sous les deux traverses principales de la grilles et scellés dans les pieds droits en pierre bleue
 - o Le montant principal de gauche serait subdivisé en 2 parties : un profil en L pour sa partie gauche et un profil carré pour sa partie droite
 - o Deux verrous verticaux en applique seraient posés sur le montant en L pour fixer la partie de gauche dans le seuil et la partie de droite serait munie d'un œillet traversant le profil en L pour verrouiller la grille à l'aide d'un cadenas;

- Restitution de la partie inférieure manquante des consoles de la corniche qui ont été modifiées par le passé en vue de retrouver leur aspect d'origine et réalisation, en cours de chantier, de sondages stratigraphiques visant à identifier la finition d'origine de la corniche;
- Reconstitution du décrotoir en pied de façade, à droite de l'entrée, sur base de la partie latérale subsistante, de la photo de 1907 et de celui toujours en place au n°132 de l'avenue Brugman (autre maison conçue par A. Boelens) qui semble présenter la même composition;
- Mise en peinture des ferronneries selon les résultats de l'étude stratigraphique;

Façade arrière

- Restauration de l'enduit de chaux avec faux appareillage gravé de la façade arrière via la suppression des restaurations antérieures malheureuses réalisées au ciment ainsi que des zones non adhérentes et leur remplacement par un nouvel enduit identique à l'origine et de composition compatible avec l'existant;
- Remise en peinture selon les résultats de l'étude stratigraphique à réaliser en cours de chantier;
- Restauration des toutes les menuiseries de la façade arrière dont certaines ne sont pas d'origine, remplacement du simple vitrage des châssis d'origine par un vitrage feuilleté performant thermiquement identique à celui de la façade avant et remise en peinture selon les résultats de l'étude stratigraphique;
- Remise en peinture des ferronneries en teinte noire, en l'absence de toute information sur la teinte de finition d'origine et compte tenu du fait que la plupart ne sont pas d'origine;
- Restauration de la corniche arrière;

Toiture

- Démontage de la couverture en ardoises artificielles de la toiture principale, isolation de la toiture par l'intérieur (8 cm entre chevrons et 10 cm entre pannes), doublement des pannes qui présentent d'importantes fissures, pour garantir une meilleure répartition des charges et placement d'une nouvelle couverture en ardoises naturelles comme à l'origine;
- Remplacer la fenêtre de toit existante par un nouveau modèle avec division verticale s'apparentant davantage à une tabatière et placement d'une autre fenêtre de toit similaire à l'arrière du pignon, comme à l'origine, pour permettre un accès sécurisé pour l'entretien;
- Renouvellement et ajout d'éléments d'étanchéité en zinc et en plomb au niveau du pignon, réfection de joints
- Isolation et renouvellement de l'étanchéité des toitures plates;
- Renouvellement des évacuations d'eaux pluviales en façade arrière;
- Renouvellement du châssis coulissant de la terrasse de toiture arrière par un nouveau châssis en aluminium de teinte gris anthracite;

Considérant que ces travaux contribuent à la mise en valeur de ce bien;

Considérant que la demande vise également à régulariser la terrasse encastrée dans le pan de toiture arrière, qui a été réalisée entre 1987 et 1996 selon les images satellites de Brugis et Bruciel et qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable via l'obtention préalable d'un permis;

Considérant que cette terrasse héritée de la situation de fait a été réalisée avant le classement du bien; qu'elle est placée sur une partie non visible depuis l'espace public et ne perturbe pas la lecture du volume original;

Considérant que cette transformation intégrée à ce volume original avec la création d'une porte-fenêtre placée en retrait par rapport à la façade arrière, permet d'améliorer la surface nette d'éclairément des combles;

Considérant que la terrasse n'offre pas de réelles vues directes pouvant engendrer des nuisances pour l'intimité des parcelles voisines; qu'en effet, côté n°179, l'ancienne cheminée de la maison Boelens bloque les vues vers la terrasse et le jardin situés au pied de la façade arrière et les toitures ne comportent pas d'ouvertures à proximité de la limite mitoyenne avec le n°177, n'offrant donc aucune vue directe pouvant compromettre l'intimité des voisins;

Considérant dès lors que la régularisation de cette terrasse est acceptable en l'état;

Considérant toutefois qu'il est constaté que cette terrasse rentrante a été implantée à une distance d'1,96 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°173, ce qui est conforme au Code civil;

Considérant par contre qu'elle a été implantée à une distance de 1,09 m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°179, ce qui n'est pas conforme au Code civil;

Considérant qu'il n'existe pas de solution pérenne acceptable pour remédier à cette distance trop courte; que le placement d'un brise-vue du côté du n°177 perturberait la lecture du profil initial de ce bâtiment classé; qu'en effet, la terrasse, dans son état actuel à régulariser, constitue un simple évidement intégré

au volume initial de la toiture, ajouter un élément émergeant du plan de toiture n'est pas acceptable patrimoniallement parlant;

Considérant que cette terrasse a été réalisée entre 1987 et 1996, soit au minimum 29 ans et au maximum 38 ans;

Que cette terrasse n'a suscité aucune réaction de la part des riverains depuis sa réalisation;

Considérant que les servitudes de vues ne sont pas du ressort de l'urbanisme mais de celui du code civil, il y a lieu d'obtenir, à l'avenir, un accord du voisin, signé devant notaire, actant de cette servitude de vue ;

Considérant qu'à ce stade, il y a lieu de prévoir, d'ici l'obtention de cet accord, un dispositif de recul permettant de respecter les distances règlementaires, à savoir 1,90m de la limite mitoyenne;

Considérant qu'en termes de performances énergétiques (PEB), les interventions ne permettront pas de respecter pleinement les exigences en termes d'isolation de certaines parois conformément au code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie (CoBrACE).

Considérant que conformément à l'article 2.2.4. §4 du Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie (CoBrACE), pour les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde qui font l'objet d'une rénovation, le fonctionnaire délégué peut accorder une dérogation totale ou partielle aux exigences PEB prévues à l'article 2.2.3., lorsque le respect total de ces exigences porte atteinte à la conservation du patrimoine;

Considérant que les efforts significatifs suivants sont faits pour tendre à atteindre la PEB pour les parties de l'enveloppe extérieure du bien, modifiées par le projet :

- Menuiseries restaurées :

Compte tenu du fait que les menuiseries sont globalement en bon état de conservation, il a été décidé de les conserver tout en apportant les améliorations suivantes :

- Remplacement des anciens simple vitrage en verre soufflé par du verre feuilleté 33-2 muni d'un coating basse émissivité permettant d'atteindre un $U_g = 3,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$. Cette solution permet le maintien des profils existants, de presque doubler les performances isolantes des surfaces de vitrage remplacées et de ne pas bouleverser la conception hygrothermique du bâti en maintenant le vitrage comme surface de condensation préférentielle. Lorsque présence d'un verre texturé dans une menuiserie, celui-ci sera maintenu en place compte tenu de leur faible proportion dans la façade.
- L'étanchéité à l'air des cadres ouvrants sera grandement améliorée. Pour ce faire, il est prévu l'intégration de joints périphériques engravés ainsi que le placement de kaltefeind au pied des portes et portes-fenêtres dans les profils existants. Ces améliorations ne permettent pas de répondre aux exigences PEB mais amélioreront grandement les performances des châssis en place.

- Châssis reconstitués :

Seul le châssis au pied de la façade avant correspond à un châssis reconstitué. La réalisation d'une nouvelle menuiserie permettra d'épaissir les profils et d'y intégrer du double vitrage de 24mm ayant une valeur $U = 1,0 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$.

- Isolation des toitures :

Les toitures seront isolées en répondant aux exigences PEB et Résolution en permettant d'atteindre une valeur $U_{max} < 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$.

Considérant que ces efforts sont proportionnés par rapport à l'intervention prévue et aux possibilités techniques que présentent la situation, mais ne permettent néanmoins pas d'atteindre les exigences de l'ordonnance relative à la performance énergétique sur l'ensemble de l'enveloppe sans porter atteinte au patrimoine;

Considérant que, pour ces raisons, une dérogation aux exigences U/R est acceptable afin de préserver au mieux les qualités patrimoniales de l'ancienne maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens, conformément à l'article 2.2.4. §4 du COBRACE;

Motifs d'enquête :

Considérant que la demande a été mise à l'enquête pour une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU - Toiture (hauteur + lucarnes) mais qu'après recalcul, la terrasse rentrante, considérée urbanistiquement comme une lucarne « fantôme » ne dépasse pas le profil de la toiture existante de droit de plus de 2 mètres et que la largeur totale de la terrasse rentrante considérée comme une lucarne ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant par ailleurs qu'en termes de hauteur, la maison est plus haute que ses deux voisines mais qu'elle a été construite avant elles et que la hauteur de sa toiture n'est pas modifiée par le projet, ce qui n'engendre donc pas de dérogation en termes de hauteur;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de dérogation à accorder ou à refuser;

Considérant que la demande est soumise à l'article 207 §3 du Titre V du CoBAT - Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art 235); que ceci impose donc un passage en commission de concertation, ce qui est le cas ici, ainsi qu'un avis conforme de la CRMS qui n'a pas été remis dans le délai imparti;

Conclusion :

Considérant que le projet de restauration contribue à la mise en valeur de ce bien et est respectueux du patrimoine classé;

Considérant que la régularisation de la terrasse rentrante en toiture arrière est acceptable, étant donné l'absence de nuisances engendrées par cet élément non visible depuis l'espace public, construit entre 1987 et 1996 et déjà présent lors du classement du bien;

Considérant cependant que le code civil n'est pas respecté en termes de distance avec le voisin du n°177;

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

- Se conformer au code civil en plaçant un bac à plantes au niveau de la terrasse qui permet de garantir une distance d'1,90m entre la zone utile de la terrasse et la limite mitoyenne avec le n°179;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°06

Dossier 16-48057-2025 - Enquête n°159/25
Situation : Avenue des Sorbiers 27
Objet : démolir et reconstruire une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48057-2025 introduite en date du 24/03/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue des Sorbiers 27;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par AGRBC du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- La demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de cette prescription et considérant sa conformité au PPAS n°48bis&ter, n'est pas soumise à l'avis Conforme du Fonctionnaire Délégué;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
- Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :
- *Crainte par rapport à un vis-à-vis aggravé suite à la démolition et la reconstruction d'une nouvelle villa;*
 - *La maison existante, dispose de ses fenêtres vers la parcelles du n°25A mais avec un rez et une toiture et des lucarnes;*
 - *Le projet ajoute un étage et 9 fenêtres, ce qui offre une vue directe sur l'habitation du 25A, dont 3 chambres et 1 salle-de-bain, qui sont pourvus de fenêtres aussi. Induit une perte d'intimité;*
 - *Présume l'intention du demandeur : planter des arbres, pour préserver l'intimité. Ce qui prouve que cette façade avec 9 fenêtres aura un impact ! Cette plantation ne se justifie que pour les besoins de la nouvelle construction;*
 - *Les plans n'indiquent pas quels arbres seront plantés, ce qui ne permet pas d'analyse ni au collège de statuer en pleine connaissance (non pertinent, ces arbres sont déjà plantés)*
 - *Choix d'une démolition peu judicieuse et justifiée par des éléments tout aussi peu pertinents et incohérents, en ce qui concerne la stabilité. Les photos jointes au premier dossier de permis d'urbanisme prouvent bien que tout est en parfait état;*
 - *L'étude d'ensoleillement est trop sommaire, par rapport à l'impact du projet sur la perte d'ensoleillement de la parcelle du domicile du n°25A. L'ombre portée par les arbres ne peut être juste si on ne connaît pas la hauteur des arbres à planter (non pertinent, ces arbres sont déjà existants);*
 - *Pour préserver l'intimité ces arbres devraient avoir au moins la hauteur des fenêtres, qui est de 6,24m;*
 - *Opposition au projet, sauf s'il est prévu des fenêtres opaques au moins au fenêtres du 2^e étage (non pertinent, il n'y a pas de deuxième étage);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/03/2025 : dépôt de la demande;
08/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
09/05/2025 : réception des compléments;
16/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 16/07/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 16/07/2025 et émis le 31/07/2025 :

Aucune condition particulière n'est émise, mais trois points d'attention :

« Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition – collecte des eaux pluviales dans deux citernes de 10 et 15 m³ dont les trop-pleins sont déversés dans une noue infiltrante de 31,7 m³ – est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Cependant, la noue semble fort proche de plusieurs arbres, voire même sous leur couronne. Il est vivement recommandé d'implanter les dispositifs d'infiltration à une distance minimale de 3 mètres des constructions et de 4 mètres des arbres afin d'éviter de fragiliser les fondations et les racines. »

« Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

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

Toute autre modification substantielle de l'espace public nécessite l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

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

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

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

Quant à la demande :

Il est constaté que la haie semble déborder sur le domaine public.

Il est demandé de contrôler l'implantation de la clôture et de la haie lors des travaux et, le cas échéant de replacer la clôture contre l'alignement et de reculer les pieds de haie à 50 cm en arrière de l'alignement. »;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 16/07/2025 et émis le 25/07/2025 :

« Vu le projet à savoir démolir et reconstruire une habitation unifamiliale;

Vu qu'il est prévu :

- Aucune toiture verte;
- Une CEP de 25m³ (10+15);
- Un usage des eaux de pluies uniquement pour le nettoyage et l'arrosage;
- Une noue d'infiltration de 31,7m³;
- Une piscine couverte;
- Des panneaux solaires sur la toiture du bâti abritant la piscine;
- Une citerne de 7500l pour les eaux de back wash de la piscine raccordée au réseau d'eaux pluviales et se rejetant donc dans la CEP;
- Une chambre froide;
- Une pièce pour les vélos/motos/bateau – atelier – matériel de jardin sans chemin d'accès extérieur;

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

- Aux installations techniques (pompe à chaleur, chambre froide, ...);

Avis favorable à condition de :

- Rejeter directement les eaux de back wash de la piscine à l'égout (et non dans le réseau d'eaux pluviales);
- De ne pas rejeter les autres eaux de piscine à l'égout (sauf les eaux de back wash donc);
- De limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- Assurer l'usage des eaux de pluies dans les WC et si possible dans la buanderie;
- De faire une demande de permis d'environnement pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);
- Ne pas créer de seconde voirie le long du bâtiment pour atteindre le local vélos/motos/bateau - atelier - matériel de jardin»;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 16/07/2025 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas implantées sur de grands terrains;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée sur l'angle formé par l'avenue des Sorbiers et la Drève Pittoresque et comporte une villa construite dans les années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22052-1961;
- Cette villa est implantée de manière centrale et comporte un gabarit R + Toiture;
- Actuellement, les accès existants sont en pavés à larges joints ouverts et datent de la construction de la villa, le solde de la parcelle est largement verdurisé et comporte de nombreux arbres;
- Les villas voisines, comportent les mêmes caractéristiques;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2021, n° 16-45863-2021 pour la démolition de la villa existante et la reconstruction de deux nouvelles maisons unifamiliales;
- Ce permis d'urbanisme a été refusé au motif suivant : « *Considérant d'une part l'absence de motivation concrète en ce qui concerne la démolition de l'habitation existante dont la structure est saine et d'autre part le projet tel que proposé doublant la superficie imperméable, l'emprise et les gabarits ainsi que la pénétration automobile au sein de la parcelle et les accès démesurés. Considérant par ailleurs, la démesure de l'architecture proposée, le traitement des façades et des toitures et leurs manques de cohérence typologique, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et la démolition de l'habitation existante ne se justifie pas* »;
- Ce refus a fait l'objet d'un recours au gouvernement qui a maintenu le refus sur la demande et qui a soulevé les points suivants :
 - *Manque de sobriété et caractère grandiloquent de l'architecture;*
 - *Problème de garage absent pour la villa secondaire;*
 - *Trop grande minéralisation de la parcelle (présence d'un rond-point face à l'entrée de la maison);*
 - *Démolition de la maison existante acceptable au vu de l'état général de celle-ci tel qu'établi par un rapport de l'expert BORSEN, joint à la demande de recours et qui aurait pu éventuellement éclairer différemment la Commission de Concertation, s'il avait été produit en son temps;*
- Une nouvelle demande, portant la référence n° 16-47342-2023, a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins, considérant les modifications présentées et répondant davantage au bon aménagement des lieux. Il avait en effet, été estimé que par rapport à la demande refusée, le projet s'intégrait davantage dans le contexte bâti environnant au sein de cette parcelle largement végétalisée, la démolition se justifiait également davantage grâce aux rapports d'experts transmis et

par rapport à l'étude d'une déconstruction plutôt qu'une réelle démolition et surtout que ce nouveau projet maintien des lignes directrice en accord avec le PPAS n° 48bis&ter;

- Suite à la requête en annulation adressée par le Greffe du Conseil d'Etat En janvier 2024, le Collège des Bourgmestre et Echevins a dû décider de retirer le permis d'urbanisme attaqué, et qui avait été octroyé le 29 aout 2024;

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

- Le programme prévoit de démolir l'habitation unifamiliale et la reconstruction d'une nouvelle habitation;
- Par ailleurs, la demande prévoit l'abattage de quelques arbres ainsi que la replantation d'arbres et dont certains ont déjà été replantés;

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

- Par rapport à la demande refusée, le projet tel que présenté s'intègre davantage dans le contexte bâti environnant au sein de cette parcelle largement végétalisée, la démolition se justifie également davantage grâce aux rapports d'experts transmis et par rapport à l'étude d'une déconstruction plutôt qu'une réelle démolition;
- Ce nouveau projet maintien des lignes directrice en accord avec le PPAS n° 48bis&ter;

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

○ en matière de programme :

○ En ce qui concerne la démolition :

- Un rapport de l'expert BORSEN est joint à la demande et qui conclut de la manière suivant :
 - Le bâtiment est dépassé tant au niveau des techniques que de la conception;
 - Les matériaux mis en œuvre sont de basse qualité;
 - Une éventuelle rénovation est illusoire en raison de l'humidité ascensionnelle rendant les murs fortement humides;
 - Un niveau raisonnable en matière de performances énergétiques ne peut être atteint, en raison de trop fortes diminutions d'apport en éclairement naturel suite à l'isolation par l'extérieur;
- Un autre rapport sur la stabilité de l'expert Forme & Structure indique que ces problèmes d'humidité ont induit de nombreux problèmes de stabilité des éléments structurels et la stabilité dans le temps ne peut être garantie;
- Un rapport concernant l'économie circulaire est également joint à la demande;

○ En ce qui concerne le projet :

- Suite à la démolition, il est prévu la reconstruction d'une maison unifamiliale plus vaste et comportant de nombreux espaces tant habitable que de stockage et garages;
- Ce nouveau projet renonce à la construction de deux villas et de tous les impacts inhérent;
- La villa comporte au rez-de-chaussée des espaces de séjour, une chambre et une chambre d'ami en duplex, ainsi que la piscine et une remise à bateau et vélos et l'étage comporte trois autres chambres, un bureau et les salles-de-bains;
- Les combles comportent deux espaces de grenier;
- Le projet prévoit de larges espaces habitables dont des chambres de près de 30m² et des espaces de séjours de plus de 100m²;
- L'esthétique des façades est moins grandiloquente et proposant divers styles architecturaux mélangés et propose une architecture classique réinterprétée, plus simple;
- Les matériaux prévus sont de la brique peinte en blanc pour les revêtements de façade, menuiseries en bois de ton gris moyen, une toiture en ardoises naturelles de ton gris anthracite, encadrement des baies en pierres, soubassement en pierre bleue meulée;
- Considérant la durabilité de ces matériaux à mettre en œuvre, les façades telles que projetées sont acceptables;

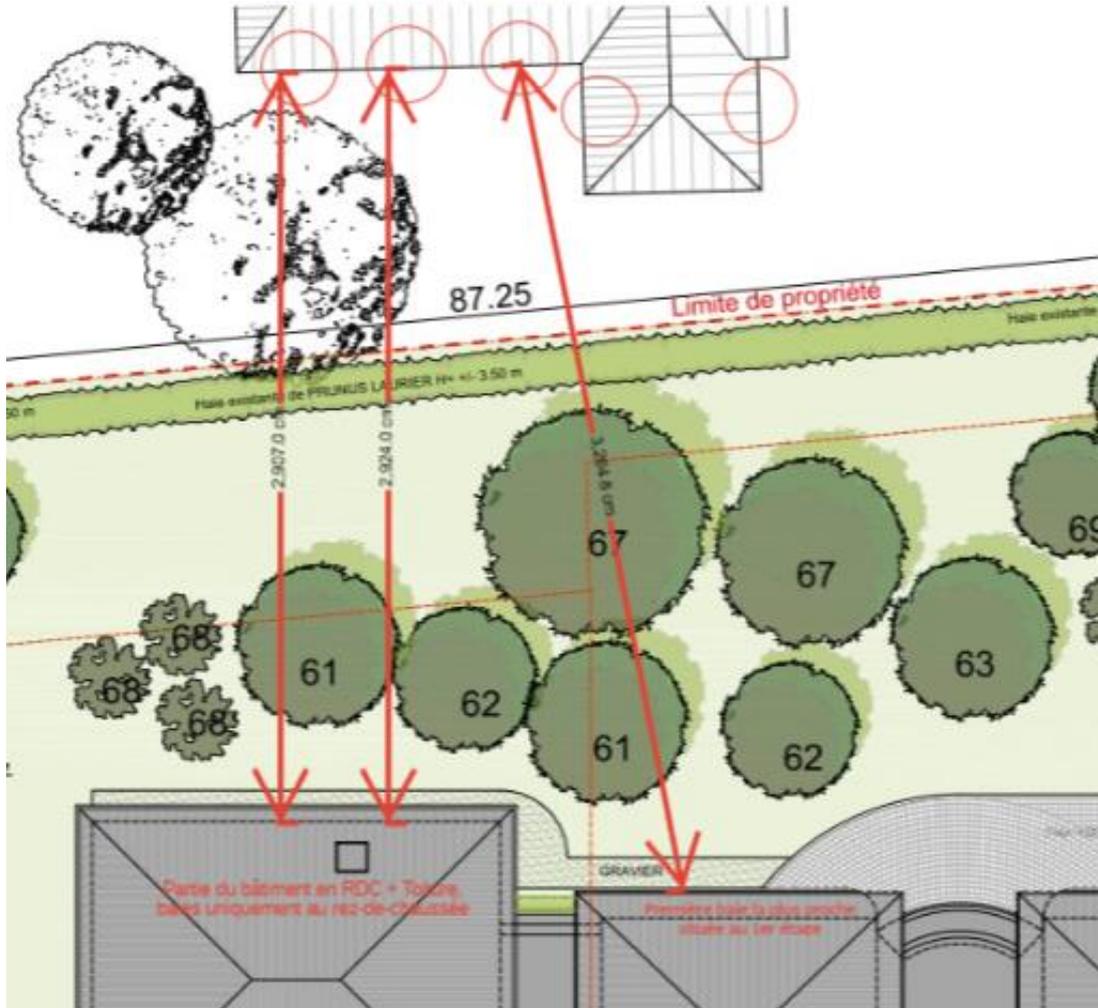
○ en matière d'implantation et de gabarit :

○ En ce qui concerne les données réglementaires :

- La villa propose une surface d'emprise de 521m², portant le taux d'emprise à 12,8% avec une augmentation de plus de 5%;
- L'occupation du sol, le rapport plancher / sol ainsi que la densité sont maintenus à des seuils inférieurs aux limites prévues par le PPAS, permettant de répondre davantage au concept de Parc Résidentiel prévu par le PPAS;

○ En ce qui concerne la nouvelle implantation et les distances par rapports aux bâtiments voisins :

- Par rapport à l'implantation existante, le nouveau bâtiment, s'inscrit en recul, augmentant de quelques mètres, la distance par rapport à l'habitation la plus proche, située au N-E, n°25A;
- Les plus grandes ouvertures de baies, sont situées au rez-de-chaussée, au niveau de la façade Est, donnant sur le jardin avant de la parcelle située à gauche, de l'autre côté de la limite Régionale, avec Linkebeek;
- La Façade Est, quant à elle, donnant, à plus de 30m de l'habitation construite sur la parcelle n° 25A, comporte moins d'ouvertures et les baies ont des dimensions réduites, permettant un apport en éclairage sans donner de vis-à-vis sur la parcelle voisine;
- Par ailleurs, toujours par rapport à la situation existante, de baies au rez-de-chaussée et de baies dans les lucarnes de la toiture, les ouvertures telles que proposées, diffèrent très peu;



- Au regard du plan d'implantation, ci-avant, il est par ailleurs, à noter que les trois lucarnes en toiture du bâtiment au n°25A, sont situées en face de la partie du nouveau bâtiment ne comportant pas d'étage, uniquement un rez-de-chaussée et une toiture, ne disposant pas d'ouvertures;
- La fenêtre située au 1er étage, de la partie de bâtiment comportant un gabarit R + 1 + Toiture à versants, est à considérer comme étant la plus proche, à savoir, environ 33m de la lucarne la plus proche;
- Les toitures du bâtiment concerné par la demande, ne disposent pas d'ouvertures autres que des fenêtres de toit;
- En ce qui concerne les hauteurs :
 - La hauteur telle que prévue reste dans les hauteurs moyennes des constructions environnantes;
 - Les deux premiers blocs, ont un gabarit R + 1 + Toiture à versants et le dernier bloc, comporte un niveau de moins, uniquement une toiture à versants sur rez-de-chaussée;
 - Une étude d'ensoleillement est jointe à la demande, afin de démontrer l'absence d'impact de la nouvelle construction, sur les parcelles voisine et prouvant que seuls les arbres existant induisent une ombre;
 - En effet, par rapport à l'orientation, la maison située au N-E, éloignée d'une trentaine de mètres, ne peut en aucun cas être grevée d'ensoleillement suite à la nouvelle construction;
- En ce qui concerne les autres constructions :

- La demande prévoit de supprimer le cabanon technique implanté à l'avant en infraction, et de déplacer les techniques au sein du nouveau volume;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une importante majorité d'arbres sont conservés, dont des arbres plantés entre les deux demandes de permis d'urbanisme;
 - 6 arbres sont abattus pour les besoins de la construction et de ses fondations, et le projet prévoit la replantation d'environ 32 arbres et dont 13 sont déjà replantés;
 - En effet, de nombreux arbres ont déjà été replantés depuis 2021, et principalement en bordure de propriété au N-E est au S-O, permettant de préserver les intimités entre parcelles et de manière naturelle;
 - Ces replantations proposent une diversité d'essences indigène dont de nombreux arbres fruitiers;
 - La haie de laurier, d'une hauteur de 3,5m, située au N-E, est existante et il est prévu de la conserver;
 - La parcelle est réaménagée au profit d'une importante diminution des surfaces carrossables et propose des matériaux semi-perméables (pavés);
 - En effet, le garage est positionné au plus proche de l'entrée de la parcelle, et accessible via un ascenseur à voiture, permettant de réduire les impacts d'une rampe suffisamment longue afin de descendre d'un niveau;
 - Les chemins sont en gravier;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Au niveau du sous-sol, en plus des espaces de caves, laverie, et locaux techniques, il est prévu un garage pour au moins 2 véhicules, ainsi qu'une zone de manœuvre et de déchargement, accessibles via un ascenseur à voiture;
 - Les emplacements extérieurs, illicites, sont supprimés;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - L'égouttage prévoit deux réseaux différents, l'un qui reprends séparément des eaux usées et raccordé à l'égout public via des chambres disconnectrices de contrôle et l'autre pour les eaux pluviales;
 - Les eaux pluviales sont reprises dans deux citernes de récupération de 10m³ et de 15m³ et qui sont raccordées à un groupe hydrophore pour l'usage domestique et le trop-plein est infiltré via une noue;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Le projet répond aux exigences actuelles en matière de performances énergétiques;
 - La villa est équipée de pompes à chaleur, chauffage par le sol et panneaux solaires;
 - La surchauffe est limitée par les débordements de toiture;
 - La demande prévoit également de récupérer la chaleur de la piscine;
 - La pompe à chaleur est située dans les locaux techniques de l'habitation;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - l'habitation existante comporte des qualités patrimoniales des années 1960 et sa suppression induit un appauvrissement des témoignages architecturaux historiques;
 - cependant, considérant d'une part que la demande de démolition est justifiée pour des problèmes de stabilité dus à l'humidité présente depuis de nombreuses années et d'autre part pour atteindre de meilleures performances énergétiques;
 - considérant également que la surface allouée au logement est plus importante et propose des espaces de qualités, jouissant d'apport en éclairage naturel;

En guise de conclusion :

Le projet tel que présenté, respecte le PPAS autant dans sa globalité qu'au niveau de ses données essentielles;

Par ailleurs, ce nouveau projet répond aux considérants défavorables motivant le refus de la demande précédente, en justifiant, via expertises, la nécessité d'une démolition, en privilégiant de plus grandes zones perméables et limitant les zones imperméables à l'accessibilité piétonne et carrossable vers l'ascenseur à voiture, situé au plus proche de la voirie, en revoyant le gabarit pour une volumétrie plus modérée, en simplifiant les formes, le langage architectural ainsi que la cohérence de la typologie;

Considérant les nombreuses plantations déjà aménagées et celles encore à prévoir et la limitation des abattages à la stricte zone d'emprise du bâtiment et des accès;

Considérant l'absence d'impact ou d'aggravation d'impact, en terme d'ombrage, de perte de vue dégagée, pour les parcelles voisines;

Considérant que, dès lors, la demande répond au bon aménagement des lieux, pour autant que lors de la mise en œuvre, il soit tenu compte des remarques et demandes des services internes de l'Environnement et de la Voirie;

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

- Faire une déclaration de classe 3, auprès du service de l'Environnement, pour les ouvrages de rétention d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10m³ ou un permis d'environnement si nécessaire;
- Faire une déclaration de classe 3 auprès du service de l'Environnement, également pour les installations techniques d'une puissance supérieure à 10kW;
- Implanter tous les dispositifs d'infiltration à une distance minimale de 3m de toute construction et de 4m des arbres;
- Reculer l'implantation de la haie ou de la haie et de la clôture, lors des travaux, afin de supprimer tout débordement de la haie sur l'espace public;
- Respecter les dispositions environnementales, en ce qui concerne les eaux de piscines, l'éclairage de jardin, la réutilisation des eaux pluviales, etc.,

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 17/09/2025
objet n° 07

Dossier 16-47762-2024 - Enquête n° 165/25

Situation : Rue du Melkriek (à droite du n°120)

Objet : construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1^{er} et 2^{ème} étages)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47762-2024 introduite en date du 25/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1^{er} et 2^{ème} étages) sur le bien sis rue du Melkriek (à droite du n°120);

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant 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. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* » en ce que dans la hauteur de la façade projetée (intersection du plan de la façade et de la toiture plate) dépasse de 2,75 mètres la hauteur de la façade avant existante (intersection du plan de la façade et de la toiture à versants existante sise au n°120) ce qui tend à rompre le caractère harmonieux de cette portion de rue;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " § 1. *La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.* » en ce que dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, la hauteur de la toiture projetée dépasse en hauteur le profil du mitoyen existant sis au n°120;
 - non-respect de l'article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne en ce qui concerne les étages;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le projet n'a pas été étudié en tenant compte de la trame bâtie existante, absence d'intégration;*
- *La façade avant de l'immeuble projeté présente un décrochage par rapport au front bâti, retrait peu esthétique et création d'un pont thermique au droit de l'habitation mitoyenne existante au n°120;*

- La profondeur de l'immeuble projeté entraîne un dépassement de 2,99 mètres par rapport à la façade arrière de l'habitation mitoyenne existante au n°120 sans qu'il n'y ait aucun recul prévu par rapport à la limite de propriété, profondeur excessive qui se concrétisera en un mur latéral de plus de 10 mètres de hauteur ce qui entraînera un important effet d'écrasement au droit des pièces de vie sises en façade arrière ainsi qu'au niveau de la terrasse de l'habitation mitoyenne existante au n°120, impact de ce mur massif et inesthétique qui portera également atteinte à la luminosité de ces espaces;
- La hauteur de l'immeuble, malgré l'utilisation d'une toiture plate, demeure excessive et est dérogoire au Titre I du RRU;
- Rupture inesthétique au droit du front bâti;
- Gabarit de l'immeuble à revoir pour qu'il soit en accord avec celui des habitations existantes (à savoir R+1+toiture à double pente);
- Le programme envisagé est trop important pour l'endroit choisi, la parcelle ne permettant manifestement que (et déjà) la construction d'une habitation unifamiliale (avec, le cas échéant, un espace pour profession libérale);
- Le projet en ce qu'il prévoit l'aménagement un cabinet pour 2 médecins (donc 2 cabinets...) est excessif dès lors que cela entraînera un charroi conséquent dans une rue étroite et résidentielle sans qu'il n'y ait aucune solution offerte pour le stationnement;
- Le titre 1 du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100 m² soient aménagées en toitures verdurisées. Le projet présente une toiture plate d'une superficie de +/- 91,5m² (pas loin des 100 m²) et ce, dans un endroit où les inondations sont fréquentes. Il serait donc souhaitable que la toiture de l'immeuble soit verdurisée;
- Absence de place de parking et local vélos très petit (également utilisé par les médecins);
- Pour permettre l'utilisation des nouveaux cabinets de médecins par tout un chacun, prévoir la rénovation du trottoir et un passage pour piétons rue de l'Etoile;
- Tenir compte du fait que le Melkriek est inondable;
- Une maison médicale est la bienvenue dans le quartier;
- En plus du dispositif du stockage de l'eau, une toiture végétalisée devrait être prévue;
- Un parking sécurisé pour les vélos serait utile;
- Le projet de construction semble incohérent par rapport au bâti déjà construit (différence de volume en toiture visuellement inesthétique (toit plat à côté d'une série de toiture à versants);
- Différence de volume, construction en profondeur (+ 3 mètres par rapport à la maison mitoyenne);
- Non-respect du gabarit de la maison prévue qui ne correspond pas à celui de la maison existante située au n°120;
- Lors de la construction de l'habitation sise au n°118 (à gauche du n°120) en 2015, il avait été imposé de respecter la hauteur de la maison sise au n°120 afin de préserver la cohérence visuelle et l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le quartier. Il est essentiel de maintenir cette cohérence architecturale pour garantir une harmonie visuelle dans le quartier;
- Impact sur la vue arrière : le projet prévoit un dépassement en façade arrière de +/- 3 mètres. Cette extension par rapport au n°120 aura un impact direct sur la vue dégagée depuis la terrasse arrière du bien sis au n°118, ce qui constitue une nuisance importante;
- Stationnement et circulation : pas de mention d'emplacements de stationnement sur les plans disponibles, il y a cependant un local vélos;
- Une profession libérale est tout à fait honorable, mais 2 cabinets médicaux sont disproportionnés par rapport à la voirie qui est une route à circulation limitée. Cette situation risque d'engendrer une augmentation significative du trafic automobile, des nuisances sonores surtout avec le dos d'âne et pourrait compromettre la sécurité et la tranquillité des riverains en raison du va et vient des patients;
- Revoir le projet afin de respecter le gabarit de la maison sise au n° 120 et de mieux respecter les contraintes liées au stationnement et à la circulation dans le quartier;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Demande portant sur plus de 200 m² de nouvelle construction;
- Dérogation au Titre VIII - les normes de stationnement en dehors de la voie publique;

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

25/09/2024 : dépôt de la demande;

28/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/11/2024 : réception des compléments;

13/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/05/2025 : réception des compléments;

16/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 16/07/2025 et libellé comme suit :

Alignement et implantation planimétrique

Principes généraux :

L'alignement (= limite avec le domaine public) et les limites latérales de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation; les limites de parcelle sur lesquelles sont appuyées les cotes d'implantation doivent être confirmées par un plan de bornage en bonne et due forme, au plus tard lors du contrôle d'implantation par les services communaux.

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

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

Quant à la présente demande :

La procédure d'alignement étant intervenue en cours de demande, l'alignement particulier dûment validé par le Collège en sa séance du 13 mai 2025 n'est figuré que sur le nouveau plan d'implantation n° PU02B du 13/05/2025 et pas encore sur les autres plans datés du 15/11/2024. Cela génère un risque d'erreur, d'autant plus que seul le plan du rez-de-chaussée comporte une cote par rapport à l'angle du bâtiment sis au n° 120. Il est demandé de reporter l'alignement du 13/05/2025 sur tous les plans.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

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

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

Quant à la présente demande :

La seule référence altimétrique proposée est la différence de hauteur de corniche par rapport au n° 120, ce qui ne permet pas d'implanter la construction avec la précision requise.

Il est demandé de coter l'altitude du seuil du n° 120 et de la taque d'égout en voirie par rapport au niveau du rez-de-chaussée à construire.

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 :

- 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);*
- 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;*
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition – temporisation des eaux pluviales en toiture stockante de 7m³ dont l'ajutage est déversé dans une citerne, dont le trop-plein est infiltré dans le jardin – est conforme à l'esprit du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Le dispositif infiltrant doit cependant être translaté en dehors des racines de l'arbre (correspondant grosso modo à sa couronne) pour éviter de les fragiliser.

D'autre part, l'attention du demandeur est attirée sur la très faible profondeur de la nappe phréatique (voir l'outil Infiltrasoil de Bruxelles-Environnement), ce qui peut retarder très fortement l'infiltration en période humide.

Considérant le risque de saturation de l'ouvrage infiltrant avant même qu'une averse survienne, considérant le fait que le volume de temporisation se trouve inhabituellement en amont de la citerne et considérant que la pérennité de cette toiture stockante n'est pas garantie (ex. : ajout d'une toiture en bâtière dans le futur), il est demandé de placer un volume de temporisation supplémentaire de 3.100 litres minimum entre la citerne et l'ouvrage infiltrant. »;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 16/07/2025 et libellé comme suit :
« Considérant le projet à savoir : construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1er et 2ème étages);

Considérant que :

- Le projet se situe en zone inondable;
- Il est prévu une citerne d'eau de pluie de 10 m³;
- Il n'est pas précisé si les eaux de pluies récoltées sont utilisées;
- Il n'est pas prévu de bassin d'orage;
- Il n'est pas prévu de toiture verte;
- Il est prévu une toiture stockante de 7 m³;
- Le dossier comporte des informations différentes selon les écrits/les plans en ce qui concerne le devenir du trop-plein de la CEP :
 - dans un puits d'infiltration de 10m² en fond de parcelle;
 - à l'égout;
 - dans une zone d'infiltration de 10² en fond de parcelle;
- Il est prévu une clôture en bois sur le pourtour de la parcelle;

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

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

Avis favorable à condition de :

- Assurer l'utilisation des eaux de pluies récoltées dans tout le bâtiment (WC, arrosage);
- Placer une toiture verte;
- Gérer les eaux de pluies résiduelles :
 - autrement que via un puits perdu (la création de nouveau puits est interdite),
 - via une infiltration horizontale;
 - sans qu'il y ait de rejet d'eaux de pluies à l'égout;
- Assurer le passage de la petite faune (clôture avec un écartement de 10cm ou à 10 cm du sol ou avec des accès régulier);

De plus, il serait favorable à la biodiversité de :

- Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;
- Placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>);

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

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

Nichoirs hirondelles

Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.

- HAUTEUR : le nichoir est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protégera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment les nichoirs placés « côté rue ».
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les hirondelles sont des oiseaux particulièrement sociables qui vivent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichoirs directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.
- ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/07/2025 qui devra être 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 bâti environnant de la zone est principalement constitué, dans cette partie et du côté pair de la rue du Melkriek à cet endroit, de maisons d'habitation et sur les terrains avoisinants - y compris le terrain concerné par l'objet de la demande - de petits garages isolés attenants aux constructions sises rue de l'Etoile;
- L'obliquité du parcellaire par rapport à l'alignement se développe dans ce tronçon à partir du n°114A vers le n°120;
- En cours de la phase d'analyse de la demande et en concertation avec le Service Technique de la Voirie, un PV de mesurage et d'alignement a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13/05/2025. Ce plan particulier d'alignement est repris sur le plan d'implantation n° PU 02 indice B daté du 15/05/2025;

- La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée n°246 V 8 pour une contenance de 234,64 m²;
- La parcelle initiale (rue de l'Etoile 134) a été divisée en 2 lots en septembre 2023. Le lot faisant l'objet de la présente demande étant le lot n°2 (234,64 m²). Le lot n°1 présentant une superficie de 228,64 m² constitue en partie l'assiette de la maison sise rue de l'Etoile 134;
- La maison voisine mitoyenne de gauche (n°120) présente un gabarit R+1+toiture à versants. Elle a été érigée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-34001-1999 et s'articule en 2 volumes avec la partie droite située en retrait permettant d'aborder l'obliquité de la rue;
- La maison suivante sise au n°118 a été érigée ultérieurement suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-41976-2014;
- Les parcelles 114A à 118 sont reprises dans le périmètre du permis de lotir n°531, dont ne font pas partie les parcelles sises au n°120 et à droite de celle-ci (potentiel futur n°122 faisant l'objet de la présente demande - à confirmer par l'Administration ultérieurement);
- Les constructions érigées sur les parcelles 114A à 120 présentent un garage couvert au sein de chaque immeuble;

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

- La démolition d'un volume existant abritant un garage d'une superficie de 3,40 x 6,08 mètres (voir plan n° PU 03 indice A daté du 15/11/2024);
- La construction d'un immeuble comprenant un cabinet médical (cabinet 1 et 2) au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1^{er} et 2^{ème} étages);

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

- Le gabarit proposé est de type R+2+toiture plate (« stockante » et de ce fait non verdurisée);
- Le projet propose un nouveau front bâti entre la rue de l'Etoile et le quartier du Melkriek et présente un pignon (héberge en attente sur la droite) d'une profondeur de 14,00 mètres et d'une hauteur de 9,83 mètres (par rapport au futur niveau 0 fini intérieur);
- Le programme prévu est le suivant :
 - cabinet médical disposant de 2 bureaux de consultation situés au rez-de-chaussée, locaux communs et accès au jardin commun;
 - appartement 2 chambres situé au 1^{er} étage;
 - appartement 2 chambres situé au 2^{ème} étage;
- Le détail des aménagements se présente comme suit :
 - rez-de-chaussée :
 - le niveau 0 accueillera un cabinet médical (pour deux médecins généralistes) ainsi que les locaux communs de l'immeuble;
 - ce niveau se compose de deux zones : une zone circulation / espaces commun du côté droit du bâtiment et une zone privée (cabinet médical) du côté gauche se répartissant comme suit : hall d'entrée commun (7,45 m²) avec espace compteurs et boîtes aux lettres, hall (3,52 m²) avec accès au cabinet médical et accès aux espaces communs (local vélo (5,39 m²), local poubelle (3,60 m²), local entretien (sous l'escalier menant au 1^{er} étage)) et accès extérieur vers le jardin, cage d'escalier;
 - le cabinet médical se compose de deux bureaux aménagés en cabinet 1 (14,23 m²) en façade avant et cabinet 2 (16,61 m²) en façade arrière;
 - au centre, hall d'accueil / salle d'attente (9,52 m²) et bloc sanitaire disposant de 2 WC (un WC PMR pour les patients (2,33 m²) et un WC pour les médecins (1,94 m²) ainsi qu'une petite kitchenette (4,06 m²);
 - 1^{er} étage :
 - logement composé d'une zone jour donnant sur la façade avant et d'une zone nuit donnant sur la façade arrière. Dans la zone centrale, se développent l'espace sanitaire (disposant d'une salle de douche et d'un wc séparé) et la zone de circulation;
 - l'espace jour accueille un salon (14,53 m²) ainsi qu'une cuisine / salle-à-manger (14,23 m²). L'espace nuit abrite deux chambres (chambre 1 - 12,77 m² et chambre 2 - 14,25 m²);
 - 2^{ème} étage :
 - logement deux chambres présentant la même configuration que le logement se développant au 1^{er} étage;
 - Toiture plate :
 - toiture stockante de 78,61 m² (et de 7 m³);

- Eau de pluie :
 - o citerne d'eau de pluie de 10.000 litres connectée à un puits d'infiltration en fond de parcelle. Le trop-plein de la citerne se déverse dans ce puits d'infiltration d'une superficie de 10 m²;
- Techniques :
 - o système D;
- Matériaux de façades :
 - o revêtement de façade en brique gris moyen avec des couvre-murs en pierre bleue au niveau de la toiture plate;
 - o soubassement et seuils de fenêtres en pierre bleue;
 - o menuiseries extérieures en aluminium de ton gris anthracite;
 - o les garde-corps vitrés / en aluminium couleur gris anthracite;
- Abords :
 - o terrasse de 13,12 m² est prévue au rez-de-chaussée;
 - o jardin partagé de 114,16 m² avec clôture en bois habillée d'une haie vive d'une hauteur de 190 cm;
 - o zone de recul composée d'une zone de revêtement perméable avec du gazon et de la végétation et d'un accès PMR via une rampe en béton lissé face à l'accès piéton à l'immeuble;
- Orientation :
 - o la façade avant est orientée au sud-est et la façade arrière est orientée au nord-ouest;

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

- o Le projet poursuit l'évolution de l'urbanisation de cette rive d'ilot;
- o L'affectation prévue par le projet est conforme au PRAS qui précise que « 2. Zones d'habitation - 2.1. Ces zones sont affectées aux logements. 2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. » en ce que l'affectation principale est dédiée au logement et en ce que l'affectation secondaire dédiée au cabinet médical (équipements d'intérêt collectif de santé) respecte les surfaces maximales autorisées;
- o Le projet s'intègre cependant peu dans son contexte bâti et non bâti, de par les options volumétriques notamment;

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

- o en matière de programme :
 - o le programme est conforme à l'affectation du PRAS et ne suscite pas de remarque en ce qui concerne la mixité de fonctions, et le cabinet médical s'inscrit dans une offre destinée au quartier;
 - o il est prévu que les utilisateurs des 2 cabinets situés au rez-de-chaussée seront a priori respectivement les occupants des 2 logements proposés aux étages. Cependant, la configuration telle que proposée permet également ultérieurement que l'utilisation des logements se fasse de manière indépendante et distincte de l'utilisation des 2 cabinets ce qui ne suscite pas de remarque et permet une évolution de l'occupation du bien dans le temps, la fonction logement n'étant pas liée à la fonction d'équipement;
 - o les 2 logements proposés aux étages sont identiques, il y aurait peut-être eu lieu de proposer une plus grande mixité en diversifiant le type de logements proposés et en créant par exemple un duplex (impliquant alors une forme de toiture différente ou une intégration partielle du rez-de-chaussée);
 - o le jardin partagé (pour les 2 logements situés aux étages) est accessible uniquement par le couloir situé au rez-de-chaussée;
- o en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :
 - o la démolition du garage existant (peu esthétique) et la construction d'un immeuble le long du pignon aveugle existant peut s'envisager car celle-ci apporte une amélioration du contexte bâti et non bâti par rapport à la situation existante;
 - o la volumétrie proposée se révèle être fort impactante au regard du contexte bâti, non bâti et à bâtir, et mérite d'être limitée tant en hauteur qu'en implantation (retraits latéraux à gauche et à droite);

- l'intégration au contexte bâti actuel doit être mieux étudiée afin de s'accorder plus harmonieusement au bâti existant de gauche tout en n'entravant pas l'éventuel développement d'un projet futur sur la parcelle de droite, il y a donc lieu de revoir le projet en conséquence;
- la toiture plate prévue engendre à l'avant un ressaut (au droit du 2ème étage par rapport au profil mitoyen à versant du n°120) peu qualitatif dans les perspectives de la rue, il y aurait plutôt lieu de prévoir un retrait permettant de se conformer à la continuité des constructions en amont;
- l'option de la toiture plate n'envisage pas la création d'une toiture verte ce qui est regrettable vu le contexte climatique actuel;
- l'impact de la profondeur de la construction en façade arrière implique la création d'un important mur aveugle sur une hauteur de 10 mètres et une profondeur de 3 mètres à tous les étages, vis-à-vis du mitoyen de gauche au n°120. Un retrait en façade arrière au niveau du 2ème étage aurait peut-être été plus judicieux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une toiture plate de type stockante de 78,61 m² est prévue (et de 7 m³). Etant donné la superficie totale de celle-ci, acrotères inclus, à savoir +/- 85 m², il y aurait lieu de tendre vers le respect de l'article 13 du RRU (« Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées. ») en verdurant celle-ci;
 - le jardin est largement et majoritairement prévu en pleine terre ce qui permet d'assurer le caractère perméable de la zone de cours et jardins, ce qui est qualitatif;
 - les plantations existantes sont maintenues et d'autres plantations sont prévues, ce qui est à encourager. Il faudra cependant veiller à la préservation des racines des arbres existants maintenus (voir avis du Service Technique de la Voirie) par rapport à la zone d'infiltration et pendant la durée du chantier;
 - la zone de recul à l'avant est également majoritairement plantée (hormis pour l'accès piéton à l'immeuble) ce qui est qualitatif et conforme aux dispositions du Titre I du RRU en matière d'aménagement des zones de recul en son article 11;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en accessibilité de type « B ». Au vu du programme et de la localisation du projet, la dérogation à l'article 6 (Règle générale) du Titre VIII (normes de stationnement en dehors de la voie publique) pourrait être octroyée en ce qu'un local vélos facilement accessible est prévu au rez-de-chaussée en façade arrière et qu'il y a lieu de favoriser la mobilité douce;
 - l'utilisation de 2 cabinets médicaux engendrera inéluctablement un charroi supplémentaire peu compatible avec la spécificité des lieux et de la zone dans laquelle s'inscrit le projet;
 - le garage existant démolé était à l'usage de l'habitation sise rue de l'Etoile 134 ce qui ne supprime pas de facto un emplacement de stationnement préexistant au droit de la rue du Melkriek, mais effectivement cette option ampute le potentiel de la maison principale rue de l'Etoile;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il y a lieu de se référer à l'avis du Service Technique de la Voirie et à l'avis du Service Environnement :

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie et du Service Environnement :

Conditions du Service Technique de la Voirie :

- reporter l'alignement (particulier dûment validé par le Collège en sa séance du 13 mai 2025) du 13/05/2025 sur tous les plans (et pas seulement sur le plan d'implantation);
- coter l'altitude du seuil du n° 120 et de la taque d'égout en voirie par rapport au niveau du rez-de-chaussée à construire;
- translater le dispositif infiltrant en dehors des racines de l'arbre (correspondant +/- à sa couronne) pour éviter de les fragiliser ;
- placer un volume de temporisation supplémentaire de 3.100 litres minimum entre la citerne et l'ouvrage infiltrant (et tenir compte de la très faible profondeur de la nappe phréatique, ce qui peut retarder très fortement l'infiltration en période humide);

Conditions du Service Environnement :

- assurer et indiquer en plans l'utilisation des eaux de pluies récoltées dans tout le bâtiment (WC, arrosage);
- placer une toiture verte et assurer la gestion des eaux de pluies résiduelles (révérer l'ensemble des différentes impositions et calculs en concertation avec le Service Technique de la Voirie);
- assurer et indiquer en plans le passage de la petite faune (clôture avec un écartement de 10 cm ou à 10 cm du sol ou avec des accès régulier);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT, dérogations combinées à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), et à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet n'a pas été étudié en tenant compte de la trame bâtie existante, et s'intègre peu aux constructions voisines mitoyennes, mais également anticipe de façon peu adéquate la poursuite de l'urbanisation de cette rive d'ilot;
 - La façade avant de l'immeuble projeté présente un décrochage par rapport au front bâti, bien qu'en retrait, peu esthétique au droit de l'habitation mitoyenne existante au n°120;
 - La profondeur de l'immeuble projeté entraîne un dépassement de 2,99 mètres par rapport à la façade arrière de l'habitation mitoyenne existante au n°120 sans qu'il n'y ait aucun recul prévu par rapport à la limite de propriété. Cette profondeur excessive se concrétisera en un mur latéral de plus de 10 mètres de hauteur ce qui entrainera un important effet d'écrasement au droit des pièces de vie sises en façade arrière ainsi qu'au niveau de la terrasse de l'habitation mitoyenne existante au n°120. L'impact de ce mur massif et inesthétique qui portera également atteinte à la luminosité de ces espaces;
 - La hauteur de l'immeuble, malgré l'utilisation d'une toiture plate, demeure excessive et est dérogatoire au Titre I du RRU, ce qui n'est pas justifié. Le programme devant être revu en permettant une diminution générale du gabarit;
 - Le projet se présente en rupture inesthétique au droit du front bâti, seuls les immeubles de gauche à toiture plate permettent de créer une liaison, visuelle avec les constructions plus hautes;
 - Le gabarit de l'immeuble à revoir pour qu'il soit en accord avec celui des habitations existantes (à savoir R+1+toiture à double pente);
 - Le programme envisagé est trop important pour l'endroit choisi, la parcelle permettant plus aisément la construction d'une habitation unifamiliale (avec, le cas échéant, un espace pour profession libérale);
 - Malgré le gabarit important, le projet présente une absence de place de parking pour voitures et le local pour vélos est très petit (également utilisé par les médecins);
 - En plus du dispositif du stockage de l'eau, une toiture végétalisée devrait être prévue;
 - Il y a dès lors lieu de revoir le projet afin d'une part de favoriser une meilleure intégration au gabarit de la maison sise au n° 120 et de mieux respecter les contraintes liées à l'obliquité de la rue;
 - Il y a également lieu de revoir et réduire la configuration au niveau du 2ème étage en façade avant (retrait à proposer) et/ou prévoir une toiture à versants afin de limiter l'effet et l'impact esthétique du volume monolithique parallélépipédique (en terme de massivité et de compacité);

Considérant que, telle que présentée, et vu ce qui précède, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°08

Dossier 16-48017-2025 - Enquête n°171/25

Situation : Rue Victor Allard 263

Objet : mettre en conformité des extensions dont une pergola, au niveau du bâtiment principal ainsi que les extensions en largeur et hauteur de la dépendance en fond de jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48017-2025 introduite en date du 07/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des extensions dont une pergola, au niveau du bâtiment principal ainsi que les extensions en largeur et hauteur de la dépendance en fond de jardin sur le bien sis rue Victor Allard 263;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 23 - L'AVENUE DU VAL FLEURI approuvé par arrêté royal en date du 13/12/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu qu'une partie du bien est située dans le périmètre de protection de la Gare d'Uccle-Stalle, Monument classé en date du 14/07/1994;

Considérant que la partie visée par les actes et travaux à mettre en conformité, sont situés en dehors du périmètre de protection, l'avis de la CRMS, n'est pas requis;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°VI.2 Zone de cours et jardins, 2) Implantation et aspect des constructions secondaires qui prescrit "a) la hauteur sous la naissance de la toiture par rapport au niveau du sol le plus bas dans un rayon de 4m autour de la construction, ne pourra dépasser 2,50m; b) surface maximum : 30m²; c) profondeur maximum : 7,50m", en ce que l'agrandissement et la rehausse de ce volume, dépassent ces mesures;

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Prolongation de délai de 30 jours, en vertu de l'article 156, §2, al. 2, 1° du CoBAT;

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

07/03/2025 : dépôt de la demande;

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

13/06/2025 : réception des compléments;

25/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, comporte majoritairement des habitations, dont l'implantation et les gabarits sont très variables;
- La parcelle concernée par la demande, est en about d'une zone couverte par la PPAS n°23 et se situe en face des bâtiments qui forment la Gare d'Uccle-Stalle, et qui ont été classés en date du 14/07/1994;
- A gauche de l'habitation, un groupe de deux maisons sont bâties en mitoyenneté et avec un recul latéral à droite, et après une construction bâtie à l'alignement, s'étend un groupe de plusieurs maisons, formant un ensemble cohérent et patrimonial, à façades pignons, bâties en recul et inscrites à l'inventaire;
- La parcelle forme l'angle entre la rue Victor Allard et l'avenue du Val Fleur, en cul-de-sac;
- La villa de trois façades, concernée par la demande, n°263, bâtie dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6003-1931 et par l'architecte F.J. De Smedt, a été inscrite à l'inventaire en date du 19/08/2024, pour son style Art Déco, remarquablement maintenu dans le temps;
- La maison principale, comporte un pignon d'attente et 3 façades;
- Elle et est en recul par rapport à l'alignement. Le recul est largement végétalisé et comporte des aménagements paysagers, des arbres à hautes tiges, ainsi qu'un accès en pierres de tailles en moellons, qui se prolonge latéralement afin de rejoindre le volume de garage bâti en arrière de la maison et en mitoyenneté avec le n°265 rue Victor Allard et n°10 de l'avenue du Val Fleuri, formant, avec le n°8, à droite de la parcelle d'angle, les parcelles voisines;
- Ce volume, initialement un pavillon, a été construit en 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5672-1930, pour un garage, avec un espace de laverie et un grand colombier à l'étage sous combles;
- Le permis d'urbanisme n° 16-12218-1942 a octroyé un agrandissement en façade arrière, afin d'agrandir les espaces de séjour et cuisine;
- En situation existante de fait, le garage en fond de parcelle, a été élargi, dans les années 1980, pour le parking de deux véhicules et le niveau supérieur, initialement un grand colombier a été également rehaussé avec une toiture plate et est actuellement occupé en espace de rangements;
- Au niveau de la villa, la partie d'annexe à gauche a été davantage augmentée en profondeur et une pergola a été bâtie, au 1^{er} étage, sur la toiture plate du premier agrandissement, ainsi qu'un petit volume de rangement. Ces constructions en infraction ont été faites au profit de l'aménagement d'une terrasse accessible depuis la chambre;
- Un escalier a également été construit, le long de la mitoyenneté de gauche, afin de rejoindre le niveau du jardin;
- Hormis les divers aménagements réalisés en infraction, le solde du jardin, qui présente une pente ascendante vers le fond, a été maintenu en pleine terre et largement végétalisé;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Actes et travaux datant des années 1980 et 1990 :
 - L'élargissement et la rehausse du pavillon, avec la pose d'une toiture plate et deux emplacements de garage;
 - La modification de baies et de l'aspect des portes de garage;
 - Actes et travaux datant du début des années 2000 :
 - L'agrandissement des annexes existante au rez-de-chaussée;
 - La construction, au 1^{er} étage, d'une pergola, d'un local de rangements et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture des annexes;
 - La construction d'un escalier droit depuis cette terrasse vers le niveau du jardin;

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

- La maison et le pavillon datent des années 1930 et sont antérieurs à l'entrée en vigueur du PPAS n°23, en 1958;
- Dès lors, l'implantation en mitoyenneté du pavillon, constitue la situation de droit, bien que le PPAS impose une implantation en recul d'au moins 2m;

- Ce pavillon ayant été élargi et rehaussé, son implantation n'est pas remise en question et les dérogations portent uniquement sur la surface au sol et sur la hauteur de ce pavillon;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation principale a conservé un programme de villa unifamiliale;
 - Le pavillon, reste dévolu au parking et au rangement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'agrandissement du pavillon a induit un dépassement des dimensions maximum prévues par le PPAS pour les constructions secondaires;
 - La pergola été construite en prenant appui sur le mur mitoyen existant et n'a dès lors pas généré davantage de nuisance pour la parcelle mitoyenne de gauche, n°265;
 - Le petit volume vitré, servant de rangement pour la terrasse, s'intègre dans la typologie générale de la bâtisse, avec des lignes art déco, autant que celles soulignant la pergola;
 - Des lors, ces modifications, non visibles depuis l'espace public, n'étant pas situés dans le périmètre classé de la Gare d'Uccle-Stalle et n'ayant induit aucune rehausse impactante pour les voisins et surtout, parfaitement intégrées, ne suscite pas d'objection;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les modifications réalisées au cours du temps, n'ont pas significativement impacté le caractère végétalisé et en pleine terre de cette parcelle, qui a conservé, de nombreux arbres à hautes tiges et des aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'agrandissement du pavillon, s'est fait au profit de 2 emplacements de garage intérieurs;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les actes et travaux étant tous antérieurs à 2008, ne sont pas soumis aux normes actuelles en matière de performances énergétiques;
 - Le pavillon, n'étant dédié qu'aux garages et au rangement, n'a pas été lors des travaux de rénovation, isolé;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, article VI.2, a, b et c :
 - Le pavillon existant, fait partie de l'ensemble des constructions sises sur la parcelle;
 - Il n'avait pas été conçu comme une petite dépendance, et ce avant l'entrée en vigueur du PPAS, imposant une surface de maximum 30m², avec une profondeur de maximum 7,50 et d'une hauteur de 2,50m maximum, à la naissance de la toiture;
 - Considérant l'implantation de la parcelle à l'angle de deux voiries, l'agrandissement du volume n'a pas impacté l'intérieur d'îlot et présente une continuité de construction cohérentes dans le contexte bâti environnant;
 - Les taux d'emprise et d'imperméabilité, restent raisonnables et n'ont pas été significativement augmentés;
 - En effet la parcelle de 1415m², a pu permettre l'agrandissement de l'emprise d'environ 2%, sans impact majeurs sur la perméabilité de la parcelle;
 - Le pavillon, étant préexistant au PPAS, l'implantation en mitoyenneté, et ce malgré l'élargissement, n'est pas à remettre en question;

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

- application de l'art. 207 §3 du COoAT (bien à l'inventaire), et application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Les actes et travaux visés par la demande de permis pour mise en conformité, sont situés hors de la zone de protection du bien classé, constitué par la Gare d'Uccle-Stalle et en arrière de la maison, l'article 237 du CoBAT, concernant les zones de protections ne s'applique pas et l'avis de la CRMS n'a pas été sollicité;
 - Cependant, le bien étant inscrit à l'inventaire et en ZICHEE, l'avis de la Commission de concertation est requis;
 - La construction du pavillon précède d'une année, la construction de la villa Art Deco et les plans, non signés par un architecte, ne sont pas de la même facture;

- En effet, le pavillon comporte une toiture mansardée, rompant avec les lignes droites et la toiture plate de la villa construite en 1931 par l'architecte Monsieur De Smedt;
- Les modifications au niveau du pavillon datant entre les années 1980 et 1990, ont proposé une toiture plate et des lignes plus pures et droite, se rapprochant davantage de la typologie de la villa principale;
- Il est également à noter que ce volume reste non visible depuis la rue Victor Allard et la végétation dense du côté de l'avenue du Val Fleuri, masque toute vue vers le pavillon;
- En ce qui concerne les extensions au niveau du bâtiment principal, les lignes droites, toitures plates et grandes verrières, s'intègrent en proposant une typologie similaire et sont également non visibles depuis l'espace public, qu'il s'agisse de la rue Victor Allard ou de l'avenue du Val Fleuri;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n° VI.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°09

Dossier 16-48200-2025 - Enquête n°156/25 - Article 177

Situation : Rue Victor Allard 256

Objet : Changer d'affectation de commerce à bureau d'un permis déjà octroyé selon l'article 102/1 du CoBAT. Ref permis octroyé 16/PFU/1740532

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48200-2025 introduite en date du 27/01/2025 auprès d'URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer d'affectation de commerce à bureau d'un permis déjà octroyé selon l'article 102/1 du CoBAT. Ref permis octroyé 16/PFU/1740532 sur le bien sis rue Victor Allard 256;

Considérant que le bien se situe en zone de chemins de fer au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/07/1994 qui classe comme monument la totalité - y compris l'abri lui faisant face sur le quai - de la gare d'Uccle-Stalle sise rue Victor Allard 256 à Uccle;

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 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Prescription particulière 9.1. al.3 – modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer;
- Application du CoBAT - Titre V Patrimoine :
 - Article 207 §3 Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art 235);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus, enquête pendant laquelle 1 réclamation a été émise;

Considérant la teneur des réclamations à savoir :

- *Soutien au projet qui est une bonne chose pour le quartier;*

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis SIAMU du 20/06/2025 (réf : T.1995.0938/15) favorable sous conditions;

Vu l'avis conforme de la CRMS, requis en vertu de l'article 35/13/1 de l'AG du 13/11/2008, modifié par les Arrêtés du 07/04/2011 et du 17/03/2022, pour un changement d'affectation portant sur une telle superficie, les dispenses prévues n'étant pas d'application, que cet avis a été rendu en séance du 25/06/2025 et libellé comme suit :

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/07/1994 classe comme monument la totalité -y compris le hangar à marchandises et l'abri- de la gare d'Uccle-Stalle sise rue Victor Allard 256 à Uccle.

Historique et description du bien :

La gare et le hangar à marchandises furent bâtis peu après l'établissement de la liaison ferroviaire Bruxelles-Charleroi en 1873. La construction de cette gare entraîna l'aménagement d'un chemin d'accès pavé, l'ancienne rue de la Station, dénommée depuis 1926 rue Victor Allard. L'urbanisation des environs immédiats suivra à la fin du XIXème siècle, quand un ensemble de maisons éclectiques délimitant une place au caractère rural fut construit en face de la gare. La gare, son hangar, et l'ensemble des maisons voisines forment un ensemble harmonieux qui porte le témoignage d'une architecture et d'un urbanisme à échelle humaine caractéristiques de la fin du XIXème siècle. Le hangar a été implanté à une cinquantaine de mètres du bâtiment de la gare, à la fin du quai principal côté gare.

Le site de la gare d'Uccle-Stalle fonctionne aujourd'hui comme une halte. Le bâtiment de la gare a été entièrement rénové et réaffecté en espaces de bureaux. Le bâtiment du hangar est quant à lui à l'abandon depuis de trop nombreuses années.

Historique de la demande :

Le 12/09/2012, la CRMS a émis un avis conforme favorable sous réserves sur une demande prévoyant la restauration du bien et sa réaffectation en espace commercial.

Le permis a été délivré le 18/12/2017 (réf. : 16/PFU/463388).

Le 31/03/2021, la CRMS a été interrogée sur une demande de modification de ce permis, qui visait la réalisation du sous-sol semi-enterré par reprise en sous-œuvre au lieu de voiles en béton, l'aménagement d'un accès unique par une grande baie centrale et la modification de la verrière de désenfumage.

La CRMS a remis un avis favorable sous conditions : elle demandait que la verrière reste conforme à la version approuvée dans le permis initial, et souhaitait que, pour le nouveau châssis de la baie d'accès, le dessin de l'axonométrie soit privilégié plutôt que celui de l'élévation.

Le permis modificatif a été délivré en ce sens le 22/07/2021 (réf. : 16/PFU/1740532).

La demande :

Une demande de modification à ce dernier permis octroyé est introduite. La demande vise le changement d'affectation : passer d'un espace commercial à un espace de bureaux. Ce changement d'affectation est accompagné d'un réaménagement de l'intérieur, sans modification du projet de restauration de l'enveloppe du bâtiment, tel que validé par permis.

Avis de la CRMS :

La CRMS souscrit à l'affectation en bureaux. Cette destination s'avère respectueuse de ce type de patrimoine tout en assurant un usage pérenne du bâtiment. Elle est aussi compatible avec la quiétude du quartier, constitué par la gare, son hangar et l'ensemble des maisons voisines, délimitant une place au caractère rural.

Les aménagements intérieurs projetés démontrent une attention particulière à la réversibilité, à la lisibilité des volumes et à la préservation des percements d'origine. Les interventions, discrètes et non invasives, n'appellent pas de remarques.

Dans la continuité de son avis précédent sur la baie d'accès du pignon, la CRMS demande de se conformer à l'axonométrie également au niveau des divisions (ouvrant central et parties fixes latérales), du panneau plein en bas de porte, et de la barre de tirage. Les plans et coupes de détail devront être ajustés et soumis à la DPC;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Situation existante :

Considérant que le bien concerné, construit en 1899, fait partie d'un ensemble harmonieux comprenant la gare, son hangar et un ensemble de maisons éclectiques, témoignant d'un urbanisme à échelle humaine développé à la fin du XIX^{ème} siècle autour de la halte ferroviaire;

Considérant que le hangar, construit en briques avec soubassement en pierre bleue et baies vitrées à châssis métalliques, se distingue par une composition sobre et symétrique;

Considérant que ce bâtiment est inoccupé depuis de nombreuses années et que plusieurs projets de réaffectation ont été envisagés depuis 2005, sans aboutir jusqu'à présent à une mise en œuvre ;

Considérant que le dernier permis en vigueur (16/PFU/1740532 - notifié le 22/07/2021 et prorogé pour une durée d'un an prenant cours le 23/07/2024), autorise la réaffectation du hangar en commerce, la restauration complète de l'enveloppe, la création d'un accès de plain-pied sur le pignon Est et d'une verrière en toiture, ainsi qu'un sous-sol semi-enterré réalisé par reprise en sous-œuvre;

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

Objet de la demande :

Considérant que le projet porte sur le changement d'affectation d'un ancien hangar à marchandises, lié à la gare d'Uccle-Stalle, d'un usage commercial (autorisé) à un usage de bureaux, sur une superficie de 344m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de modification du permis 16/PFU/1740532, suivant l'article 102/1 du CoBAT;

Situation projetée :

D'un point de vue structurel et esthétique, le bâtiment n'est pas modifié par rapport au permis en vigueur, l'ensemble des éléments patrimoniaux seront restaurés et le sous-sol sera réalisé;

La modification concerne essentiellement les aménagements intérieurs pour répondre aux besoins de la nouvelle affectation;

L'entrée se fait au niveau du palier intermédiaire de l'escalier et permet de desservir les deux niveaux comme initialement prévu;

La grande baie vitrée apporte de la lumière aux espaces en sous-sol, crée un dégagement suffisant sur l'ensemble du volume d'origine du rez-de-chaussée et une vue assez pénétrant vers le sous-sol dès l'approche de l'entrée du bâtiment;

Le sous-sol est aménagé pour être plus en phase avec la nouvelle fonction et aussi pour ne pas surcharger structurellement les parties anciennes du bâtiment;

La nouvelle organisation offre une série de commodités mais aussi des espaces de réunion bénéficiant d'un éclairage supplémentaire par deux dalles de plancher en verre se situait dans le dégagement au sous-sol;

Au niveau du plateau principal, celui-ci se développe en open-space pour offrir une lecture globale du volume avec ses éléments architecturaux d'origine;

Deux blocs-mezzanines sont réalisés pour apporter des espaces clos, installés comme de « grandes boîtes déposées sur le sol ». Celles-ci sont réalisées en bois, métal et verre, de manière à ne pas obturer l'espace et garder la lisibilité complète du bâtiment. Elles sont disposées de sorte à ne pas dénaturer la lecture du volume et ne pas obstruer les fenêtres;

Les garde-corps ainsi que les escaliers sont en métal pour apporter de la légèreté et de la transparence;

Considérant donc que le projet permet un changement d'affectation de commerce en bureaux en offrant un espace de travail unique par la mise en évidence de l'architecture industrielle de l'époque, restaurée dans son aspect d'origine;

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

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 9.1. al.3 du PRAS - modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer en ce que la modification de la destination d'immeubles existants peut être autorisée dans les limites prévues par les prescriptions particulières applicables aux zones de forte mixité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ce qui est le cas ici;

Considérant que la zone de forte mixité autorise un maximum de 1.000 m² de bureaux par immeuble, la demande est conforme à l'affectation possible de la zone;

Considérant que la demande est soumise à l'article 207 §3 du Titre V du CoBAT - Bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans (art 235); que ceci impose donc un passage en commission de concertation, ce qui est le cas ici, ainsi qu'un avis conforme de la CRMS (voir plus haut);

Conclusion :

Considérant que le présent projet ne modifie pas les interventions autorisées par le permis précité en ce qui concerne l'enveloppe du bâtiment;

Considérant que les travaux autorisés par le permis précité ont débuté le 26 juin 2025;

Considérant que le changement d'affectation proposé, de commerce à bureaux, fait suite à l'échec des tentatives d'implantation commerciale sur un site manquant de visibilité, et constitue une solution plus cohérente avec la quiétude du quartier;

Considérant que les aménagements intérieurs prévus - open space, deux blocs en mezzanine « box-in-the-box », espaces de réunion au sous-sol éclairés par des dalles vitrées - sont réversibles et préservent la lisibilité du volume et de ses éléments architecturaux;

Considérant que l'entrée reste inchangée et permet de desservir les deux niveaux, de manière conforme au permis existant (16/PFU/1740532);

Considérant que ce changement d'affectation de commerce à bureaux est compatible avec la zone;

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

- Se conformer à l'axonométrie jointe à la demande de permis 16/PFU/1740532 pour ce qui concerne les divisions de la porte d'accès (pignon Est) : ouvrant central et parties fixes latérales, panneau plein en bas de porte et barre de tirage intégrée discrètement à l'ensemble,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°10

Dossier 16-47628-2024 - Enquête n°166/25

Situation : Rue Baron Roger Vander Noot 4

Objet : mettre en conformité la modification de la destination d'un appartement en Airbnb

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47628-2024 introduite en date du 24/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification de la destination d'un appartement en Airbnb sur le bien sis rue Baron Roger Vander Noot 4;

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° 9 "QUARTIER WANSYN RUE DE WANSIJN "approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II en matière d'affectation, la zone étant réservée aux maisons de commerce et de rapport;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/06/2024 : dépôt de la demande;

25/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/12/2024 : réception des compléments;

20/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/02/2025 : réception des compléments;

01/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/05/2025 : réception des compléments;

03/07/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/07/2025;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement à l'angle de la rue Baron Roger Vander Noot et de la rue de Wansijn;
- Le bien est issu du permis d'urbanisme n° 16-27621-1975 visant la construction d'un immeuble de 3 appartements de 2 chambres;

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

- Mettre en conformité le changement d'utilisation de l'appartement du 3^{ème} étage en hébergement touristique Airbnb;

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

- Le bien a fait l'objet d'un avis défavorable du Collège des Bourgmestre et Echevins suite à la demande d'attestation de conformité d'un immeuble aux dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour l'exploitation d'un hébergement touristique du 03/12/2023 :

« l'appartement que vous proposez en tant que résidence de tourisme ne répond pas d'un point de vue urbanistique à la fonction de logement, situation de droit du bien, mais à une affectation de type établissement hôtelier.

Nous vous informons que la circulaire explicative relative aux missions de la Commune et du Bourgmestre dans le cadre de l'exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique stipule que toute forme d'établissement destiné à héberger une population de passage se distingue de la notion de logement et correspond à un établissement hôtelier au sens du Plan Régional d'Affectation du Sol.

Dès lors que vous opérez un changement de destination de l'appartement visé, vous devez introduire une demande de permis d'urbanisme, en vertu de l'article 98, §1er, 5° du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire."

- La demanderesse n'est pas domiciliée dans le logement et sa totalité est dévouée à une affectation hôtelière;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La suppression d'un logement en vue d'y établir une affectation de type logement hôtelier ne rencontre pas les objectifs de la prescription, et il n'est pas permis de déroger au PRAS;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'article II du PPAS n° 9 :
 - La demande déroge à une donnée essentielle du PPAS, à savoir l'affectation;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°11

Dossier 16-48169-2025 - Enquête n°168/25

Situation : Rue Copernic 2B

Objet : construire une annexe sur deux niveaux, afin d'agrandir une maison unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement de l'accès vers l'entrée, avec la construction d'un escalier, la démolition de l'arche, ainsi que la suppression des volets et mettre en conformité le percement de la trémie et la pose de l'escalier vers les combles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48169-2025 introduite en date du 21/05/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe sur deux niveaux, afin d'agrandir une maison unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement de l'accès vers l'entrée, avec la construction d'un escalier, la démolition de l'arche, ainsi que la suppression des volets et mettre en conformité le percement de la trémie et la pose de l'escalier vers les combles sur le bien sis rue Copernic 2B;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit "L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par : un recul avant de l'alignement de minimum 5m et un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m avec $L = H/2$ ", en ce que le recul latéral de la nouvelle annexe est inférieur;
 - non-respect de l'article n°1.5 Toitures qui prescrit "D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin", en ce que la toiture plate de la nouvelle annexe est couverte d'un revêtement bitumineux et ne comporte aucune végétalisation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Craintes de perte de luminosité pour la maison voisine, surtout au 1^{er} étage;
- Craintes quant à l'apparition d'humidité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/05/2025 : dépôt de la demande;

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

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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 compose essentiellement de villas unifamiliale, ou de petits immeubles à appartements, et dont les constructions sont implantées en ordre ouvert et en recul par rapport à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande, se situe face à la fourche créée entre la rue Copernic et l'avenue de Saturne;
- La maison bâtie antérieurement au PPAS, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-16486-1952, au début des années 1950, se situe au-delà des 5m de recul du PPAS, en zone constructible en ordre ouvert (principal);
- Les parcelles voisines comportent chacune un petit immeuble à appartements, et dont celle de gauche a été reprise à l'inventaire;
- La rue est fortement ascendante vers la droite et la parcelle est également fortement en pente, et la zone de recul comporte, de ce fait, une bute d'un étage entièrement végétalisée;
- Le jardin, largement végétalisé et arboré, est donc situé un étage plus haut que la chaussée;
- La répartition, des pièces, utilise les rez-de-jardin pour les espaces de vie, le rez-de-chaussée, pour le garage, les locaux techniques et caves et l'étage est dévolu aux chambre. Les combles comportent le grenier non aménagé;
- En situation de fait, la petite chambre à l'étage a été transformé en dégagement pour un escalier davantage utilisable, afin de mener au grenier;
- Le reste des niveaux est resté identique à la situation existante de droit;
- Les façades ont également conservé leurs éléments et décors originaux, hormis les volets qui ont été supprimés au niveau de la façade avant;
- La situation de droit, représentée au niveau des plans cachetés, présente un escalier extérieur, en zone de retrait latéral, afin d'accéder à l'entrée latérale et dont la dernière marche se situait au droit de la façade avant et de l'arche en maçonnerie, alors qu'il a été réalisé avec des plateaux d'arrêts, menant jusqu'au jardin arrière et recouvert de moellons et l'arche a été construite entre la porte d'entrée latérale et le jardin;
- Au cours du temps, entre 2004 et 2012, cette arche a été entièrement supprimée et la terrasse existante en moellons a été remplacée par une terrasse en bois;

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

- La construction d'une annexe sur deux niveaux avec une toiture plate et un recouvrement en bardage bois ajouré de teinte naturelle;
- Le réaménagement spatial, autour de l'entrée au rez-de-jardin et au niveau de la salle-de-bain existante à l'étage;
- La mise en conformité d'une modification structurelle, à savoir, le percement d'une trémie, pour améliorer l'accessibilité vers les combles;
- La mise en conformité de la suppression des volets en façade avant;
- La mise en conformité de l'accès latéral vers l'entrée et la suppression de l'arche;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Au rez-de-jardin, l'extension permet l'aménagement d'un espace habitable supplémentaire, à savoir un bureau, et ce avec la révision de l'espace d'entrée, afin de disposer d'une vestiaire plus adapté;
 - A l'étage, le second niveau de l'annexe, permet de disposer d'une chambre supplémentaire, avec une nouvelle salle-de-bain, en plus de l'unique salle-de-bain existante pour un nombre de chambre égal à 3 et plus;
 - Ces deux nouveaux espaces habitables, sont entièrement conformes aux articles du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, tout en disposant d'une belle hauteur sous-plafond et d'un apport en éclairage optimal, via de larges baies ouvertes sur le jardin;
 - Le percement de la trémie a permis un accès davantage aisé vers les combles, augmentant la valeur de l'ensemble;
 - Par ailleurs, la chambre supprimée au profit de la pose de cet escalier, comportait une surface inférieure à 6m², et ne pouvait être réellement utilisée en chambre;
- En ce qui concerne les façades :

- Les façades existantes et maintenues, restent inchangées, tant au niveau des matériaux que des teintes;
- La suppression des volets au cours du temps, n'a pas significativement grevé la typologie, considérant les autres éléments encore présents;
- Le bardage en bois, se conforme au PPAS en étant naturel et de nature pérenne;
- Par ailleurs, sa teinte naturelle, permet de limiter le réchauffement des intérieurs d'ilot;
- Afin de démarquer davantage l'ancien par rapport au nouveau, autant que pour reculer cette façade de la limite mitoyenne afin de limiter la dérogation, il y a lieu de prévoir un décalage entre la construction existant et la construction projetée ;
- En ce qui concerne la mise en conformité :
 - Les actes et travaux à mettre en conformité, sont minimes et ne portent que sur une modification structurelle mineur, à savoir, la trémie pour améliorer l'accès vers le grenier, ainsi que sur des éléments de décors, comme les volets et l'arche et pour finir, sur la modification du cheminements piéton vers l'entrée;
 - Ces modifications se sont faites au cours du temps, afin d'améliorer les accès intérieur et extérieur et simplifier la composition de la bâtisse, sans pour autant en grever sa typologie;
 - Ces éléments peuvent être mis en conformité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le P/S et l'emprise sont augmentés mais restent largement en-deçà des maxima fixés par le PPAS;
 - l'extension se situe en façade arrière et est peu perceptible depuis l'espace public, en raison d'une importante végétalisation des zones latérales et de jardin;
 - Bien que située dans le prolongement de la façade latérale existante - et antérieurement au PPAS- cette nouvelle construction est située à une distance inférieure à ce qui est autorisé par le PPAS, de la limite parcellaire;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'annexe prend l'emprise d'une partie de la terrasse, qui est donc réduite à 32m², le solde du jardin reste largement végétalisé tel qu'en situation existante;

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 :
 - Article 1.3 - Implantation :
 - Suivant le calcul du PPAS, la distance entre l'annexe et la limite de parcelle, devrait être d'un peu plus de 3m;
 - Au point le plus défavorable, la distance entre la limite parcellaire et la nouvelle annexe est de 2,31m et de 2,76m au bout de l'annexe;
 - La dérogation est donc minime et est induite par l'implantation initiale du bâtiment lors de sa construction, antérieurement au PPAS;
 - Le positionnement de l'annexe, profite d'une part d'une surface déjà imperméabilisée par une terrasse en pierre et d'autre part de suivre un alignement existant de la façade latérale et de la structure même de l'habitation;
 - Cependant, un retrait de l'extension par rapport à la limite latérale, permettrait de limiter la dérogation, tout autant que marquer le nouveau de l'existant ;
 - En ce, même si la zone d'impact en terme d'ombrage sur la construction voisine, due à l'annexe, est située au bout du bâtiment et que sur le niveau du rez-de-jardin, et ce sans compter l'ombrage déjà existant des nombreux arbres et arbustes existant au niveau de cette mitoyenneté;
 - La vue étant déjà masquée par cette même végétation, l'annexe sur deux niveau telle que projetée en en recul d'environ 4,40m par rapport au point le plus défavorable, par rapport à la façade latérale de la construction voisine de gauche, n'est pas susceptible d'aggraver significativement la situation, pour ces baies situées en façade latérale et à moins d'1,90m par rapport à la limite de parcelle;
 - Article 1.5 - Toiture :
 - Le PPAS prévoit d'autoriser les toitures plates à conditions qu'elles soient accessibles et traitée en jardin suspendu;
 - A l'heure actuelle, afin de préserver la quiétude des riverains environnants, de l'intérieur d'ilot et des fonds de parcelles, il ne peut plus être autorisé de terrasses accessibles en hauteur, quand l'habitation unifamiliale dispose d'une terrasse au niveau du jardin;

- Cependant, il est souvent demandé et souhaitable de proposer une végétalisation au niveau des toitures plates afin d'une part améliorer la gestion des eaux pluviales, via une temporisation du rejet des eaux pluviales et d'autre part, garantir une finition esthétique n'induisant pas de surchauffe, contrairement aux revêtements bitumineux souvent foncés;
- Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée de type extensive, permet de répondre à la disposition de PPAS de végétaliser les toitures plates, il est demandé d'en tenir compte, tout en maintenant cette surface non accessible hormis pour l'entretien;
- Une proposition de toiture végétalisée, permettra de supprimer la dérogation à l'article 1.5 du PPAS, tout en garantissant une extension discrète et pérenne pour l'environnement;

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

- Proposer une toiture végétalisée de type extensive, au niveau de la toiture plate et non accessible
- Prévoir un décalage de minimum 40cm entre le bâtiment existant et l'extension, au niveau de la façade latérale, pour limiter la dérogation ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de traitement d'une toiture plate et de raccord ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la toiture plate doit être végétalisée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.3 du PPAS n°50 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 17/09/2025
Objet n°12

Dossier 16-48085-2025 - Enquête n°167/25

Situation : Avenue de Mercure 16

Objet : construire 2 lucarnes en façades avant et arrière, réaménagement l'intérieur et mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48085-2025 introduite en date du 02/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire 2 lucarnes en façades avant et arrière, réaménagement l'intérieur et mettre en conformité la façade avant d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de Mercure 16;

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

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 286 délivré le 04/07/1980 et se conforme à ce permis de lotir qui ne précise rien en matière toiture;

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°0.5 Toiture qui prescrit "Les lucarnes sont autorisées pour autant que leur largeur additionnée ne soit pas supérieure à 2/3 de la largeur de la façade correspondante et que l'espace entre les lucarnes ainsi qu'à la limite latérale de la toiture, est de minimum 1 mètre. » en ce que le projet prévoit une lucarne qui s'inscrit à moins de 1m de la limite latérale de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/04/2025 : dépôt de la demande;

15/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/05/2025 : réception des compléments;

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

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé de maisons isolées, jumelées ou groupées entrecoupées d'immeubles de logements plus récents;
- La parcelle est située dans l'ilot formé par les voiries, avenue de Mercure, avenue Circulaire, rue de l'Equateur et avenue Albert Lancaster;
- La maison unifamiliale n°16, fait partie d'un groupe de 3 maisons, a été bâti suite à l'octroi du PU n° 16-29225-1983 et présente un pignon en attente du côté gauche;

- Elle présente un gabarit R+1+toiture à versants et des châssis en PVC blancs ont été placés sans autorisation préalable en lieu et place des châssis en méranti brun/rouge autorisé sur les plans de permis;

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

- L'aménagement de l'espace sous toiture en un bureau en façade avant et une chambre en façade arrière;
- La création de deux lucarnes : une en façade avant implantée en retrait par rapport au plan de la façade et une en façade arrière implantée dans le même plan que la façade;
- L'isolation du pignon en attente (non soumis à un permis d'urbanisme);
- La mise en conformité des châssis en PVC;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en exploitant le dernier étage de manière plus optimale;
 - la maison n'accueille que 2 chambres au 1^{er} étage et l'ajout d'une chambre et d'un espace de bureau sous la toiture est plus proportionnée au sein d'une maison de 282m² (situation existante);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne en façade avant est implantée en retrait, ce qui réponds au bon aménagement des lieux;
 - en effet, celle-ci permet de conserver la lisibilité de la toiture et sera relativement discrète depuis l'espace public;
 - celle en façade arrière ne sera pas visible depuis l'espace public et peut s'envisager;
- en matière d'esthétique :
 - il est regrettable que des châssis en PVC aient été placés. Cependant, leur teinte (blanche) permet de marquer un contraste intéressant avec les façades en briques foncées;
 - le PPAS ne prévoit aucune restriction par rapport au matériaux et teinte;
 - ceux-ci peuvent être mis en conformité même si ce matériau est nettement moins noble que le bois initialement prévu;
- en matière d'environnement :

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

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

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Considérant 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 l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS:

- La lucarne en façade arrière s'inscrit à 55cm de la limite mitoyenne de droite, ce qui peut s'envisager car celle-ci ne sera pas visible depuis l'espace public et n'entraîne pas de nuisances pour le voisin direct,

Avis FAVORABLE

- Unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°0.5

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°13

Dossier 16-48038-2025 - Enquête n°170/25

Situation : Rue du Roetaert 63

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48038-2025 introduite en date du 19/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale existante sur le bien sis rue du Roetaert 63;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - Implantation qui prescrit "Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que l'épaisseur de l'isolant, induit un décrochement en façade avant de plus de 14cm;
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté", en ce que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe induit un dépassement de plus de 4,27m du bien mitoyen de gauche;
 - non-respect de l'article n°6 - lucarnes en toiture 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 lucarnes dépassent cette largeur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/03/2025 : dépôt de la demande;

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

04/06/2025 : réception des compléments;

25/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/07/2025 et émis le 14/08/2025 :

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

Emprise sur le domaine public

Si l'emprise de l'isolant sur le domaine public peut être tolérée au vu de la largeur importante du trottoir, la pose d'un caniveau privé en domaine public devant le seuil du garage est cependant strictement interdite. Ce caniveau doit être déplacé en domaine privé, c'est-à-dire à la place du seuil incliné en pierre bleue.

Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement

Principes généraux :

L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.

Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5 mètres depuis le sol), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect;

La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique;

Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages;

Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire;

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans l'épaisseur de l'isolant et ne peuvent en aucun cas être repositionnées sur l'isolant.

Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche;

Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants;

La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire au-dessus du domaine public sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir;

Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.

Quant à la demande :

Il est demandé de corriger les plans de détails : l'isolant ne peut pas reposer sur le pavage public (qui doit demeurer en place), mais bien sur une cornière en acier galvanisé ancrée chimiquement à la façade actuelle, cette cornière étant disposée parallèlement au trottoir à une distance permettant d'établir un joint au mastic néoprène ou similaire entre le pavage et la cornière. Il est interdit de démonter le pavage pour isoler le mur de cave.

Les plans de détails doivent préciser la technique utilisée pour maintenir la présence des câbles de télécommunication fixés sur la façade.

Contacts commune :

Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@uccl.brussels.

Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccl.brussels.

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

Gestion des eaux usées

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

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

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

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

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

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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 ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles encastrées en trottoir vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation, seules les gargouilles enterrées existantes peuvent être conservées et maintenues en état jusqu'à ce qu'une demande de permis d'urbanisme inclue l'obligation de gérer les eaux pluviales sur la parcelle même; il est strictement interdit d'en placer de nouvelles.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

L'augmentation de superficie imperméable au sol étant inférieure à 30 m², la proposition n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Etant donné que les travaux prévoient une modification du réseau de collecte des eaux pluviales par l'adjonction d'une nouvelle citerne, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en s'efforçant d'infiltrer le trop-plein de la citerne dans son jardin via un dispositif infiltrant dimensionné à raison de 33 l/m² de toiture y raccordées, soit 1,8 m³. A défaut d'infiltration, une partie de la citerne devrait idéalement être convertie en bassin d'orage en l'équipant d'un ajutage de 25 mm de diamètre de sorte à y ménager un volume de temporisation de 1.800 litres dans la partie haute de la citerne.

Contacts utiles :

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

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

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

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

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 25/07/2025 et émis le 12/09/2025 :

Considérant qu'il est prévu de placer une citerne d'eau de pluie de 3.000 litres;

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

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

Il serait favorable :

- D'utiliser dans la maison les eaux de pluies récoltées (WC, buanderie, arrosage, ...);
- D'infiltrer le trop plein de la CEP dans le jardin via un ouvrage horizontal (noues, mare, drain, ...);
- à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>);

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

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 essentiellement résidentiel et composé de petites maisons unifamiliales de gabarit R + 2 avec des toitures à versants;
- Dans ce tronçon de la rue du Roetaert, ces petites maisons datent pour la plupart de la fin des années 1950 et début des années 1960, à l'instar de celle concernée par la demande, et comportent toutes une typologie, un gabarit et des hauteurs similaires, avec des façades en briques de teintes entre le jaune et le brun, des soubassements en matériaux différents, de type moellons ainsi que des bandeaux de fenêtres encadrées;
- Aucune de ces maisons ne comportent de lucarnes, que ce soit en façade avant ou en façade arrière, les toitures sont alignées par groupes et suivent la pente de la voirie;
- La parcelle est implantée en face de l'îlot composé par la rue du Merlo et la rue de la Magnerie et jouxte le rail de chemin de fer;
- La maison unifamiliale concernée par la demande, construite au tout début des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21824-1961, comporte une typologie franche des années 1950-1960, avec un soubassement sur tout le niveau du rez-de-chaussée, en pierres rugueuses, taillées de forme rectangulaire et de teinte beige un bandeau vertical en briques de verre, une façade en briques fines de longues de ton rouge-brun, des encadrements de baies en pierres blanches et des ferronneries blanches comme garde-corps à l'alignement des baies du 1^{er} étage;
- Entre août 2014 et mai 2019, les ferronneries ont été supprimées et entre juillet 2021 et avril 2024, la porte d'entrée, représentative de l'architecture des années 1950-1960, avec une partie fixe et une partie ouvrante, allège pleine et ferronneries devant le vitrage, a été supprimée au profit d'un bloc plein avec vitrage et une porte pleine en PVC de ton blanc;
- Après 2012, une terrasse en bois, avec un escalier également en bois, qui permet de rejoindre le niveau du rez-de-chaussée au jardin et au-dessus de l'emprise de la cour basse, ont été construites en infraction et en dérogation et sans tenir compte du Code Civil en matière de servitudes de vues;
- La maison mitoyenne de gauche, n°65, suit la pente de la rue et avec un même gabarit est légèrement plus haute mais moins profonde et comporte une annexe en infraction, construite entre 1987 et 1996 au rez-de-chaussée sur la partie droite et une terrasse a été aménagée sur sa toiture, également en infraction entre 1996 et 2004;
- La maison mitoyenne de droite, n°61A est plus récente, et date des années 1990. Elle est légèrement plus profonde mais plus basse d'un étage et comporte un développé de façade bien plus large que l'ensemble des autres maisons implantées rue du Roetaert;
- Le jardin, assez profond, qui rejoint les rails de chemin de fer, est largement végétalisé et comporte quelques arbres en fond de parcelle;

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

- Le démontage de la terrasse en infraction et la reconstruction d'une annexe, au rez-de-chaussée, dont la profondeur est alignée à l'annexe en infraction du n°63;
- L'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture de l'annexe et sur l'autre plus petite partie-, une toiture végétalisée de type extensive;
- La pose d'un nouvel escalier implanté de manière plus centrale;
- La construction de deux escaliers menant du rez-de-chaussée au niveau du jardin, situé 51cm plus haut;
- L'extension de la façade arrière du 1^{er} étage, de 81cm, et aligné au profil de construction du bien mitoyen de droite;
- La construction d'une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière, avec un recouvrement en bardage bois de teinte foncée et toiture plate recouvertes d'EPDM et l'aménagement des combles avec des modifications de cloisonnements pour 2 chambres supplémentaires et une salle-de-douche et un WC, et la pose de nouvelles menuiseries en bois de ton blanc;
- La modification de la baie au 2^e étage, en façade arrière;
- La pose de nouveaux châssis en bois de ton blanc, au niveau des baies de l'annexe et des baies modifiées en façade arrière;
- Le réaménagement des niveaux d'habitation avec de légères modifications non structurelles au rez-de-chaussée et structurelles au 1^{er} étage;
- L'isolation de la façade avant et arrière, par l'extérieur avec une finition en enduit de teinte gris clair;
- La suppression des encadrements de baies en façade avant, et repose de nouveaux seuils en aluminium de ton foncé;

- La mise en conformité du bloc porte d'entrée;
- La pose d'une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3m³, sous le nouvel escalier;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
 - les modifications au niveau de la toitures, se font afin de créer deux chambres supplémentaires, une salle-de-bain, ainsi qu'un espace « coin lecture » sous mezzanine ;
 - l'agrandissement au niveau du rez-de-jardin, se fait au profit d'espaces techniques supplémentaires, comme une buanderie, un local de rangements et une arrière cuisine ;
 - deux accès sont créés vers le jardin, avec deux escaliers permettant de rejoindre le niveau du jardin, d'un niveau un peu plus important ;
- en matière de traitement des façades :
 - suite à l'isolation, le traitement du revêtement de finition, ne tenant plus compte des éléments de décors, tels que les encadrements, les jeux de matières et de teintes et ne proposant qu'une façade lisse, et d'une teinte peu cohérente dans le contexte bâti des perspectives de la rue ;
 - au niveau de la toiture arrière, bien que la teinte de la lucarne ne soit pas soumise à permis d'urbanisme, il y a cependant lieu de tenir compte des enjeux environnementaux et renoncer aux teintes foncées afin de limiter le réchauffement des intérieurs d'îlot ;
 - Par ailleurs, une teinte plus claire, permettrait de limiter l'impact dérogatoire de la largeur de cette lucarne ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les extensions en profondeur, tiennent comptent de l'isolation afin d'aligner les profils à tous les niveaux ;
 - seuls l'aménagement de la terrasse et de ses rambardes, suscitent des objections en raison d'une non-conformité au Code-Civil et une dérogation importante à la profondeur ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin existant est en pleine terre et engazonné mais ne comporte aucun aménagements paysagers ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation comporte en situation existante de droit, un garage pour un véhicule ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une nouvelle citerne d'eau de pluie de 3m³ est installée afin de récupérer les eaux pluviales ;
 - l'extension étant inférieure à 30m², la demande n'est pas soumise au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales mais afin d'y tendre, vu l'installation de cette nouvelle citerne et la travaux de modification du réseau existant ;
 - dès lors, les eaux récupérées doivent être en priorité infiltrées, et proposant une récupération pour les besoins ménagers ;

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

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Le complexe isolant en façade, avec une finition en enduit, comporte une épaisseur d'environ 15cm ;
 - Le traitement de l'isolation et de l'enduit, supprime toute caractéristiques existantes et proportionnées de cette façade existante, et qui participent à former un ensemble typologique des années 1950 et 1960, avec des revêtements de façades en brique de ton rouge-brun, des jeux de teintes, avec de la pierre blanche ou bleue et des encadrements de baies, marquant les proportions entre le rez-de-chaussée (soubassement) et les étages, et puis la toiture à versants ;
 - Par ailleurs, bien qu'une légère dérogation induite par une isolation puisse être acceptable, celle-ci ne peut se faire au détriment de la typologie ni s'imposer sur le domaine public via la suppression d'une partie du trottoir, en s'appropriant un domaine non privatif ;
 - En limitant l'isolation de la façade avant, uniquement aux étages, l'impact sur le trottoir est inexistant et la typologie de jeux de matériaux et de teintes peut être conservée ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) :
 - la terrasse en bois existante, construite après 2012 en infraction est démolie au profit de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'extension du sous-sol (rez-de-jardin) et induisant une dérogation à la profondeur ;

- il est à noter que la terrasse construite sur l'annexe du n°65, n'a pas obtenu d'accord via l'introduction d'un permis d'urbanisme et suivant le reportage photographique des vues aériennes, en fonction des années, celle-ci a récemment été aménagée ;
- Outre la dérogation à la profondeur, cette terrasse ne répond pas au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
- Bien que la profondeur puisse être accordée au niveau du rez-de-jardin, l'impact d'une terrasse doit être limitée et surtout répondre au Code Civil en matière de servitudes ;
- Le niveau du jardin étant un étage plus bas que l'espace de séjour, l'accès vers le jardin, un accès doit en effet, être autorisé, sans pour autant induire de dérogation ni de servitude de vue ;
- En maintenant un recul d'1,90m du côté de la mitoyenneté de gauche, une terrasse d'environ 5m² reste possible et ce en maintenant l'escalier vers le jardin, quant à lui, judicieusement positionné par rapport au servitudes de vues ;
- Le solde des toitures non accessibles doit être traitées en toiture végétalisée de type extensive et les rambardes limitées à la terrasse ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - les largeurs des lucarnes dépassent d'environ 65cm la largeur autorisée par la Règlement Régional d'Urbanisme, tant en façade arrière qu'en façade avant ;
 - Outre l'impact massif dû à la teinte du bois de recouvrement, ces largeurs, suppriment la lecture de la toiture en pente, induisant dès lors un réel étage supplémentaire, dénotant dans les perspectives de la rue constituée de petites maisons unifamiliale, de gabarit R + 2 + Toiture à versants et dont aucune ne comporte de lucarne ;
 - L'ensemble de ces maisons mitoyennes et bâties à l'alignement, comportent une cohérence intégrée dans les perspectives et l'adjonction d'une lucarne autant imposante et sombre impacterait cette lecture cohérente de l'ensemble ;
 - Bien qu'il puisse être admis qu'un agrandissement permet d'augmenter le programme en nombre de chambres, il y a lieu de maintenir uniquement une lucarne en façade arrière, bien moins impactante pour le contexte environnant ;
 - La non réalisation de la lucarne en façade avant, ne grève pas la possibilité d'aménager les combles pour des chambres et salle-de-bains supplémentaires, en renonçant aux espaces non essentiels comme la « mezzanine » pour un coin lecture ;
 - Une chambre supplémentaire peut également être envisagée, moyennant une refonte des aménagements intérieurs au niveau des combles ;
 - La largeur de la lucarne arrière, à ces fins, peut déroger par rapport à la largeur mais pour autant que la teinte soit moins foncée, afin de limiter le réchauffement des intérieurs d'ilot autant que l'impact dérogatoire de sa largeur;

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

- Renoncer à l'isolation du soubassement (rez-de-chaussée) et la limiter aux étages ;
- Proposer une teinte de crépi sur isolant dans les beiges et cohérente avec les autres habitations de la rue ;
- Restituer les éléments de décors de la façade avant, après isolation, tels que les cadres bétons autour des baies ;
- Renoncer à la construction d'une lucarne en façade avant ;
- Prévoir une teinte moins foncée pour la lucarne arrière ;
- Reculer la terrasse et ses rambardes, d'au moins 1,90m par rapport à limite mitoyenne de gauche, et traiter ce recul en toiture végétalisée de type extensive ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de teintes et matériaux, d'aménagement de terrasse ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact environnemental doit être limité, la typologie maintenue ainsi que la proportionnalité, et la dérogation à l'article 6, limitée, via le maintien de la lecture de la toiture tel qu'existante ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles, n°3, n°4 et n°6 (uniquement pour la lucarne en façade arrière) 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 17/09/2025
Objet n°14

Dossier 16-47760-2024 - Enquête n°162/25

Situation : Avenue du Beau-Séjour 71

Objet : implanter une lucarne en façade avant, augmenter le volume du sous-sol sous le balcon arrière du rez-de-chaussée et construire un escalier extérieur permettant l'accès au jardin situé un niveau plus bas que les pièces de vie

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47760-2024 introduite en date du 18/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à implanter une lucarne en façade avant, augmenter le volume du sous-sol sous le balcon arrière du rez-de-chaussée et construire un escalier extérieur permettant l'accès au jardin situé un niveau plus bas que les pièces de vie sur le bien sis avenue du Beau-Séjour 71;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°3.5 Toiture qui prescrit "Dans les toitures à versants; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente", en ce que le projet prévoit une lucarne dont la largeur est supérieure au 1.50m autorisé;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont également requises en vertu de l'article 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un bien situé dans la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du PPAS (art. 155 §2 du CoBAT);

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/09/2024 : dépôt de la demande;

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

09/05/2025 : réception des compléments;

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

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier est principalement résidentiel, composé de maisons entre mitoyens, implantées en recul;
- L'avenue est inscrite en zone et site d'intérêt CHE au PPAS;
- La maison date de 1910 (PU n° 16-7396-1910) et a été construite simultanément au n°67 et 73 (reprise dans le même permis d'urbanisme);

- Elles présentent toutes les 3 des façades élégantes : les châssis d'origine étaient prévus en bois naturel. La maison n°67 et la maison n°73 accueillent des menuiseries de teinte blanche et la maison n°71 faisant l'objet de la demande présente des menuiseries de teinte bleue sur les photos transmises au dossier et ont été repeint en gris sans autorisation;
- Les pièces de vie s'inscrivent au rez-de-chaussée surélevé par rapport à la rue et le jardin s'inscrit donc en contre-bas. Dans les plans d'origine, un escalier extérieur figurait sur les plans et s'inscrivait en mitoyenneté le long d'un mur en escalier qui permettait d'être conforme au code civil. Ce mur et cet escalier n'ont pas été réalisés;

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

- La mise en conformité de la construction d'une lucarne en façade avant;
- La création d'une extension au niveau du sous-sol sous le balcon existant;
- L'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée (la transformation du balcon en terrasse);
- La création d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie;
- La mise en conformité de la mise en peinture en gris anthracite des châssis en façade avant ;

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

- en matière de programme :
 - Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant :
 - Un espace en sous-sol en contact avec le jardin plus spacieux et lumineux (atelier / rangement vélo);
 - Une meilleure accessibilité au jardin depuis les pièces de vie;
 - Un espace de terrasse plus confortable;
 - Davantage de lumière à l'espace sous toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension souhaitée au sous-sol ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme. En effet, elle s'inscrit dans l'alignement de voisin de gauche le plus profond;
 - L'extension de la terrasse ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme non plus mais déroge au code civil par rapport à la mitoyenneté de droite, ce qui ne peut pas s'envisager;
 - Il en va de même pour l'escalier extérieur qui ne peut pas s'implanter le long de la mitoyenneté de droite car celui-ci génère des vues sur la propriétés voisines;
 - Il y a dès lors lieu de se conformer au code civil et d'implanter l'escalier à 1,90m de la limite mitoyenne de droite ou l'inscrire le long de la limite mitoyenne de gauche (qui appartient au même propriétaire) et de prévoir une zone non accessible au niveau de la terrasse sur la partie concernée par la non-conformité (ou obtenir un accord favorable sur la servitude de vue avec le propriétaire voisin et acter cet accord auprès d'un notaire);

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 l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°3.5 Toiture qui prescrit "Dans les toitures à versants; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente", en ce que le projet prévoit une lucarne dont la largeur est supérieure au 1.50m autorisé :

- La proposition peut s'envisager. En effet, cette lucarne s'inscrit fortement en retrait par rapport au plan de la façade et sera peu perceptible depuis l'espace public;
- Cette largeur permet une meilleure exploitation de l'espace sous toit et offre davantage de lumière à l'espace;

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) :

Considérant que les mesures particulières de publicité sont également requises en vertu de l'article 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un bien situé dans la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du PPAS (art. 155 §2 du CoBAT) :

- La façade existante est élégante;
- La teinte anthracite appliquée sur les châssis ne peut pas s'envisager car elle ne correspond pas à l'époque de construction du bien : Il y a lieu de revenir soit à du blanc de manière à retrouver une homogénéité avec les deux maisons mitoyennes qui ont été construites simultanément (et dont la

maison de droite est jumelle), soit de prévoir une teinte naturelle comme prévu initialement dans le permis d'origine, soit proposer une teinte bleue, verte ou rouge caractéristique des maisons construites au début du siècle passé ;

- La nouvelle lucarne ne rompt pas la lisibilité de la toiture à versants et peut s'envisager;

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

- se conformer au code civil en ce qui concerne l'escalier et la terrasse ;
- repeindre les châssis en façade avant dans une teinte qui se conforme aux teintes caractéristiques des biens construits au début du siècle dernier ;

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 ne concernent que le respect du Code civil et la préservation du patrimoine;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade sera davantage élégante;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol , article n°3.5 – 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 17/09/2025
Objet n°15

Dossier 16-47714-2024 - Enquête n°172/25

Situation : Avenue Den Doorn 23

Objet : Mettre en conformité du remplacement du bardage (amiante) par un complexe isolant et finition en enduit clair sur isolant, en façade arrière et sur le mur mitoyen de gauche

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47714-2024 introduite en date du 13/08/2024 auprès de la Commune d'Uccle;

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

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité du remplacement du bardage (amiante) par un complexe isolant et finition en enduit clair sur isolant, en façade arrière et sur le mur mitoyen de gauche sur le bien sis avenue Den Doorn 23;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "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 aggrave une situation existante de dépassement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 13/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/08/2025 : dépôt de la demande auprès de la Commune;

18/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/12/2025 : réception des compléments;

03/02/2025 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet, émis hors délai;

24/01/2025 : démarrage du délai global d'instruction, en l'absence de notification d'un accusé de réception par le collège des Bourgmestre et Echevins dans le délai prescrit par le CoBAT;

Considérant que le demandeur n'a pas donné suite à cet accusé de réception incomplet;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas notifié sa décision d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme dans les délais prescrits (**03/07/2025**); qu'en conséquence, le Fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2;

04/07/2025 : saisie de la demande par le Fonctionnaire Délégué;

11/07/2025 : notification au demandeur de la saisine;

Considérant que l'accusé de réception incomplet émis par la Commune d'Uccle hors délais concernait la remise des documents permettant au SIAMU de remettre son avis en cours d'instruction;

Considérant qu'au contraire de ce qu'a demandé la Commune dans un second ARI, l'avis du SIAMU n'est pas requis puisqu'il s'agit d'un bâtiment bas; qu'il rentre donc dans le point f) du point 5° de l'article 2 du Chapitre 2 de l'AG du 18/10/2018;

Considérant qu'il n'y avait donc pas lieu de demander les formulaires SIAMU au demandeur;
Qu'un accusé de réception complet aurait dû être délivré suite au dépôt des compléments introduits par le demandeur en date du 09/12/2024; que l'instruction aurait donc pu continuer;
22/07/2025 : Considérant que le Fonctionnaire délégué a donc poursuivi l'instruction du dossier, considérant avoir tous les éléments nécessaires à sa disposition et a donc invité la Commune d'Uccle à organiser l'enquête publique;
20/08/2025 au 13/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre fermé et en recul;
- Le bâti est homogène présentant sur ce tronçon principalement des façades en briques brunes et des châssis de teinte blanche;
- L'immeuble sur lequel porte la demande a été bâti en recul et en mitoyenneté suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-14379-1949;
- En situation de droit, les appartements des trois niveaux, comportent une petite terrasse comprise dans le plan de la façade arrière et du côté droit, dans la prolongation de la cuisine;
- Ces terrasses ont été refermées au profit d'un agrandissement de la cuisine, et validé par le permis d'urbanisme, délivré récemment, le n° 16-46397-2022;
- La façade arrière, couverte par des ardoises de teinte grise, vient d'être modifiée, avec suppression du bardage et remplacement par un complexe isolant avec une finition en enduit de teinte claire, en raison d'une situation dangereuse suite aux dernières tempêtes;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n°25, est en partie également recouvert par l'isolation;

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

- Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité du remplacement du bardage (amiante) par un complexe isolant et finition en enduit clair sur isolant, en façade arrière et sur le mur mitoyen de gauche sur le bien sis avenue Den Doorn 23 à savoir :
 - La dépose du bardage contenant de l'amiante et datant de plus de 50 ans, avec un inventaire réalisé par le bureau EDOP CONSULTING, et travaux de désamiantage avec contrôle effectué par Bruxelles-Environnement;
 - La pose d'un complexe d'isolation EPS de 14cm d'épaisseur et une finition en enduit de ton clair, en façade arrière et sur le mur mitoyen donnant sur la parcelle du n°25;
- Considérant qu'il était prévu le remplacement de ce bardage en amiante par un enduit, par la copropriété mais suite aux récentes intempéries ayant participés à l'arrachage de certaines ardoises, certaines ardoises se sont cassées en tombant sur les terrasses des jardins voisins;
- Considérant qu'en raison de la dangerosité de la situation, la notice explicative indique que Bruxelles-Environnement et le Bourgmestre d'Uccle ont donné leur accord pour le désamiantage rapide;
- Qu'afin de ne pas impacter davantage les voisins et les habitants de l'immeuble, la Copropriété a décidé de profiter des échafaudages présents pour le désamiantage, pour poser le complexe d'isolation;
- Que ces travaux, bien qu'en infraction, comportent une explication non discutable d'une situation d'urgence, et d'une limitation d'impact;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - cette dérogation est uniquement induite par l'isolation de la façade arrière et l'épaisseur prévue, entre 14 cm et 15 cm, n'est pas susceptible d'induire davantage de nuisances pour les immeubles mitoyens;
 - considérant que les travaux d'isolation participent pleinement à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants, et qu'à terme, l'ensemble des façades arrières seront également isolées;
 - considérant également que ces travaux ont été réalisés rapidement suite à une situation d'urgence et qu'ils participent à supprimer un matériau potentiellement dangereux et à proposer une finition plus esthétique pour l'intérieur d'ilot;
 - Considérant que ces nouveaux aménagements ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage immédiat et s'intègre dans son contexte bâti et non bâti;

- la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable car la demande de mise en conformité répond au bon aménagement des lieux,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre I.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 17/09/2025
Objet n°16

Dossier 16-48171-2025 - Enquête n°169/25

Situation : Chaussée de Waterloo 1486

Objet : installer 4 éléments extérieurs pour des pompes à chaleur en toiture en application de l'article 102/1 du CoBAT

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48171-2025 introduite en date du 24/05/2025;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-47381-2024 notifié en date du 12/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à installer 4 éléments extérieurs pour des pompes à chaleur en toiture en application de l'article 102/1 du CoBAT sur le bien sis chaussée de Waterloo 1486;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *veiller au respect des normes en vigueur en ce qui concerne les nuisances sonores, afin de rassurer les habitants de l'avenue des Chalets qui disposent de leurs chambres orientés vers les jardins;*

- *le propriétaire du bien voisin mitoyen revient sur l'historique de la délivrance du permis d'urbanisme initial et sur les impacts (sonores et luminosité) générés par les installations sur son bien, et qui accentuent une dérogation déjà octroyée;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/05/2025 : dépôt de la demande;

08/07/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions. Le quartier se caractérise par une bonne desserte en transport en commun avec la présence de la gare du Vivier d'Oie et du terminus du tram 92 « Fort Jaco »;

- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un axe structurant, large, et principalement cadré par des immeubles mixtes de commerces et de logements;

- Aujourd'hui, la perspective de la chaussée de Waterloo est hétérogène avec son évolution au fil du temps sans cohérence d'aménagement, et ce peut être influencé par l'implantation des immeubles à

rue antérieurement ou postérieurement au plan d'alignement de fixé par Arrêté royal du 27 août 1906, portant le domaine public de la chaussée de Waterloo à une largeur de 18 mètres, ou y dérogeant;

- La parcelle sur laquelle porte la demande est entièrement bâtie et comporte un bâtiment composé d'une structure métallique en verre qui s'apparente à une serre et un bâtiment arrière couvert par une toiture à versants et une toiture plate. La parcelle est dès lors entièrement imperméabilisée;
- L'immeuble à rue n°1486 sur lequel porte la demande présente la particularité d'être en infraction urbanistique. En effet, les archives de la parcelle sur laquelle le bâtiment s'implante ne fait état que d'un bâtiment dont la façade est située à 20 m en recul de l'alignement. Or; le bâtiment actuel qui s'apparente à une serre est implanté à l'alignement, sans autorisation préalable, ce qui représente une infraction urbanistique. Initialement, la parcelle, partiellement bâtie, accueillait une maison arrière en retrait de 20 m par rapport à l'alignement (PU n°16-12939-1946). Au fil du temps, celle-ci a subi des modifications, notamment avec l'ouverture complète du rez-de-chaussée pour le transformer en restaurant. Ce restaurant a été agrandi avec une construction à l'alignement qui s'apparente à une serre, qui semble remonter à 1977 (selon bruciel). La maison arrière présente un gabarit R+1+T et un volume arrière de gabarit Rez. Sa typologie architecturale, sobre et représentative de sa période de construction, se compose d'un crépi blanc, de menuiseries de ton blanc et d'une toiture en tuiles rouges;
- L'immeuble de droite (n°1488) est une construction mitoyenne implantée à l'alignement. Elle se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de logements aux étages. Ce bâtiment présente un gabarit R+3 avec toit plat. Son implantation forme un H dont le creux du H accueille des terrasses. L'immeuble a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-37391-2006 portant sur la rénovation d'un immeuble à appartements, transformation d'un parking et construction d'un appartement, et entre autre, pour l'aménagement d'une terrasse au 2eme étage situé dans le creux du H, accolée au mitoyen avec le n°1486 (faisant l'objet de la demande). L'immeuble abrite plusieurs logements non traversants aux étages. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique peint en noir au rez-de-chaussée et en blanc aux étages, de châssis de ton blanc et de bandeaux en béton qui soulignent son rythme horizontal. La parcelle sur laquelle s'implante l'immeuble se compose d'une arrière construction. La parcelle n'est pas entièrement bâtie;
- L'immeuble de gauche (n°1484) est une construction mitoyenne implantée à l'alignement. Il se compose d'un rez-de-chaussée commercial. Il présente un gabarit R+1 avec toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton orange, de menuiseries de ton noir, les châssis comportent des croisillons et la porte d'entrée se compose de ferronneries, les menuiseries sont encadrées par un appareillage de pierre blanche, ce même appareillage est présent en ornementation au niveau de l'étage. La parcelle est pratiquement entièrement bâtie. La parcelle accueille également un arrière bâtiment sur un niveau avec toit plat;
- Il est à noter que la plupart des constructions de ce tronçon de chaussée présente des oriels sur plusieurs niveaux;

Considérant qu'en ce qui concerne l'application de l'article 102/1 du CoBAT :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-47381-2024 et portant sur le bien a été délivré en date du 04/03/2025 et a été notifié le 12/03/2025;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 12/03/2025, et que sa mise en œuvre a pas été entamée;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de démolir la "serre" et construire un immeuble principalement résidentiel à front de rue, évider l'intérieur d'îlot, réhabiliter et agrandir une maison unifamiliale en intérieur d'îlot;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-48171-2025 en date du 24/05/2025;
- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à l'implantation de 4 unités extérieures de pompe à chaleur en toiture;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-47381-2024 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;

- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial, le programme étant maintenu;
- Que les modifications visées sont motivées comme suit :
 - Dans le cadre du projet visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment situé au 1486 Chaussée de Waterloo, le demandeur souhaite installer quatre unités extérieures de pompe à chaleur (PAC) en toiture;
 - Ce projet s'inscrit pleinement dans une logique de transition énergétique et de confort thermique durable. Les PAC viendront remplacer ou compléter les systèmes actuels de chauffage, en réduisant la consommation d'énergie fossile;
 - Caractéristiques techniques des unités :
 - *Nombre d'unités : 4*
 - *Dimensions : Hauteur 740 mm / Largeur 954 mm / Profondeur 390 mm*
 - *Puissance thermique maximale : jusqu'à 7,8 kW*
 - *Gaz réfrigérant : R32*
 - *Charge de gaz : de 1,5 à 1,8 kg selon la longueur des tuyauteries frigorifiques*
 - Conditions d'implantation :
 - Les unités seront intégrées dans un décaissement spécialement aménagé, garantissant une installation sur une surface plane, en retrait de 8,80 mètres par rapport à la façade principale;
 - De plus, dans le respect des règles d'urbanisme, les PAC seront situées à une distance réglementaire de 3 mètres (soit 3,18 mètres précisément) par rapport aux limites mitoyennes;
 - À une hauteur de 14,91 mètres, les PAC seront totalement invisibles depuis l'espace public;
 - Cette intégration discrète et soignée garantit l'absence d'impact visuel sur l'environnement urbain et respecte scrupuleusement les normes locales en matière d'urbanisme;
 - Outre leur intégration architecturale, ces unités de PAC contribuent à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment tout en réduisant son empreinte carbone. Elles sont également conçues pour minimiser toute nuisance sonore, dans le respect des normes acoustiques en vigueur;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable, en améliorant les performances énergétiques de l'immeuble à construire;
- Les 4 unités techniques seront implantées dans un creux de toiture nouvellement créé et engendrant un dépassement de 25 cm du niveau haut de toiture;
- La demande est cependant muette quant au mode de pose et quant aux performances afin de limiter les impacts sonores tant envers l'immeuble lui-même, qu'envers le voisinage;

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 la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
 - Les quatre unités de pompe à chaleur engendrent un dépassement de l'acrotère de 25 cm, et ce de façon très ponctuelle, ce qui est négligeable à l'échelle du bâtiment et de son environnement tant bâti que non bâti, sans impact supplémentaire (ou très négligeable) sur l'ensoleillement de l'environnement immédiat ;

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

- Fournir les fiches techniques des pompes à chaleur afin de vérifier le respect des normes acoustiques ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
 - de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande initiale est maintenu;
 - d'être accessoires en ce que les actes et travaux amélioreront les performances énergétiques de l'immeuble à construire;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts sonores envers le voisinage seront limités;

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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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