

Séance du 24 juin 2026 / Zitting van 24 juni 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 097/26 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-48.724-2026 (art. 177)
et de permis d'environnement dossier n°PE-11079-2026 (art.177)
Situation : Avenue Circulaire 144-144D / Avenue François Folie 24-30
(Régulariser des différences entre la réalisation du parking et les plans de permis
et des modifications au niveau des abords des bâtiments)
- 2) 104/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.405-2025 (art.126/1)
Situation : Avenue Bonaparte 67
(Transformer et étendre une maison unifamiliale)
- 3) 110/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.571-2026
Situation : Avenue du Prince d'Orange 99
(Construire une cabine haute tension (9,3m²) préfabriquée d'utilité publique donnée
en gestion à Sibelga sur terrain privé, et abatte 2 arbres)
- 4) 107/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.592-2026
Situation : Avenue Fond'Roy 2
(Rénover et étendre une maison unifamiliale)
- 5) 103/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.977-2025 (art.126/1)
Situation : Vieille rue du Moulin 287
(Mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble
ainsi que la rénovation et le placement d'une nouvelle toiture)
- 6) 102/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.516-2025
Situation : Rue des Astronomes 3
(Modifier le studio du 2^e étage en un duplex s'étendant du 2^e étage au dernier étage,
construire une rehausse de gabarit et aménager une terrasse sur la toiture du 2^e étage)
- 7) 106/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.339-2025
Situation : Avenue Brugmann 414
(Mettre en conformité la destination du bien (logement unifamilial vers équipement
d'intérêt collectif avec logement), l'extension en façade arrière, la zone de recul, l
a conduite la conduite d'évacuation (hotte professionnelle) en façade arrière et
les châssis PVC en façade avant)
- 8) 108/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.459-2025
Situation : Rue de la Fauvette 44
(Mettre en conformité une cour couverte)
- 9) 109/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.613-2026
Situation : Chaussée d'Alseberg 684
(Etendre une maison en hauteur et en profondeur et y aménager un co-living)

Uniquement pour avis de la CC :

- 10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.738-2026
Situation : Chaussée de Waterloo 702 à Uccle et Rue Emile Claus 56
(Rénover avec isolation la façade avant)
- 11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.423-2025
Situation : Rue Gatti de Gamond 32
(Mettre en conformité un appartement (déplacement d'un mur séparatif porteur et
modification des châssis) dans un immeuble classé à l'inventaire du patrimoine)

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/06/2026
Objet n°01

Dossier mixte PU16-48724-2026 et PE-11079-2026bis - Enquête n°097/26

Situation : Avenue Circulaire 144-144D - Avenue François Folie 24-30

Objet : Régulariser des différences entre la réalisation du parking et les plans de permis et des modifications au niveau des abords des bâtiments

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-48724-2026 et de permis d'environnement n° PE-11079-2026bis introduite simultanément auprès de URBAN-DU et de Bruxelles-Environnement, en date du 26/03/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser des différences entre la réalisation du parking et les plans de permis; et des modifications au niveau des abords des bâtiments, sur le bien sis avenue Circulaire 144-144D - avenue François Folie 24-30;

Contexte :

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

Considérant que le bien n'est ni classé ni repris dans un périmètre de protection d'un bien classé, mais que les bâtiments sont repris à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024; que plusieurs arbres présents sur les parcelles sont également repris à l'inventaire légal;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à régulariser des différences entre la réalisation du parking et les plans de permis ainsi que des modifications au niveau des abords;

Procédures et avis d'instance :

Considérant que la demande est mixte et qu'une demande de permis d'environnement de classe 1B a été introduite en même temps que la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
 - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;
- Application de l'article 207 §1 al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire (uniquement avis CC);

Vu les deux avis SIAMU du 11/05/2026 (réf : CP.1986.2295/7 pour l'urbanisme et CI.1986.2295/6 pour l'environnement);

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 16/06/2026 libellé comme suit :

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- *Considérant la localisation de la demande dans une **zone de développement du réseau écologique bruxellois (contrairement à ce qu'indique le rapport d'incidences)** défini par l'ordonnance et le Plan Nature régional : il s'agit d'un site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle 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 dossier (ni l'annexe 1 de la demande de permis d'urbanisme ni le rapport d'incidences) n'analyse pas les différences entre la situation historiquement projetée et la situation de fait demandant régularisation (aucun travaux prévus);
Qu'évaluer l'impact, en termes de réseau écologique ou de pleine terre végétalisée, est dès lors très compliqué, et qu'aucune mesure atténuante ou d'amélioration n'est proposée;*

- *Considérant que les toitures des bâtiments ne sont pas végétalisées et que le dossier ne précise pas quel type de végétalisation du bâti serait faisable, ni aucune autre mesure favorable au développement de la biodiversité ;*

MOBILITE

- *Considérant que les 290 emplacements du parking couvert sont à destination des résidents des deux ACP (155 pour l'ACP Minerve et 135 pour l'ACP Constellations) et que les 19 emplacements de parking à ciel ouvert sont à destination des visiteurs;*
- *Considérant que les places à ciel ouvert ne sont pas dessinées au sol, ce qui ne permet pas de bien les identifier;*
- *Considérant que le parking de l'ACP Constellations est ventilé naturellement et que le parking couvert de l'ACP Minerve est ventilé mécaniquement;*
- *Considérant que le groupe de ventilation du parking de l'ACP Minerve a un débit de 25.000 m³/h ce qui ne permet pas d'offrir un débit de 200 m³/h/emplacement de parking;*
- *Considérant que 37 emplacements vélos sont réservés à l'ACP Minerve mais qu'aucun emplacement vélo n'est disponible pour l'ACP Constellation,*

AVIS FAVORABLE à condition :

- *Adapter si nécessaire et fournir le cahier de charges de l'entretien des espaces non bâtis, en mettant en évidence comment il permet de renforcer la fonction écologique de ces espaces (abords des bâtiments et parc);*
- *Fournir une note concernant le potentiel de végétalisation des façades et ou toitures ainsi que les mesures favorables au développement de la biodiversité (<https://renature.brussels/fr/actions>) envisageables à court ou moyen terme;*
- *Fournir une proposition d'aménagement d'emplacements vélos pour l'ACP Constellation;*
- *Délimiter au sol les places de parking extérieur;*
- *Adapter le débit du groupe de ventilation du parking de l'ACP Minerve.*

Ces deux points devraient être transmis aux copropriétaires (et locataires) et/ou présentés en assemblée générale de copropriété;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2026 au 09/06/2026 inclus, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise;

Situation existante :

Les biens concernés par la demande sont sis aux numéros 24 à 30 de l'avenue François Folie et aux numéros 144 à 144D de l'avenue Circulaire à 1180 Uccle. Les parcelles concernées sont cadastrées à Uccle, Division 2, Section D, n°88H et 94L d'une superficie totale respectivement de 16.251 m² et 27.611m²;

Il s'agit de deux grands blocs d'immeubles de logements aux gabarits R+7 et R+8, comprenant chacun également deux niveaux en sous-sol dont des parties en entresol. Ces deux blocs de logements sont dénommés résidences Minerve et Constellations, celles-ci sont chacune divisées en cinq sous-entités accolées avec des décrochages;

Les bâtiments prennent place au sein d'un vaste parc arboré nommé « Domaine de Cherridreux » qui compte de nombreuses plantations remarquables;

Le Site dispose, en situation de fait, d'un parking couvert de 290 places, équipé d'un accès unique en entrée et en sortie. Cet accès est aménagé au Sud du Site, au départ de l'avenue François Folie;

155 emplacements sont dédiés aux résidents de l'ACP Minerve, et 135 aux résidents de l'ACP Constellations; Par ailleurs, 19 emplacements de parking sont aménagés à l'air libre et réservés aux visiteurs de la Résidence Minerve;

Situation projetée :

Le projet prévoit la régularisation administrative de l'exploitation d'un parking couvert (290 emplacements), d'un parking à l'air libre (19 emplacements), d'une chaufferie (2 chaudières au gaz de 370 kW) et d'un système de ventilation (25.000 m³/h) au droit des résidences Constellations et Minerve à Uccle. Ces résidences comptent respectivement 106 (Constellations) et 111 appartements (Minerve);

Aucun travaux n'est prévu dans le cadre de la demande de permis;

La demande de la régularisation ne concerne que les niveaux de sous-sol des bâtiments et leurs abords extérieurs;

L'objet de la régularisation porte quant à lui sur les points suivants :

- les différences entre la réalisation du parking et les plans de permis, notamment la rampe qui lie les deux parkings;

- les modifications au niveau des abords des bâtiments, en particulier l'espace entre ceux-ci;
L'objectif de cette demande est donc de régulariser les parkings et les abords des bâtiments tout en poursuivant l'exploitation des installations classées des Résidences Constellations et Minerve;
Trois permis de construire en lien avec les parkings des immeubles ont été obtenus auprès du service d'urbanisme de la commune d'Uccle en 1973, 1978 et 1984;
En 1973, la construction d'un parking souterrain sur 2 niveaux a été autorisée dans le cadre de la construction de l'immeuble Minerve;
Le niveau 0 disposait de 64 emplacements (dont 20 box de garage) et le niveau -1 de 87 emplacements (dont 37 box de garage);
La capacité totale de stationnement sur base des plans de l'immeuble Minerve était donc de 151 emplacements (dont 57 box de garage);
Une note manuscrite indique toutefois sur les plans que ces derniers ont été annulés;
La commune dispose de plans non cachetés. Ces derniers n'ont toutefois pas été transmis au demandeur. Il est possible que ces plans remplacent ceux qui ont été approuvés en 1973;
En 1978, la construction d'un parking souterrain de 139 emplacements (dont 31 box de garage) a été autorisée dans le cadre de la construction de l'immeuble Constellation;
Il s'agit des niveaux -1 et -2 du parking souterrain;
La connexion entre les parkings souterrains des 2 immeubles est également reprise sur les plans;
En 1984, un permis visant l'extension du bâtiment Constellation a été autorisé;
Seuls les blocs D3, D4 et D5 de l'immeuble Constellation ont été construits suite à l'obtention du permis d'urbanisme du 27 juillet 1978;
Le permis de 1984 autorise la création de 36 appartements (blocs D1 et D2) et l'extension du niveau -2 permettant la création de 47 emplacements (dont 17 box);
Les blocs D3, D4 et D5 totalisaient déjà 65 emplacements (dont 19 box);
Le plan du niveau -1 n'a pas été transmis au demandeur. Il semble que ce niveau a également été agrandi lors de la construction du bloc D3 sans toutefois apparaître sur le plan de 1978;
La capacité de stationnement totale sur base des plans de l'immeuble Constellation était alors de 112 emplacements (dont 36 box). Ce chiffre ne tient pas compte de l'agrandissement du niveau -1;
Sur base des plans des permis de construction :

- Le niveau -1 autorisé pour l'immeuble Minerve (permis de 1973) mesure approximativement 78 m de long sur 41 m de large;
- Le niveau -1 autorisé pour l'immeuble Constellation (permis de 1978) mesure approximativement 40 m de long sur 33 m de large;
- Le niveau -2 autorisé pour l'immeuble Constellation (permis de 1984) mesure approximativement 95 m de long sur, en fonction de l'endroit, 33 m à 50 m de large;

En l'absence de plan valide pour le niveau 0, l'emprise autorisée n'est donc pas connue. Pour les autres niveaux, la demande compare l'emprise autorisée et celle existante;
L'emprise actuelle des différents niveaux ne correspond pas à l'emprise autorisée;
L'occupation actuelle des espaces (localisation de certains box de garages, d'emplacements de stationnement, etc.) ne correspond pas non plus entièrement à ce qui a été autorisé;
Selon les plans disponibles, le nombre d'emplacements de stationnement autorisé ne correspond pas non plus exactement à la situation actuelle;
Le parking à régulariser en sous-sol disposant de box et d'emplacements, est composé de :

- Un niveau en sous-sol (Niveau -1) réservé aux habitants de la Résidence Minerve;
- Deux niveaux en sous-sol (Niveaux -1 et -2) réservés aux habitants de la Résidence Constellation;

Le parking dispose d'un seul accès (entrée/sortie) localisé du côté de la résidence Minerve;
Outre les box et emplacements de stationnement, le parking en sous-sol comporte des locaux techniques, des caves et des zones de stockage de déchets;
L'ensemble des emplacements de parking appartiennent aux propriétaires des appartements des Résidences Constellation et Minerve;
Aucun emplacement n'est loué à des personnes ne résidant pas dans les Résidences;
Au rez-de-chaussée, 19 emplacements de parking sont aménagés à l'air libre pour les visiteurs de la Résidence Minerve;
Le parking ne dispose pas d'emplacement spécifique pour les motos. Celles-ci sont garées dans les box ou sur les emplacements pour voitures;
En ce qui concerne le stationnement vélo, 24 emplacements sont disponibles au niveau -1 de la Résidence Minerve ainsi que 8 emplacements au rez-de-chaussée à proximité de l'entrée de la Résidence Minerve;

Une borne de recharge est présente au droit d'un emplacement. Il n'est pas exclu que des bornes soient également présentes dans les box de garage;

Une cabine gaz ainsi qu'une cabine HT sont présentes au droit des sous-sol. Ces installations ne sont pas gérées par le demandeur;

Considérant que cette demande de régularisation ne présente aucun enjeu urbanistique en ce que :

- ces parkings souterrains ont été construits tels quels il y a plus de 40 ans;
- les enjeux en termes de mobilité « voitures » sont inexistantes étant donné que la situation existante de fait ne sera pas aggravée par la régularisation de ces parkings;
- les enjeux en termes de stationnement voitures sont rencontrés puisque le projet à régulariser propose 1,3 emplacement de parking par logement, ce qui rencontre les préoccupations du Titre VIII du RRU, même si la demande n'y est pas soumise;
- les 19 emplacements de parking à ciel ouvert sont à destination des visiteurs, ces places à ciel ouvert ne sont pas dessinées au sol, ce qui ne permet pas de bien les identifier.
- les enjeux en termes de stationnement pour vélos ne sont pas rencontrés. En effet, seuls 32 emplacements vélos sont réservés à l'ACP Minerve mais aucun emplacement vélo n'est disponible pour l'ACP Constellation; il y a lieu d'améliorer les choses à cet égard et de se conformer à l'avis de Bruxelles Environnement;

Considérant que les matières liées plus spécifiquement à l'environnement sont traitées par Bruxelles Environnement dont l'avis doit être pris en compte;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, les deux avis SIAMU du 11/05/2026 (réf : CP.1986.2295/7 pour l'urbanisme et CI.1986.2295/6 pour l'environnement) sont favorables sous réserve du respect des conditions reprises dans les rapports;

Considérant qu'il est impératif de se conformer à ces avis et de modifier les plans en conséquence;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;

Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15;

Bien que globalement le nombre d'emplacements souterrains soit de 290, le nombre d'emplacements de stationnement présents au droit de chacune des 2 résidences est inférieure au seuil des 200 emplacements, ce qui entraîne la rédaction d'un rapport d'incidences et non d'une étude d'incidences;

Considérant que la demande est soumise à l'article 207 du CoBAT, à savoir Bien à l'inventaire, en ce que les bâtiments présents sur le site sont repris à l'inventaire et sont donc soumis à un passage en Commission de concertation, ce qui est le cas ici;

Que la régularisation demandée ne concerne que les sous-sols et les abords, n'entraînant aucune modification de façade et ne portant en aucun cas atteinte aux bâtiments repris à l'inventaire. Aucun arbre repris à l'inventaire présent sur la parcelle ne sera affecté par cette régularisation puisqu'aucun travaux n'est prévu à l'extérieur;

Conclusion :

AVIS FAVORABLE à condition :

- Adapter si nécessaire et fournir le cahier de charges de l'entretien des espaces non bâtis, en mettant en évidence comment il permet de renforcer la fonction écologique de ces espaces (abords des bâtiments et parc);
- Fournir une note concernant le potentiel de végétalisation des façades et ou toitures ainsi que les mesures favorables au développement de la biodiversité (<https://renature.brussels/fr/actions>) envisageables à court ou moyen terme;
- Fournir une proposition d'aménagement d'emplacements vélos pour l'ACP Constellation;
- Délimiter au sol les places de parking extérieur;
- Adapter le débit du groupe de ventilation du parking de l'ACP Minerve,

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 24/06/2026
Objet n°02

Dossier 16-48405-2025 - Enquête n°104/26 - Article 126/1

Situation : Avenue Bonaparte 67

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48405-2025 introduite, date du 22/10/2025, modifiée (documents indicés A et datés du 30/03/2026) le 09/04/2026 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017;

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

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en 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°7 - Domaine de l'Empereur Bonaparte (Date arrêté : 1958-12-13) et y déroge;

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

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

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11.1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.3.c - implantation - profondeur qui prescrit "*La profondeur maximum des bâtisses est fixée à 12m. Les bâtisses jumelées et groupées seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure*", en ce que la profondeur de la bâtisse n'est plus identique à celle de la maison qui lui est jumelée;
 - non-respect de l'article n°II.4.d - hauteur minimum admise qui prescrit "*pour les pièces intérieures : 2m80 au rez-de-chaussée et 2m60 aux étages*", en ce qu'au sein de l'extension arrière, la hauteur libre intérieure est inférieure à cette dimension;
 - non-respect de l'article n°II.5.a - toiture qui prescrit "*La toiture à versants inclinés à 30° minimum est imposée*", en ce que la toiture de l'annexe est plate;
 - non-respect de l'article n°II.7 - matériaux qui prescrit "*Les constructions jumelées et groupées seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs*", en ce que la nouvelle tonalité des tuiles en terre cuite, noire, n'est pas harmonisée avec la toiture de la maison jumelée;
 - non-respect de l'article n°II.9.a - lucarnes qui prescrit "*les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche et 2/3 de la largeur de la façade* ", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

- non-respect de l'article n°III.2 – Zone de recul qui prescrit "1/3 au moins de la surface de la zone de recul sera réservé aux plantations d'agrément", en ce que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée au profit d'un emplacement de parking extérieur;
- non-respect de l'article n°IV.2 - Zones de cours et jardins qui prescrit "Les clôtures entre parcelles seront constituées de haies vives, éventuellement étayées par pieux, fils lisses et treillis; hauteur maximum : 1,80m. La construction d'un mur de clôture en maçonnerie, établi sur la limite séparative des parcelles et faisant saillie au maximum de 3m, sur le nu des façades postérieures est tolérée; hauteur maximum 3,25m", en ce que la clôture en bois plein est maintenue tel qu'en situation existante de fait, avec une profondeur de 5m
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - lucarnes du Titre I du RRU qui prescrit "les lucarnes ne dépassent pas 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse cette dimension;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

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

Vu l'avis **défavorable** émis par la Commission de concertation en séance du 21/01/2026;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et d'un avis de la Commission de Concertation), ont été, à nouveau d'application sur base de la demande **telle que modifiée**, considérant le maintien des dérogations suivantes :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.3.c - implantation - profondeur;
 - non-respect de l'article n°II.4.d - hauteur minimum admise;
 - non-respect de l'article n°II.5.a - toiture;
 - non-respect de l'article n°II.7 - matériaux;
 - non-respect de l'article n°II.9.a - lucarnes;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - lucarnes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2026 au 09/06/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Rappel sur les clôtures des limites mitoyennes qui doivent se conformer au PPAS, à savoir une haie vive;
- Quelle est la longueur du mur à construire ?

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

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

22/10/2025 : dépôt de la demande;

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

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

21/01/2026 : séance publique de la Commission de concertation et Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec refus des dérogations au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu l'avis conforme de la Commission de concertation, libellé comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **en matière de programme :**
 - La maison conserve un programme de maison unifamiliale ;
 - Les modifications portent uniquement sur la construction de l'annexe au rez-de-chaussée ;
 - Cette extension permet d'agrandir les espaces de séjour, les ouvrir davantage et augmenter l'apport en éclairement naturel ;
- **En matière de traitement des façades :**
 - Les façades existantes sont maintenues telles qu'en situation existante de fait et en infraction ;

- Le permis d'urbanisme octroyé en 2021, proposait une extension latérale, permettant de compenser la totalité des infractions ;
- Maintenir ces infractions, nécessite de rappeler les motivations du refus sur la demande de mise en conformité de 2019 ;
- En effet, en ce qui concerne la mise en conformité des interventions extérieures, considérant qu'elles induisent une modification considérable de la typologie existante de nature à compromettre l'équilibre des maisons jumelées, elles ne peuvent être envisagées;
- en effet, la suppression de la terrasse, dont le plan, en triangle et la typologie de l'époque, conférait à la maison existante tout son intérêt, constitue un appauvrissement considérable;
- il y a impérativement lieu de restituer cette terrasse et conformément à sa typologie;
- les trois petites fenêtres bouchées, en façade latérale, induisent également un appauvrissement de la typologie de cette construction existante;
- le jeu de pleins et de vides, suite aux modifications des baies est totalement dénaturé sans aucun respect de l'équilibre initial;
- il y a lieu de restituer les 3 fenêtres existantes en façade latérale;
- concernant la modification des menuiseries bois existantes peintes en gris moyen et dont les divisions ont également été modifiées, considérant le contexte bâti environnant, les typologies présentes au sein de ces groupes de maisons jumelées et au sein même du groupe de maison dont fait partie la maison concernée par la demande, cette modification ne peut être envisagée;
- en effet l'ensemble des châssis dans le voisinage direct est maintenu dans des tonalités cohérentes et l'ensemble des divisions sont cohérentes avec la typologie des constructions existantes;
- dès lors, il y a lieu de restituer des menuiseries de ton blanc, y compris la porte de garage;
- La forme des baies au niveau de l'annexe, ne correspondant pas au prescrit du PPAS
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation de l'annexe, induit une ouverture de baies en biais et donnant sur la propriété mitoyenne de gauche et ne répondant pas au Code Civil en matière de servitudes de vues, considérant qu'au-delà de 3m, un mur plein, ou par extension dans ce cas, une palissade en bois, ne peuvent être autorisés ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Au-delà de la terrasse réimplantée, le jardin reste végétalisé et en pleine terre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage existant pour un véhicule est maintenu ;
 - Au regard de la situation de fait, en infraction, il y a lieu de préciser que l'accès vers le garage n'est en aucun cas un emplacement de parking extérieur ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - L'emprise et l'imperméabilisation sont significativement augmentés, à savoir de 27m² d'annexe, 21m² de nouvelle terrasse et ce en plus de toute l'imperméabilisation de la zone de recul ;
 - Considérant cette augmentation de plus de 30m², la demande telle qu'introduite est soumise au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
 - Cependant ni les plans ni la notice n'indiquent aucune modification et/ou amélioration des dispositifs existants de gestion des eaux pluviales ;

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

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

- En effet, la prolongation des lucarnes en façade avant et en façade arrière induisent une modification considérable de la typologie et de l'équilibre de ces façades jumelées;
- Considérant que la partie arrière est non visible depuis l'espace public, qu'elle permet un aménagement plus aisé d'une salle-de-bain et qu'elle ne porte aucune nuisance sur le voisinage, cet agrandissement peut être envisagé, pour autant que la typologie des façades soit respectée;
- Dès lors l'agrandissement de la lucarne en façade avant ne peut être envisagé, considérant que cette modification est fortement visible depuis l'espace public qu'elle induit un déséquilibre au niveau de la composition des façades jumelées, d'autant plus que l'agrandissement ne permet l'aménagement que d'un local dressing;
- Il y a dès lors lieu, de restituer la typologie d'origine et remettre la lucarne en façade avant en pristin état;
- **Article n° III.2 – Zones de recul :**
 - L'imperméabilisation totale de la zone de recul au droit de la façade avant, ne peut être acceptable au regard des dérogations au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - La demande de 2019 autant que celle de 2021 ont au moins proposé une amélioration, voire une restitution de la situation existante de droit ;
- **Article n° IV.2 – Zones de cours et jardins :**
 - Le PPAS prévoit qu'une clôture de type palissade puisse être prévue entre deux parcelles construites, avec un débordement maximal de 3m ;
 - En situation existante de fait et en infraction, un pare-vue a été aménagé, avec un débordement de 5m, pour les besoins de la construction de la terrasse lors des travaux infractionnels ;
 - Considérant que le mur existant (privatif à la parcelle mitoyenne de gauche) est 3m de profondeur, tel que prévu par le PPAS, il y a lieu de garantir, au-delà de cette profondeur, uniquement une haie vive étayée d'une clôture en treillis si nécessaire mais avec un espacement d'au moins 15cm, par rapport au sol, afin de maintenir le passage de la petite faune ;

En guise de conclusion :

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

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

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

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

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

Avis 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. »;

26/01/2026 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

09/04/2026 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

18/05/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'accusé de réception complet de la demande modifiée et reprise des mesures particulières de publicité;

26/05/2026 au 09/06/2026 : enquête publique sur la demande telle que modifiée

24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

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

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

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

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

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

Avis favorable à condition de :

- En cas de découverte d'une espèce animale protégée lors de la mise en œuvre du permis d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1er mars 2012, l'exploitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497/599 414). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés.
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de l'éclairage extérieur, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, déalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol.

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

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

Vu l'impact des modifications, le Service de l'Environnement a émis un nouvel avis;

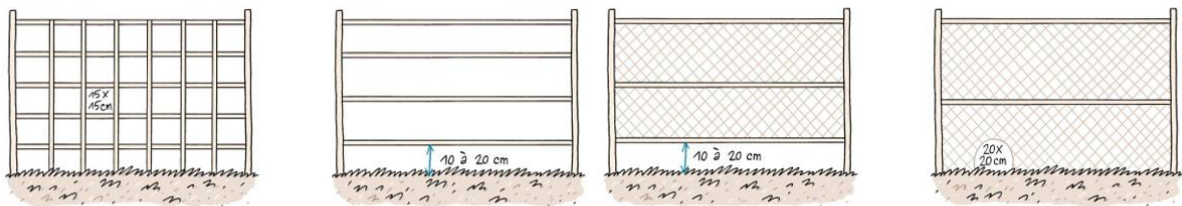
- o l'avis du Service de l'Environnement émis le 11/06/2026 :

Avis favorable à condition :

- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- de tendre vers une gestion des eaux de pluies sur la parcelle;
- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC, chaudière,...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

De plus :

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. **Important :** Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur : https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.
Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**;



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

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 constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités;
- o Dans le contexte immédiat, à proximité du clos, les maisons jumelées comportent des caractéristiques identiques au sein d'un même groupe;
- o En situation de droit, le groupe de maisons composé du n°67 et du n°69, sont jumelées et présentent certaines similitudes au niveau des baies, des matériaux ainsi que des lucarnes;
- o La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est construite en recul et comporte un gabarit R + 1 + Toiture à versants et ce, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20743-1959;
- o La situation de fait, fait état de nombreuses modifications qui ont porté atteinte non seulement aux caractéristiques patrimoniales typiques des années 1950 et 1960 mais également à l'équilibre entre les maisons jumelées faisant partie intégrante de la volonté du PPAS;
- o On constate en effet :
 - o l'agrandissement des deux lucarnes en façade avant et en façade arrière;
 - o l'obturation de trois baies en façade latérale, au niveau des combles ainsi qu'au niveau de la cuisine en façade arrière;
 - o l'ajout d'une allège à la baie du rez-de-jardin en façade avant;
 - o la création d'une fenêtre de toit de type « VELUX »;
 - o la suppression d'une gaine technique entre la cuisine et la salle-à-manger;
 - o le cloisonnement au niveau de l'espace de séjour et aménagement d'un bureau privatif;

- la création d'une trémie et pose d'un escalier afin d'accéder au grenier aménager;
- la démolition de la terrasse en façade avant;
- la création d'un escalier extérieur au niveau de la zone de recul latéral;
- l'ensemble des menuiseries en bois, ont été peintes en gris moyen;
- la porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle en PVC de ton gris;
- l'imperméabilisation totale de la zone de recul;
- l'aménagement d'une large et profonde terrasse en bois, d'une hauteur d'environ 30cm par rapport au niveau du jardin;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-44756-2019 a été introduite afin de mettre en conformité ces éléments. Cette demande ayant été refusée pour le motif suivant : « bien que les modifications intérieures et en façade arrière puissent être acceptables, l'ensemble des modifications au niveau des façades visibles depuis l'espace public ne peut être envisagé et il y a lieu de remettre la situation en pristin état »;
- Une seconde demande de permis d'urbanisme, n°16-45671-2021 a également visé la mise en conformité en plus d'une proposition d'extension latérale. Ce permis d'urbanisme octroyé en novembre 2021 et non mis en œuvre, est périmé depuis novembre 2024;
- La maison jumelée n°69, à quant à elle gardé l'essence de sa typologie originelle;
- La parcelle comporte une zone de recul au niveau de la chaussée et un jardin, situé un étage plus haut;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- en matière de programme :
 - La maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Les modifications portent uniquement sur la construction de l'annexe au rez-de-chaussée;
 - Cette extension permet d'agrandir les espaces de séjour, les ouvrir davantage et augmenter l'apport en éclairage naturel;
- en matière de traitement des façades :
 - Les façades existantes sont maintenues telles qu'en situation existante de fait et en infraction;
 - Le permis d'urbanisme octroyé en 2021, proposait une extension latérale, permettant de compenser la totalité des infractions;

- Maintenir ces infractions, nécessite de rappeler les motivations du refus sur la demande de mise en conformité de 2019;
- En effet, en ce qui concerne la mise en conformité des interventions extérieures, considérant qu'elles induisent une modification considérable de la typologie existante de nature à compromettre l'équilibre des maisons jumelées, elles ne peuvent être envisagées;
- En effet, la suppression de la terrasse, dont le plan, en triangle et la typologie de l'époque, conférait à la maison existante tout son intérêt, constitue un appauvrissement considérable;
- Il y a impérativement lieu de restituer cette terrasse et conformément à sa typologie;
- Les trois petites fenêtres bouchées, en façade latérale, induisent également un appauvrissement de la typologie de cette construction existante;
- Le jeu de pleins et de vides, suite aux modifications des baies est totalement dénaturé sans aucun respect de l'équilibre initial;
- Il y a lieu de restituer les 3 fenêtres existantes en façade latérale;
- Concernant la modification des menuiseries bois existantes peintes en gris moyen et dont les divisions ont également été modifiées, considérant le contexte bâti environnant, les typologies présentes au sein de ces groupes de maisons jumelées et au sein même du groupe de maison dont fait partie la maison concernée par la demande, cette modification ne peut être envisagée;
- En effet l'ensemble des châssis dans le voisinage direct est maintenu dans des tonalités cohérentes et l'ensemble des divisions sont cohérentes avec la typologie des constructions existantes;
- Dès lors, il y a lieu de restituer des menuiseries de ton blanc, y compris la porte de garage;
- La forme des baies au niveau de l'annexe, ne correspondant pas au prescrit du PPAS
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation de l'annexe, induit une ouverture de baies en biais et donnant sur la propriété mitoyenne de gauche et ne répondant pas au Code civil en matière de servitudes de vues, considérant qu'au-delà de 3m, un mur plein, ou par extension dans ce cas, une palissade en bois, ne peuvent être autorisés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Au-delà de la terrasse réimplantée, le jardin reste végétalisé et en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage existant pour un véhicule est maintenu;
 - Au regard de la situation de fait, en infraction, il y a lieu de préciser que l'accès vers le garage n'est en aucun cas un emplacement de parking extérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - L'emprise et l'imperméabilisation sont significativement augmentés, à savoir de 27m² d'annexe, 21m² de nouvelle terrasse et ce en plus de toute l'imperméabilisation de la zone de recul;
 - Considérant cette augmentation de plus de 30m², la demande telle qu'introduite est soumise au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales;
 - Cependant ni les plans ni la notice n'indiquent aucune modification et/ou amélioration des dispositifs existants de gestion des eaux pluviales;

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

- application de l'art. 126§11, 1° du CoBAT : Dérogation à un PPAS et 2° Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme au sein d'un PPAS :
 - Article n° II.3.c du PPAS - Implantation Profondeur :
 - L'extension se conformer aux limites maximales de 12m fixé par le PPAS;
 - cependant cette extension déroge à l'article II.3.c Implantation, en ce que les façades postérieures ne sont plus alignées;
 - l'extension impacte le bien mitoyen de gauche par rapport à une perte de vue, et ce d'autant plus le maintien de la palissade de jardin;
 - Article n° II.4.d - Hauteur libre sous plafond :
 - Considérant l'actuel hauteur libre sous - plafond minimale fixée par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, la hauteur de 2,50m telle que proposée est acceptable;
 - D'autant plus qu'une hauteur supérieure, en plus des besoins actuels en matière d'isolation, induirait une rehausse davantage impactante pour le bâtiment mitoyen de gauche;

- Article n° II.5.a - Toiture :
 - Afin de limiter en hauteur l'extension arrière, une toiture plate est proposée;
 - Cette toiture est non accessible et traitée en toiture végétalisée de type extensive, et ce afin de garantir une finition esthétique au sein de l'intérieur d'ilot en plus de favoriser la temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;
 - Cette extension, débordant latéralement, est visible depuis l'espace public, augmentant davantage son impact dérogoire et ce en plus des dérogations et des infractions maintenues au niveau de la façade avant;
 - Par ailleurs, la rehausse de plus d'1,10m, bien que limitée en profondeur à 2,25, elle induit un impact significatif augmenté par la large baie implantée en biais et donnant vers la propriété de gauche;
 - Considérant en effet, la suppression de la palissade en bois au profit de la restitution d'une haie, ces vues sont réellement impactante;
- Article n° II.7 - Matériaux :
 - La teinte du recouvrement de toiture doit rester dans la continuité de teintes du bloc de maison dont le bâtiment fait partie, à savoir des tuiles de ton rouge-brun;
 - Cette teinte est par ailleurs, conforme à la typologie de l'ensemble de ces habitations couvertes par le PPAS;
- Article n° II.9.a - Lucarnes et article n°6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les lucarnes :
 - Cette dérogation, autant au PPAS qu'à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, avait déjà été refusée par la demande de permis d'urbanisme introduite en 2019, alors que le permis d'urbanisme octroyé en 2021 proposait divers aménagements afin de palier à l'aspect non cohérent et dérogoire de ces prolongations de lucarnes;
 - En effet, la prolongation des lucarnes en façade avant et en façade arrière induisent une modification considérable de la typologie et de l'équilibre de ces façades jumelées;
 - Considérant que la partie arrière est non visible depuis l'espace public, qu'elle permet un aménagement plus aisé d'une salle-de-bain et qu'elle ne porte aucune nuisance sur le voisinage, cet agrandissement peut être envisagé, pour autant que la typologie des façades soit respectée;
 - Dès lors l'agrandissement de la lucarne en façade avant ne peut être envisagé, considérant que cette modification est fortement visible depuis l'espace public qu'elle induit un déséquilibre au niveau de la composition des façades jumelées, d'autant plus que l'agrandissement ne permet l'aménagement que d'un local dressing;
 - Il y a dès lors lieux, de restituer la typologie d'origine et remettre la lucarne en façade avant en pristin état;
- Article n° III.2 - Zones de recul :
 - L'imperméabilisation totale de la zone de recul au droit de la façade avant, ne peut être acceptable au regard des dérogations au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - La demande de 2019 autant que celle de 2021 ont au moins proposé une amélioration, voire une restitution de la situation existante de droit;
- Article n° IV.2 - Zones de cours et jardins :
 - Le PPAS prévoit qu'une clôture de type palissade puisse être prévue entre deux parcelles construites, avec un débordement maximal de 3m;
 - En situation existante de fait et en infraction, un pare-vue a été aménagé, avec un débordement de 5m, pour les besoins de la construction de la terrasse lors des travaux infractionnels;
 - Considérant que le mur existant (privatif à la parcelle mitoyenne de gauche) est 3m de profondeur, tel que prévu par le PPAS, il y a lieu de garantir, au-delà de cette profondeur, uniquement une haie vive étayée d'une clôture en treillis si nécessaire mais avec un espacement d'au moins 15cm, par rapport au sol, afin de maintenir le passage de la petite faune;

En guise de conclusion sur la demande initiale :

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

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

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

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

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

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 30/03/2026) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 09/04/2026 :

- Certaines des objections ont été prises en compte et des dérogations sont supprimées de la demande, et ce, au niveau des abords;
 - En effet, la zone de recul est retravaillée afin de tendre vers son état d'origine, supprimant dès lors la dérogation à l'article n°III.2 du PPAS, concernant les zones de recul;
 - Un revêtement semi-perméable, composé de klinkers, est posé au droit des roues, au niveau de l'accès carrossable, et sur environ 1,30m de largeur, au niveau de l'accès piétonnier;
 - Le solde est restitué en pleine terre, avec latéralement des aménagements paysagers composés de plantes basses et le reste se compose de bandes gazonnées;
 - Au niveau du jardin, la palissade en béton est supprimée au profit d'une haie, répondant dès lors, à l'article n°IV.2 du PPAS;
 - Suite à une nouvelle analyse concernant la large baie vitrée de l'annexe par rapport au code civil, il apparaît qu'un recul d'au moins 1,90m est présent entre la partie extérieure du vitrage et la limite mitoyenne de gauche, limitant dès lors l'impact des vues sur la propriété de gauche et qui sera d'autant plus compensée par la pose d'une haie vive, permettant d'augmenter le confort d'intimité;
 - Au niveau de la façade avant, à la place de la restitution de la terrasse, il est proposé un bandeau, de profondeur variable, afin de visuellement marquer la typologie d'origine;
 - Considérant que ce bandeau permet, à l'instar de l'ancienne terrasse, d'équilibrer les volumes et les proportions, cette proposition est acceptable;
 - Cependant, afin de justifier la pose de ce bandeau plutôt que la terrasse telle que demandé, il y a lieu d'également prévoir la pose de ferronnerie, sur le pourtour et dont la hauteur peut être limitée, afin d'uniquement restituer visuellement la typologie ;
 - La demande modifiée, n'a pas ailleurs, pas tenu compte des autres éléments ayant justifié l'avis défavorable de la Commission de Concertation, tels que la remise en ton blanc des menuiseries, la restitution des trois petites fenêtres en façade latérale ainsi que la restitution des tuiles de ton rouge ;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'accusé de réception complet de la demande modifiée et les mesures particulières de publicité, considérant les dérogations qui avaient été refusées et qui sont néanmoins maintenues;

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 et au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Article n° II.3.c du PPAS - Implantation Profondeur :
 - Le plan de l'annexe n'est pas modifié et cette annexe maintient donc la dérogation en ce qui concerne l'alignement des façades postérieures;
 - Suite à la suppression de la clôture en béton, au profit de la pose d'une haie, l'un des motifs motivant l'avis défavorable quant à l'octroi de cette dérogation, n'a plus l'impact négatif initial;
 - Bien que cette implantation d'annexe, permette au bien mitoyen de gauche, d'également solliciter la dérogation afin de s'étendre en profondeur, cette implantation en travers, ne permettra jamais de restituer les alignements des façades postérieures, et ne semble réellement pas tenir compte du contexte bâti environnant et du caractère d'ensemble des groupes de maisons;

- Article n° II.4.d - Hauteur libre sous plafond et Article n° II.5.a - Toiture :
 - Cette dérogation avait été analysée sur la demande initiale et n'avait pas suscité d'objection, en raison de l'impératif de limiter les rehausses pour les besoins d'une autre dérogation sur l'extension telle que prévue;
 - Au niveau de la demande modifiée, celle-ci ne soulève pas davantage d'objection;
 - Il en va de même en ce qui concerne la forme plate de la toiture de l'annexe, considérant que celle-ci reste inaccessible et entièrement végétalisée;
 - Considérant par ailleurs, que la suppression de la palissade en béton, permet de diminuer l'impact négatif de ces dérogations, il peut être considéré que ces dérogations concernant les hauteurs intérieures et forme de la toiture, sont acceptables, bien que restant visibles depuis l'espace public pour la toiture plate;
- Article n° II.7 - Matériaux :
 - Il n'a pas été tenu compte de cette objection sur la sollicitation d'une dérogation et induisant une rupture typologique de plus dans la continuité entre les maisons jumelées et au sein d'un PPAS indiquant expressément la volonté de maintenir des raccords harmonieux entre ces maisons, tant au niveau des lignes de constructions, des matériaux et des teintes proposées;
 - Des modifications devant être apportées au niveau de la lucarne, et considérant la pose de panneaux solaires au niveau du pan avant de la toiture, il y a lieu d'également restituer des tuiles identiques à celles de la maison qui lui est jumelée à gauche;
- Article n° II.9.a - Lucarnes et article n°6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les lucarnes :
 - Afin de limiter l'impact dérogatoire des lucarnes construites en infraction et dont les demandes précédentes, pour leur maintien, se sont soldées par des refus, il est proposé de réduire latéralement, de 70cm, afin de tendre vers la lecture du pan de toiture d'origine;
 - La bande de toiture, ainsi restituée est d'à peine 90cm, mais suivant le parti pris de maintenir le châssis infractionnel, le recul est limité par la largeur de ce dernier;
 - Cette modification tend à répondre à la demande de la Commission de Concertation de restituer la lecture du pan de toiture, cependant cette lucarne restant dérogatoire tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, la justification d'une telle dérogation doit profiter à l'amélioration des qualités d'habitabilité;
 - Dès lors, la cloison entre le dressing et la chambre doit être supprimée, afin que la largeur de cette lucarne, autant que le maintien du châssis en infraction, servent à l'augmentation de la surface de la chambre autant qu'à l'augmentation de l'apport en éclairement;

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

- Restituer les trois petites fenêtres en façade latérale ;
- Restituer une teinte blanche au niveau des menuiseries ;
- Restituer des tuiles de ton rouge-brun;
- Poser, au niveau du auvent, des ferronneries de typologie similaire à celles qui étaient existantes et dont la hauteur peut être limitée ;
- Supprimer la cloison entre la chambre et le dressing ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de teintes et de détails typologiques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie doit être visuellement conservée et en ce que la dérogation ne peut être accordée que moyennant l'augmentation des qualités d'habitabilité ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le matériau de toiture doit être revu;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°II.3.c, n°II.4.d, n°II.5.a et n°II.9.a et au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/06/2026
Objet n°03

Dossier 16-48571-2026 - Enquête n°110/26

Situation : Avenue du Prince d'Orange 99

Objet : construire une cabine haute tension (9,3m²) préfabriquée d'utilité publique donnée en gestion à SIBELGA sur terrain privé, et abattre 2 arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48571-2026 introduite en date du 04/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une cabine haute tension (9,3m²) préfabriquée d'utilité publique donnée en gestion à SIBELGA sur terrain privé, et abattre 2 arbres sur le bien sis avenue du Prince d'Orange 99;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - QUARTIER SUD/EST - approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : 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°12.0 - construction dans la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2026 au 09/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/02/2026 : dépôt de la demande;

23/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/04/2026 : réception des compléments;

18/05/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- SIBELGA;

26/05/2026 au 09/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis le :

Considérant le projet à savoir construire une cabine haute tension (9,3m²) préfabriquée d'utilité publique donnée en gestion à SIBELGA sur terrain privé, et abattre 2 arbres;

Avis favorable à condition que :

- **La haie plantée soit de type variée, locale et feuillue;**
- **SIBELGA demande le permis d'environnement nécessaire;**

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

- l'avis de SIBELGA sollicité en date du 18/05/2026, et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/05/2026 et émis le 20/05/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et bâti en ordre ouvert dans la verdure;
- La parcelle, sur laquelle porte la demande, est bâtie par une maison en ruines et à l'abandon;
- La parcelle voisine de gauche (n° 101) a fait l'objet du permis d'urbanisme n° 16-45646-2020 visant à démolir (déconstruire) une maison d'habitation dont la période de construction date du début des années 1950 et construire une maison unifamiliale avec bureau et piscine. Les travaux sont toujours en cours;
- Le bâti environnant est cohérent en ce qu'il s'inscrit dans le prescrit du PPAS n° 48 bis & ter prévoyant d'importantes zones non bâties et paysagères tant latéralement qu'à l'avant des parcelles;
- Le couvert végétal, sur cette parcelle, est dense et peu entretenu;

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

- construire une cabine haute tension (9,3m²) préfabriquée d'utilité publique donnée en gestion à SIBELGA sur ce terrain privé;
- abattre 2 arbres morts;

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

- La demande porte sur le placement d'une cabine haute-tension réseau hors-sol préfabriquée en béton, d'une superficie d'environ 9m²;
- Ce projet de cabine haute-tension s'inscrit dans une réflexion globale sur le quartier Prince d'Orange où la puissance électrique n'est pas suffisante pour les usagers, toujours plus tournés vers l'électricité (transport, chauffage, activités humaines) afin de s'émanciper des énergies fossiles;
- Il s'agira dès lors d'une cabine de distribution publique, appartenant à SIBELGA, mais construite sur terrain privé;
- La puissance électrique demandée par la maîtrise d'ouvrage pour son projet de construction se situant sur la parcelle voisine, le n°101, parcelle 21614H0056/02S085, de la même division (comprenant une maison unifamiliale et une serre en fond de jardin) ne peut pas être donnée, en l'état, par le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité car le réseau actuel ne le permettrait pas;
- Le réseau électrique dans l'Avenue du Prince d'Orange doit donc être renforcé;
- Pour ce faire, l'implantation d'une nouvelle cabine haute tension hors-sol préfabriquée à l'adresse « Prince d'Orange, 99 à 1180 Uccle » est requise;
- Cette installation alimentera le Maître d'ouvrage en électricité mais alimentera également le quartier;
- Le réseau électrique est maillé (les cabines électriques sont reliées entre elles) de manière à garantir une alimentation en cas de panne sur une partie du réseau;
- A cet effet, le projet réserve une zone à front de voirie pour la bâtir. Pour des raisons de sécurité, le projet profite des travaux de la cabine haute-tension pour supprimer deux arbres morts à proximité immédiate;

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

- en matière de programme :
 - le projet tend à implanter une infrastructure d'utilité publique sur un terrain privé, et ce en zone de recul, reprise comme non aedificandi tant au PPAS qu'au RRU;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose la construction d'un volume parallélépipédique d'une superficie d'environ 9m², à proximité de l'alignement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet s'implante sur une zone de pleine terre et nécessite l'abattage de 2 arbres morts;
- en matière d'aspects techniques:
 - le projet joint des échanges de mails avec SIBELGA dont (le 24/02/2026) :
« La demande d'implantation d'une nouvelle cabine haute tension (HT) réseau dans le cadre du projet Prince d'Orange 99 repose sur les éléments suivants :
1. Nécessité technique du renforcement du réseau
 - Le quartier présente une saturation progressive de son réseau électrique, nécessitant un renforcement afin d'assurer une alimentation stable.

- *L'installation d'une nouvelle cabine HT est indispensable pour garantir la continuité de l'alimentation en basse tension, ainsi que la sécurité et la fiabilité du réseau.*
- *Cette cabine sera bouclée avec d'autres cabines HT plus éloignées, afin d'assurer la stabilité du réseau et une continuité d'alimentation en cas de panne.*
- *Elle alimentera à la fois le client et le réseau environnant.*

2. Intégration paysagère

L'impact visuel de la cabine depuis la voirie sera réduit au moyen de plantations et haies assurant une meilleure intégration dans l'environnement.

3. Aspects administratifs et fonciers

Pour les cabines hors-sol préfabriquées situées sur un terrain privatif :

- *Sibelga prépare une convention de superficie, à signer devant notaire entre le Maître d'ouvrage et Sibelga, afin de pérenniser la présence de l'installation à cet emplacement.*
- *Sibelga introduit également une demande de précadastration.*

Étant donné que la cabine est implantée en terrain privatif et que le réseau existant ne permettait pas de fournir la puissance demandée en basse tension au client :

- *La demande de permis d'urbanisme incombe au client.*
- *Tous les frais liés au placement de la cabine sont à charge du client.*
- *Sibelga prend en charge uniquement le placement du matériel électrique à installer dans la cabine.*

4. Permis d'environnement

Dans le cas d'une cabine HT réseau :

- *Sibelga introduit la demande de permis d'environnement de classe III.*
- *Sibelga n'installe que des transformateurs statiques à huile de 400 ou 630 kVA.*
- *La rubrique concernée est la 148a : transformateurs statiques de puissance comprise entre 250 et 1000 kVA.*

La demande de permis d'environnement sera introduite après :

1. *le placement de la cabine,*
2. *l'installation de l'équipement électrique,*
3. *la réception du rapport de mise en service délivré par un organisme agréé (document requis pour la demande);*

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article 12.0 : construction en zone de recul :
 - Selon SIBELGA, la cabine doit être implantée le plus proche de la rue;
 - En effet, la boucle haute tension entre les câbles électriques en trottoir et la future cabine doit être la plus courte possible pour des raisons techniques et de sécurité;
 - Le passage de câble haute tension via un terrain privatif doit être évité;
 - La longueur des câbles haute-tension doit également être la plus courte possible;
 - Le projet tente de mettre en place un certain nombre de dispositifs pour diminuer toute perception de la cabine. Elle sera entourée d'une haie, ce qui réduira sa présence dans le champ visuel depuis l'Avenue du Prince d'Orange et depuis les habitations périphériques. Sur ce point la végétation présente sur site aide également. De plus, sa hauteur est limitée (2,5m de haut) et les parois seront de teinte RAL 6003;
 - Les justifications premières démontrent cependant que la nécessité d'implanter cette cabine haute tension tient des besoins pour la maison en cours de réalisation au n° 101;
 - Des dérogations pour la construction liée aux ouvrages de régies (logettes compteurs) ont été accordées par le passé dans le voisinage, mais pour des gabarits bien moindres, de sorte à respecter les objectifs du PPAS en ce qui concerne le traitement paysager des zones non bâties, et des perspectives ouvertes des rues;
 - Rien ne garantit que les conventions avancées avec SIBELGA seront établies et encore moins pérennisées. Il s'indique de joindre le permis d'environnement à la présente demande ;
 - Le quartier dispose d'espaces en voirie ou de terrains publics (p.ex VIVAQUA) à vocation pour la collectivité et qui pourraient accueillir ce type d'infrastructures ;

- La construction implantée à l'avant plan de la parcelle 99 entrave le développement du terrain et nuisent aux buts poursuivis par la prescription 12.0 et l'ensemble du PPAS en vue d'intégrer de l'habitat dans la verdure en maintenant des perspectives paysagères depuis les voiries ;

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 24/06/2026
Objet n°04

Dossier 16-48592-2026 - Enquête n°107/26
Situation : Avenue Fond'Roy 2
Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48592-2026 introduite en date du 16/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Fond'Roy 2;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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 suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 §1°2° qui prescrit "Hauteur de la façade avant", en ce que la hauteur des façades avant et arrière dépassement celle de construction moyenne;
 - non-respect de l'article n°6 §1°2° qui prescrit "Toiture", en ce que la hauteur de la hauteur de la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2026 au 09/06/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la suppression de la cheminée manque d'information et la situation de fait n'est pas conforme à la réalité;*
- *les plans ne sont pas clairs quant au déplacement de la fenêtre du 1^{er} étage et à l'alignement du toit avec la corniche existante;*
- *questionnement quant à la fiabilité du joint entre la toiture plate végétalisée et le voisin mitoyen;*
- *un mur mitoyen apparent sera créé sans qu'une isolation ne soit prévue;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/02/2026 : dépôt de la demande;

01/04/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/04/2026 : réception des compléments;

18/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/05/2026 au 09/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 09/06/2026 :

«

Considérant le projet à savoir rénover et étendre une maison unifamiliale;

Considérant qu'il est prévu :

- *Le maintien d'un puits perdu existant 6,8m³ pour l'infiltration des eaux de pluie;*
- *D'isoler tous les murs;*
- *Une PAC;*
- *Peut-être une CEP;*

- 33 m³ toiture verte;
- Des panneaux solaires sur EPDM de teinte claire;
- La suppression des bambous;

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

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

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

- aux caractéristiques techniques de la PAC;

Avis favorable à condition :

- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour la PAS si ses 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://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux> :

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

- 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 : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).
- o QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : privilégier ce genre de configuration : bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, espace de 50cm, bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, ...
- 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.

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf

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.

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf

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.

- o HAUTEUR : 2 à 6 m du sol
- o 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.
- o QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.
- o QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS 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 étourneaux sansonnets :

- o HAUTEUR : une hauteur de 2 m du sol minimum est conseillée.
- o ORIENTATION : une orientation à l'est ou au sud-est du trou d'envol (dont le diamètre est de 45 mm) est conseillée, et à l'opposé des vents dominants. Le nichoir peut aussi être penché un peu en avant pour protéger les oiseaux des intempéries.
- o QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les étourneaux étant sociables et vivant en groupe, une distance de 1 à 2 m minimum entre 2 nichoirs sur un même bâtiment ou un même arbre est conseillée.
- o COMMENT PROTÉGER LE NICHOR DES PRÉDATEURS : le nichoir peut être placé à une hauteur importante et un ruban de ronces peut être disposé au pied de l'arbre pour dissuader des prédateurs grimpeurs. Il est également possible d'installer une protection anti-carnassiers contre les pilleurs de nids.

Et :

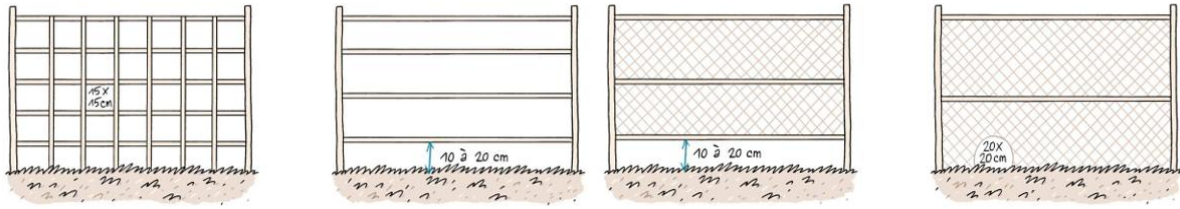
- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. **Important** : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à

l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage;



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

»

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 quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Fond'Roy est une artère locale traversée en partie des voies de tram;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est une parcelle d'angle. Elle est bordée par la Vieille rue du Moulin et l'avenue Fond'Roy. Elle se compose d'une zone de recul, d'un jardin et d'une maison unifamiliale;
- La zone de recul se situe à front de l'avenue Fond'Roy et comprend un accès carrossable, un escalier et un palier d'accueil;
- La zone de jardin se situe à l'angle de la Vieille rue du Moulin et de l'avenue Fond'Roy et se prolonge en façade arrière;
- La maison n°2 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale 3 façades implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1 avec toiture à versants. Le niveau du garage est situé sous le niveau du jardin et à mi-hauteur par rapport à celui de la rue. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc, de châssis en PVC de ton blanc, d'une porte d'entrée et d'une porte de garage en aluminium de ton gris, d'un soubassement en enduit de ton blanc et d'une toiture en ardoises de ton gris foncé;
- L'immeuble de droite (n°24) est une construction mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1 avec toitures à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc, d'une toiture en tuiles plates de ton noir et de châssis en bois de ton blanc;

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

- La construction d'une extension au rez-de-chaussée;
- La construction d'une extension au 1^{er} étage
- La construction d'un étage supplémentaire;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- L'aménagement d'une toiture végétalisée;
- La modification de la typologie architecturale;
- L'installation de panneaux photovoltaïques;
- La mise en place d'une toiture plate en membrane EPDM de ton blanc/gris clair;
- La démolition de la cheminée ;
- La mise en place d'un mur de soutènement approximativement en bordure du jardin ;

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

- Le programme est modifié par l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaires;
- Le gabarit est modifié par la construction d'un étage supplémentaire;
- La typologie architecturale est modifiée par le remplacement de la toiture à versants par une toiture plate, par la modification des dimensions des baies, par le placement de châssis en bois de ton naturel, par le remplacement de la porte de garage en aluminium de ton gris par une porte sectionnelle de ton blanc, par le remplacement de la porte d'entrée en aluminium de ton gris par une porte en bois accompagnée d'un bardage en bois de ton naturel, ainsi que par la mise en place de cadres en bois autour de l'ensemble des baies;

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

- Considérant que la maison se situe au croisement de l'avenue Fond'Roy et de la Vieille rue du Moulin;
- Considérant, de ce fait, qu'elle occupe une position stratégique dans le tissu urbain;
- Considérant qu'elle bénéficie de larges perspectives qui la mettent en valeur;
- Considérant que la rehausse de maison est cohérente au regard sa localisation;
- Considérant que cette rehausse permet l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaires répondant aux normes minimales d'habitabilité;

- Considérant que cette rehausse permet dès lors d'améliorer le confort de l'habitation;
- Considérant que cette rehausse n'est pas réalisée sur la limite mitoyenne mais principalement au niveau de la façade nord-est et nord Ouest;
- Considérant que, bien que cette rehausse entraîne des dérogations au RRU, son impact sur le bien mitoyen demeure limité;
- Considérant que la toiture résiduelle est aménagée en toiture végétalisée, ce qui permet une intégration harmonieuse par rapport au voisin mitoyen;
- Considérant que les extensions projetées du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage comblent une dent creuse et s'alignent sur la profondeur de la construction mitoyenne;
- Considérant que ces extensions génèrent un impact limité sur la parcelle voisine;
- Considérant qu'elles permettent d'améliorer le confort des espaces de vie et de répondre aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la modification de la typologie architecturale de la maison présente un caractère singulier; notamment par l'adoption d'une toiture plate;
- Considérant que le remplacement des châssis ainsi que des portes d'entrée et de garage améliore la situation de cette bâtisse en infraction urbanistique pour ces aspects;
- Considérant que la mise en place de cadres en bois sur l'ensemble des baies, l'installation de châssis en bois de ton naturel, le rythme des ouvertures, l'intégration d'un bardage en bois de ton naturel au niveau de la porte d'entrée ainsi que la pose de briquettes de parement collées de ton blanc contribue à une composition architecturale qualitative et cohérente, s'intégrant harmonieusement au cadre bâti environnant;
- Considérant que la mise en œuvre d'une toiture plate en membrane EPDM de ton blanc/gris clair sur le nouveau volume permet de limiter l'effet de surchauffe ce qui constitue une mesure pertinente au regard des enjeux climatiques;
- Considérant que la mise en place d'un mur de soutènement approximativement en bordure du jardin permet de redresser légèrement les talus afin d'améliorer l'exploitation du jardin ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - La parcelle bénéficie de la position stratégique dans le tissu urbain, au croisement de deux artères, lui conférant un rôle de signal dans l'espace public;
 - Un gabarit plus élevé se justifie au regard de cette situation particulière;
 - De plus, compte tenu de l'orientation de la parcelle, l'impact d'ombrage sur l'unique parcelle mitoyenne demeure très limité;
 - La rehausse projetée se situe au plus proche à environ 1,25 m et au plus loin à environ 6,60 m du bâtiment mitoyen;
 - La position de ce nouveau volume permet de limiter autant que possible l'impact sur le bâtiment mitoyen et dégage une toiture plate aménagée en toiture végétalisée ce qui répond à des objectifs durables;
 - Les dérogations sont acceptables pour les raisons énumérées;

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

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°5 et n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/06/2026
Objet n°05

Dossier 16-47977-2025 - Enquête n°103/26 - Article 126/1

Situation : Vieille rue du Moulin 287

Objet : mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble ainsi que le rénover et placer une nouvelle toiture

AVIS

La Commission de concertation reporte son avis à la séance du 08 juillet 2026.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/06/2026
Objet n°06

Dossier 16-48516-2025 - Enquête n°102/26

Situation : Rue des Astronomes 3

Objet : modifier le studio du 2^{ème} étage en un duplex s'étendant du 2^{ème} étage au dernier étage, construire une rehausse de gabarit et aménager une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48516-2025 introduite en date du 29/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le studio du 2^{ème} étage en un duplex s'étendant du 2^{ème} étage au dernier étage, construire une rehausse de gabarit et aménager une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage sur le bien sis rue des Astronomes 3;

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" arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale 10/03/1994 et y 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°4.3 qui prescrit "Gabarits", en ce que la hauteur du bâtiment dépasse la hauteur maximale définie par le PPAS;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2026 au 09/06/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le permis d'urbanisme ne fait pas état d'isolation du mur mitoyen;*
- *Les travaux doivent prévoir la réfection du voisin n°3;*
- *Un état des lieux devra être réalisé avant le début des travaux*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/12/2025 : dépôt de la demande;

30/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/03/2026 : réception des compléments;

13/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/05/2026 au 09/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «13/05/2026» ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un ensemble d'habitations;
- Dans ce quartier, la rue se présente comme une voirie étroite encadrée de part et d'autre par des immeubles de logements;
- L'immeuble n°3, sur lequel porte la demande, est un immeuble mitoyen implanté à l'alignement et en ordre fermé le long de la rue des Astronomes, non loin du carrefour qu'elle forme avec la chaussée de Waterloo. Il présente un gabarit R+1+T. L'immeuble se compose de 3 logements comprenant chacun une chambre. Il se compose également d'annexes s'étendant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage; Sa typologie architecturale se caractérise par un parement en briques sablées jaunes au format romain, des châssis en PVC de ton blanc, une toiture en tuiles rouges ainsi qu'un soubassement en pierre bleue reconstituée;
- La situation de fait présente une infraction urbanistique dans la mesure où la situation de droit (PU n°16-10730-1937) prévoit des menuiseries en bois et non des châssis et une porte en PVC. En 2025; une demande de permis visant à mettre en conformité le remplacement des châssis et de la porte d'entrée a été refusée;
- La maison de gauche (n°5) est une habitation mitoyenne s'implantant à l'alignement. Elle présente un gabarit R+1 avec toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose de lucarnes en façades avant et arrière, de châssis et d'une porte métallique de ton vert, d'un parement en enduit de ton beige ainsi que d'un soubassement en pierre;
- L'immeuble de droite n°1075 (chaussée de Waterloo) est un immeuble de logements comprenant un commerce au rez-de-chaussée. Il présente un gabarit R+2 avec toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton gris clair et de menuiseries en aluminium de ton gris foncé;
- La situation de droit des constructions de ce tronçon de rue a autorisé des menuiseries en bois et en métal. Plusieurs constructions de cette rue présentent toutefois des menuiseries qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;

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

- La construction d'un étage supplémentaire;
- La modification du studio situé au 2^{ème} étage en un duplex 2 chambres;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe du 2^{ème} étage;
- La mise en conformité des châssis PVC de la lucarne;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par la transformation du studio existant en un duplex 2 chambres;
- Le gabarit est rehaussé par l'ajout d'un niveau supplémentaire;
- La typologie architecturale est modifiée par la mise en place de châssis en PVC de ton blanc;

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

- Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n°30 « Quartier du Vert Chasseur »;
- Considérant que la demande porte uniquement sur le logement situé au dernier étage;
- Considérant que la construction d'un étage supplémentaire vise à améliorer le confort et l'habitabilité de ce logement;
- Considérant que la création d'un duplex 2 chambres permet de diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble;
- Considérant que le duplex respecte les normes minimales d'habitabilité et offre un logement de qualité;
- Considérant que la rehausse de l'immeuble entraîne une dérogation aux prescriptions du PPAS;
- Considérant également que cette rehausse génère des héberges peu maîtrisées et s'intègre de manière peu harmonieuse aux profils des constructions mitoyennes;
- Considérant que cette rehausse présente une volumétrie hybride entre une toiture mansardée et un volume cubique ce qui ne permet pas une intégration satisfaisante dans le contexte bâti environnant;
- Considérant également que la typologie de la toiture crée un faux-semblant de toiture à versants par la mise en place d'une couverture en tuiles de ton brun rouge, ce qui confère à l'ensemble un caractère incohérent;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe du 2^{ème} étage est conforme au Code civil et améliore significativement le confort de ce logement;
- Considérant que la mise en conformité de l'ensemble des châssis en PVC a été refusée dans le cadre de la demande de permis de 2025 et que, dès lors, les châssis en PVC de la lucarne ne peuvent être acceptés;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - La hauteur de la rehausse dépasse la hauteur maximale prescrite par le PPAS;
 - La volumétrie projetée engendre des héberges importantes qui ne permettent pas une intégration harmonieusement avec les profils mitoyens;
 - La conception de la nouvelle toiture présente une expression architecturale hybride, à mi-chemin entre toiture à la Mansart et un volume cubique générant une composition volumétrique et architecturale peu cohérente;
- 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 transformation du studio en un duplex 2 chambres permet de diversifier l'offre de logements au sein de l'immeuble, ce qui est qualitatif;
 - En outre, ce nouveau logement respecte les normes minimales d'habitabilité et offre de belles qualités d'habitabilité;
 - Dès lors; la création de ce duplex est donc acceptable;

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

- Revoir le profil de la rehausse de manière à limiter, voire supprimer, les héberges créées et à assurer une meilleure intégration du projet dans son contexte bâti;
- Prévoir des châssis en bois ou en aluminium de ton vert clair ou gris clair pour la partie de façade avant concernée par la demande;
- Représenter, en situation projetée, la situation de droit pour la partie de la façade avant non concernée par la demande ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement d'un duplex est envisageable ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent le profil de toiture et les châssis en façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse de gabarit n'est pas acceptable telle que proposée;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 24/06/2026
Objet n°07

Dossier 16-48339-2025 - Enquête n°106/26

Situation : Avenue Brugmann 414

Objet : mettre en conformité la destination du bien (logement unifamilial vers équipement d'intérêt collectif avec logement), l'extension en façade arrière, la zone de recul, la conduite d'évacuation (hotte professionnelle) en façade arrière et les châssis PVC en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48339-2025 introduite en date du 10/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la destination du bien (logement unifamilial vers équipement d'intérêt collectif avec logement), l'extension en façade arrière, la zone de recul, la conduite d'évacuation (hotte professionnelle) en façade arrière et les châssis PVC en façade avant sur le bien sis avenue Brugmann 414;

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural du 19 août 2024;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Grandes Avenues » et qu'il y est répertorié en tant que bien présentant une valeur architecturale et une valeur d'ensemble. Considérant que le projet déroge au RCUZ « Grandes Avenues »;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 " Aménagement et entretien des zones de recul » qui prescrit " § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.", en ce que la zone de recul est entièrement minéralisée;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au titre IV du Règlement sur la Bâtisse de 1975, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°15 "Profondeur des constructions et de leurs implantations.", en ce que la profondeur totale de la construction (extension

- comprise, réalisée entre 1987 et 1996) est de 21 mètres alors que la profondeur maximale autorisée est de 20 mètres au sein du Règlement sur la Bâtisse de 1975;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Grandes Avenues", en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect des articles liés au "*Chapitre 2: Les abords des immeubles en mitoyenneté, Section 1 - La zone de recul / Article 9. - Généralités / Article 10. - Les accès aux bâtiments*" qui prescrivent :
 - *Article 9. - Généralités : « §1. La zone de recul est plantée en jardin paysager ou d'agrément de pleine terre. Dans cette zone, rien ne peut être établi de manière à porter atteinte à la qualité des abords et des espaces publics les bordant. §2. La surface de la zone de recul est perméable et ne peut être recouverte de matériaux imperméables. Les accès peuvent être recouverts de matériaux perméables et semi-perméables, conformément à l'article 10. [...] »;*
 - *Article 10. - Les accès aux bâtiments : « §1. Les zones de recul peuvent être minéralisées uniquement dans les cas suivants : [...] 2° un accès piéton d'une largeur de 1,50 mètre maximum, ou sur une largeur plus importante justifiée par la composition de la façade adaptée à l'architecture d'un bien repris sur la carte des échelles de valeurs et en annexes 3 et 4 - Patrimoine naturel; 3° une bande minéralisée de maximum 0,50 mètres de large le long de la façade. §2. Les chemins et aires d'accès aux bâtiments, piéton ou carrossable, sont réalisés en matériaux perméables et semi-perméables, tels que dalles à joints ouverts, graviers, concassé de porphyre, blocs gazonnés, et à caractère durable. Leur emprise est minimisée au profit de la zone plantée. [...] »;*
- en ce qu'en situation projetée, la zone de recul est entièrement minéralisée et qu'aucune zone plantée n'y est prévue et en ce que l'accès piéton ne peut être minéralisé que sur une largeur de 1,50 mètres alors que la minéralisation (dalles drainantes) est prévue sur toute la largeur de la parcelle;

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 26/05/2026 au 09/06/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Remarques quant à la situation infractionnelle :
 - *Travaux réalisés en intérieur d'îlot sans autorisation, non compatibles avec la nature du quartier;*
 - *Installation d'une hotte aspirante industrielle, en ce compris les systèmes d'extraction, de ventilation et les équipements connexes, sans qu'aucun permis d'urbanisme préalable n'ait été délivré;*
 - *« Politique du fait accompli » (construire, transformer sans permis et ensuite demander une régularisation en se disant que la commune ne demandera pas la remise en l'état initial) inacceptable;*
 - *Faire cesser la situation irrégulière;*
 - *Signalement par les riverains dès le 7 mars 2024, par voie orale, téléphonique et électronique, du caractère irrégulier des travaux en cours de réalisation (installation d'une conduite d'évacuation de hotte en façade arrière). En dépit de l'accusé de réception émis par l'asbl Le Bivouac en date du 12 mars 2024, les travaux ont été poursuivis en violation des dispositions urbanistiques applicables. Il en résulte que cette situation perdure en infraction depuis plus de deux ans;*
- Remarques quant à l'installation de la hotte et des nuisances générées :
 - *Esthétique des conduits liés à l'évacuation de la hotte professionnelle (coup de poing dans l'harmonie de l'intérieur d'îlot qui est en rénovation depuis quelques années), atteinte à l'esthétique des lieux, à la qualité du cadre de vie, à l'esthétique du cadre bâti et à la qualité du paysage urbain dans un environnement à vocation résidentielle, en contradiction avec les principes de bonne intégration urbanistique;*
 - *Bruit de l'aspiration/expulsion d'air de la hotte qui est une nuisance sonore rajoutée à la nuisance esthétique;*
 - *Installation des conduits de la hotte suivant un tracé qui allonge sa longueur de manière incompréhensible, avec détérioration de la vue que les résidents des 416-418-420 ont depuis les jardins. Demande de suivre un tracé de tuyauterie qui minimise la longueur, et rend la hotte quasiment invisible depuis les jardins;*
 - *Demande de réduire au maximum la visibilité de cette installation technique;*
 - *Demande de garantir une intégration architecturale et paysagère respectueuse de l'environnement existant;*

- *Demande de démantèlement des conduits / hotte pour les motifs suivants :*
 - hotte destinée à l'exploitation d'une activité de restauration ouverte au public, laquelle n'est actuellement pas autorisée, ni mentionnée par le changement d'affectation en équipement d'intérêt collectif;
 - la hotte porte atteinte à la qualité du paysage résidentiel du quartier;
 - nuisances sonores, notamment aux heures d'exploitation de l'activité de restauration, avec atteinte à la jouissance paisible des biens et jardins aux alentours;
- *Demande de limiter strictement les émissions sonores par la mise en œuvre de dispositifs d'insonorisation performants;*
- **Remarques quant à l'affectation :**
 - *Préserver la spécificité du bâtiment (maison unifamiliale) et le caractère résidentiel de ce quartier, préserver la tranquillité et le confort des riverains et des copropriétaires des biens contigus;*
 - *Absence de clarté concernant l'activité exercée, l'installation concernée semble destinée à une activité de restauration ouverte au public;*
 - *Activité HORECA : nuisances pour les riverains, notamment en termes de fréquentation, d'odeurs ou d'animation, et impact sur le caractère résidentiel du quartier;*
 - *Absence d'autorisation pour l'activité exercée. La hotte destinée à l'exploitation d'une activité de restauration ouverte au public, laquelle ne bénéficie, à ce jour, d'aucune autorisation administrative. Le changement d'affectation en équipement d'intérêt collectif ne mentionne nullement cette utilisation spécifique. Une telle omission constitue une présentation incomplète, voire trompeuse, de la situation réelle, susceptible de permettre l'exercice ultérieur d'une activité de restauration en méconnaissance des règles applicables;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (accessibilité des personnes à mobilité réduite);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 10/09/2025 : dépôt de la demande;
- 27/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 17/12/2025 : réception des compléments;
- 03/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 11/05/2025 : réception des compléments;
- 18/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
- 26/05/2026 au 09/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/05/2026 et considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- L'avenue Brugmann qui traverse ce quartier est un axe structurant et comprend, dans la partie où se situe la demande, de nombreuses maisons de maître datant du début du XX^{ème} siècle et formant un ensemble remarquable, ce qui a justifié la définition de zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement qui couvre l'avenue;
- L'immeuble sis au n°414 sur lequel porte la demande s'inscrit le long de cette avenue, dans le tronçon compris entre l'avenue de l'Echevinage et l'avenue de la Ramée;
- En situation existante de droit, le bien est une habitation unifamiliale. Elle a été construite en mitoyenneté et en recul de l'alignement. Les plans d'époque ne sont pas disponibles aux archives;
- Les renseignements urbanistiques datés du 03/11/2025 précisent que le logement constitue la dernière affectation licite du bien (une maison unifamiliale);
- L'habitation présente un gabarit REZ (bel-étage) + 1 + Toiture à versants avec sous-sol (rez-de-jardin);
- Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural du 19 août 2024 et y est libellé en tant que maison bourgeoise, de style éclectique d'inspiration pittoresque;
- La façade avant a conservé de belles caractéristiques patrimoniales telles que ferronneries, escalier extérieur, bow-window et porte d'entrée;
- L'immeuble de gauche (n°412) présente un gabarit REZ + 2 + Toiture à versants;
- L'immeuble de droite (n°416-418-420) présente un gabarit REZ + 3 + Toiture à versants. Cet immeuble a été construit à la fin des années 1990 (suite à l'octroi du permis n° 16-32926-1995) et a été rehaussé dans la foulée, après 2000, avec la création d'un 5^{ème} étage (suite à l'octroi du permis n° 16-34456-2000);

- L'affectation en tant qu'habitation unifamiliale est confirmée (sur base des informations disponibles au service des domiciliations de la commune d'Uccle) jusqu'à au moins 2004. Une demande de permis d'urbanisme était donc requise pour le changement d'affectation tel qu'intervenu (postérieur à 1992);
- En situation existante de fait, le bien faisant l'objet de la présente demande de mise en conformité, comprend un centre social et de santé mentale (avec petite restauration - accessoire à l'activité principale) et un logement 4 chambres aux étages;
- Sur base de la note explicative, il apparaît que le demandeur est propriétaire du bien depuis juillet 2019 et qu'il a mené les travaux de transformation afin d'utiliser le bien comme équipement d'intérêt collectif avec logement aux étages (appartement 4 chambres);
- En 2001, le bien a déjà fait l'objet du procès-verbal n°U01/17 dressé le 22 mai 2001 pour la transformation de la zone de recul en emplacement de stationnement;
- La conduite d'évacuation de la hotte (professionnelle) a été installée en façade arrière en 2024 par les propriétaires et demandeurs actuels;
- Le remplacement de certains châssis en façade avant (par des châssis en PVC blanc) a, a priori, été réalisé en 2002;
- Il apparaît sur les vues Bruciel que l'extension en façade arrière a été réalisée entre 1987 et 1996 sans demande de permis d'urbanisme préalable. La réglementation en vigueur à l'époque de la construction de l'extension était le Règlement de la Bâtisse de 1975;

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

- La mise en conformité de :
 - la destination du bien (un logement unifamilial) vers un équipement d'intérêt collectif (social et de santé mentale) avec petite restauration (accessoire) et un logement indépendant 4 chambres aux étages;
 - l'extension réalisée en façade arrière entre 1987 et 1996 (d'après les vues Bruciel);
 - la zone de recul;
 - la conduite d'évacuation (hotte professionnelle) installée en façade arrière;
 - certains châssis remplacés en PVC blanc en façade avant (tous sauf la porte d'entrée et les menuiseries du bow-window);
- Le projet prévoit de supprimer l'emplacement de parking irrégulier et de perméabiliser toute la surface de la zone de recul à l'aide de dalles « drainantes » sans pour autant restituer de zone plantée ni de pleine terre;

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

- La situation existante de fait, telle que représentée en plans propose un aménagement détaillé comme suit, à mettre en conformité :
 - Sous-sol : dégagement (7,94 m²), rangement sous escalier (1,33 m²), local de stockage (8,16 m²), réserve (21,63 m²), cuisine (33,12 m²), réserve (21,63 m²), dégagement (1,66 m²), lingerie (3,60 m²), salle-de-bain (5,88 m²) (il a été précisé lors de la séance de la Commission de concertation par le demandeur que ce local comprenait les sanitaires pour le restaurant), local technique (5,98 m²), salle-à-manger pour le restaurant (27,17 m²) en façade arrière (accessible via un escalier depuis la cuisine et via un escalier depuis le bel-étage);
 - Bel-étage : sas d'entrée accessible depuis l'escalier extérieur à rue, dégagement (13,55 m²), cage d'escalier principale (encloisonnée) menant vers le sous-sol et menant vers le 1^{er} étage, salle-à-manger pour le restaurant (54,75 m²) avec accès via un escalier à la salle-à-manger située en façade arrière au sous-sol, salle de réunion (13,93 m²);
 - Entresol (entre bel-étage et 1^{er} étage) : palier, WC séparé et cuisine (13,89 m²) (privative pour les occupants du logement situé aux étages - information confirmée lors de la séance de la Commission de concertation par le demandeur);
 - 1^{er} étage : cage d'escalier principale, dégagement (5,44 m²), chambre n°1 en façade avant (9,12 m²), chambre n°2 en façade avant (20,89 m²) et séjour (26,17 m²) en façade arrière;
 - Etage intermédiaire (situé au-dessus de l'entresol) : salle-de-bain n°1 (12,19 m²);
 - 2^{ème} étage (sous combles) : cage d'escalier principale, dégagement, chambre n°3 (16,14 m²) et salle-de-bain n°2 en façade avant, chambre n°4 en façade arrière (15,96 m²), escalier vers les combles;
 - Combles : local rangement;
 - Façade avant : escalier et seuils en pierre bleue, briques de parement de ton rouge et éléments en pierre de ton blanc, porte d'entrée en bois de ton gris foncé, menuiseries extérieures en bois de ton blanc, châssis en PVC de ton blanc, ferronneries de ton noir, corniche en bois de ton blanc, tuiles de ton rouge;

- Abords : cour extérieure mentionnée en plan (90,93 m²) à l'arrière équipée d'un abri de jardin - sur vue Bruciel semble être un jardin;
- La situation projetée, telle que représentée en plan pour le rez-de-chaussée uniquement, propose un aménagement détaillé comme suit :
 - Abords / zone de recul : surface entièrement minéralisée revêtue de dalles drainantes (29 m²);

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

- en matière de programme :
 - La destination du bien telle que modifiée à savoir un logement unifamilial vers un équipement d'intérêt collectif (social et de santé mentale) propose également la possibilité d'accès au public à une petite restauration (accessoire à l'équipement d'intérêt collectif) et un logement indépendant aux étages (appartement 4 chambres). Cette configuration et ce projet mixte à vocation sociale et de santé mentale permettent d'offrir un espace thérapeutique en lien avec la préparation et vente de repas. L'affectation modifiée sans autorisation préalable depuis 2019, sur base de la note explicative jointe au dossier, n'a pas fait l'objet de plainte depuis lors à cet égard;
 - La répartition en terme d'affectation telle que sollicitée au sein de la demande de mise en conformité est la suivante :
 - Sous-sol (rez-de-jardin) et bel-étage : équipement d'intérêt collectif (social et de santé mentale) et accès au logement situé aux étages;
 - Entresol (entre bel-étage et 1^{er} étage), 1^{er} étage, étage intermédiaire (situé au-dessus de l'entresol), 2^{ème} étage (sous combles) et combles : un logement 4 chambres;
 - Les points suivants ont été précisés, dont certains par le demandeur lors de la séance de la Commission de concertation :
 - le centre de santé mentale "Le Bivouac" est une institution (hôpital psychiatrique de jour) permettant la réinsertion et réadaptation psychosociale des patients présentant des troubles psychiatriques chroniques ainsi qu'une remobilisation de leur potentiel dans le respect du rythme d'évolution de chacun. Les partenaires du centre de santé mentale « Le Bivouac » sont notamment le centre hospitalier Jean Titeca et le centre Nausicaa (habitations protégées);
 - « La Grignotière du Bivouac », faisant (partiellement) l'objet de la présente demande, est un centre thérapeutique de jour et non pas un centre de « consultation » à proprement parler. Il s'agit d'une antenne (sise avenue Brugmann 414) reliée au centre "Le Bivouac" (sis Square des Héros 5);
 - l'équipement d'intérêt collectif social et de santé mentale de jour sis avenue Brugmann 414 accueille 4 patient.e.s et un.e thérapeute, ce nombre pouvant varier selon les futurs besoins;
 - concernant le volet « restauration » (accessoire à l'activité équipement d'intérêt collectif (social et de santé mentale)) :
 - la salle-à-manger de la partie "restaurant" sise au bel-étage dispose de 8 tables de 2 personnes et 1 table de 6 personnes;
 - la salle-à-manger de la partie "restaurant" sise au sous-sol dispose de 7 tables de 2 personnes;
 - la préparation des repas (par les patient.e.s) se déroule de 10H30 à 12H00;
 - le public a accès au restaurant du lundi au vendredi de 12H00 à 13H30 (maximum), donc uniquement pour le repas de midi en semaine - sur rendez-vous/réservation, de 44 à 48 semaines par an;
 - la fréquentation du restaurant était en moyenne de 9 clients par jour en 2025, de 8 clients par jour en 2024 et de 7 clients par jour en 2023;
- en matière d'esthétique :
 - l'esthétique des conduits liés à l'évacuation de la hotte professionnelle telle qu'installée sans autorisation préalable porte clairement atteinte à l'esthétique des lieux et au cadre bâti et non bâti, à la qualité du cadre de vie et à la qualité du paysage urbain dans un environnement à vocation résidentielle, en contradiction avec les principes de bonne intégration urbanistique et de bon aménagement des lieux. Il a lieu d'intégrer l'ensemble des conduites au sein de l'enveloppe bâtie ou de revoir le tracé de tuyauterie en minimisant la longueur de son développé et de réduire au maximum la visibilité de cette installation technique depuis les

parcelles contigües et les jardins voisins en vue de garantir une intégration architecturale et paysagère plus respectueuse de l'environnement bâti et non bâti existant;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - en zone de cours et jardins, il apparaît en plan qu'une cour extérieure d'une superficie mentionnée de 90,93 m² (matériaux de revêtement de sol non précisés et non visibles sur les photographies jointes au dossier) est présente à l'arrière et est équipée d'un abri de jardin. Il y a lieu de vérifier et de solliciter la dérogation éventuelle au Règlement Régional d'Urbanisme à cet égard (articles 12 et 13 du Titre I) et au Chapitre 2, Section 3, article 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Grandes Avenues » et/ou de se conformer aux prescriptions;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B et à proximité de nombreux arrêts de transport en commun (arrêts STIB dont l'arrêt Héros est situé à proximité immédiate);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande concerne l'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² mais les travaux ayant mené à cette augmentation sont intervenus avant l'entrée en vigueur du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, ce qui n'entraîne pas l'application des prescriptions qui y sont liées. Il y aurait cependant lieu de tendre au respect de celui-ci;
 - la demande est muette quant à ces aspects et devrait être précisée sur ce point (gestion des eaux de pluies et d'égouttage);
- en matière d'enseignes :
 - la demande est muette quant à ces aspects et devrait être précisée sur ce point, le cas échéant;
 - il apparaît en situation existante de fait et sur les photographies jointes qu'un film adhésif (autocollant «publicitaire ») a été appliqué sur le vitrage du bow-window en façade avant, ce qui n'est pas conforme aux règlements en vigueur dans cette zone et que ce dispositif doit être revu;
 - le bien est situé en zone « interdite » en terme de publicité. Une demande de permis d'urbanisme à durée limitée doit être introduite le cas échéant et conformément aux prescriptions du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et au règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;
- en matière de SIAMU :
 - le projet devra se conformer à l'avis SIAMU (à recevoir);
- en matière d'accessibilité PMR :
 - le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme s'applique en ce que le changement de destination consiste en une « modification majeure » à un immeuble existant relatif à un bâtiment ou équipement visé par le règlement en ce qu'il s'agit d'un centre d'aide sociale et de santé mentale. L'accessibilité au bien, de par sa configuration et sa typologie architecturale (bel-étage) en situation de fait n'est actuellement pas possible pour les personnes à mobilité réduite. Les interventions qui devraient être envisagées en zone de recul (aménagement d'une rampe, installation d'un élévateur,...) ne seraient pas compatibles au droit de celle-ci et ne pourraient pas se conformer au bon aménagement des lieux de cette zone. Considérant également la fréquentation réduite du centre de santé mentale « La Grignotière du Bivouac », (un thérapeute et 3 à 4 patients) et le fait qu'il ne s'agisse pas d'un centre de consultation à proprement parler mais plutôt d'un centre thérapeutique fonctionnant comme une « antenne », la dérogation en matière d'accessibilité PMR peut s'envisager;
- en matière de permis d'environnement :
 - le bruit de l'aspiration/expulsion d'air de la hotte est une nuisance sonore rajoutée à la nuisance esthétique. Il faudra veiller à limiter strictement les émissions sonores par la mise en œuvre de dispositifs d'insonorisation performants;
 - la demande étant muette quant à ces aspects, elle devra être précisée sur ce point;

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§11,2° du CoBAT : demande de dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et demande de dérogations au Règlement Communal

d'Urbanisme Zoné "Grandes Avenues", en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique (non-respect des articles liés au "Chapitre 2 : Les abords des immeubles en mitoyenneté, Section 1 - La zone de recul / Article 9. - Généralités / Article 10. - Les accès aux bâtiments ") :

- en situation existante de fait, la zone de recul a été entièrement minéralisée et imperméabilisée et est utilisée à des fins de stationnement. Il apparaît également la présence permanente d'éléments (coffres / armoires à poubelles) particulièrement disgracieux dans cette zone;
 - la situation projetée envisage la pose de dalles drainantes maintenant donc le caractère minéralisé de la zone sans pour autant restituer une zone plantée et de pleine terre. Il y a donc lieu de se conformer aux prescriptions du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Grandes Avenues", en la matière et de restituer majoritairement une surface plantée et de pleine terre au droit de la zone de recul (empêchant tout stationnement) ce qui permettra d'améliorer les qualités esthétiques et paysagères en partie avant de cette portion de la parcelle, située de plus en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en lien direct avec l'espace public;
- l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au titre IV du Règlement sur la Bâtisse de 1975, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
- non-respect de l'article n°15 "Profondeur des constructions et de leurs implantations", en ce que la profondeur totale de la construction (extension comprise, réalisée entre 1987 et 1996) est de 21 mètres alors que la profondeur maximale autorisée est de 20 mètres au sein du Règlement sur la Bâtisse de 1975 :
 - considérant que la profondeur dérogatoire excédentaire est d'un mètre eu égard au Règlement sur la Bâtisse de 1975, que la réalisation de cette extension date au moins depuis avant 1996 soit il y a plus de 30 ans, qu'aucune remarque ou réclamation n'a porté sur ce point lors de l'enquête publique et considérant l'impact modéré sur les propriétés contigües en terme de gabarit et d'ombres portées, la dérogation peut s'envisager;
 - selon les prescriptions du Titre I (article 4 - profondeur) du Règlement Régional d'Urbanisme, l'extension irrégulière réalisée sans demande de permis d'urbanisme au rez-de-chaussée ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle mais dépasse cependant en profondeur le voisin le plus profond de 467 cm et dépasse le voisin le moins profond de 794 cm. Considérant cependant qu'il y a lieu d'analyser la demande de mise en conformité sur base de la législation la plus favorable au demandeur, en l'occurrence le Règlement sur la Bâtisse de 1975, car le dépassement excédentaire à considérer n'est alors que d'un mètre (21 mètres au lieu des 20 mètres autorisés au total);
- 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) :
- les prescriptions générales du PRAS précisent que :
 - A. *Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones*
 - 0.12. *La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :*
 - 4° *permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public :*
 - Considérant que bien concerné se situe en zone d'habitation, que la modification (partielle) de la destination vise l'installation d'un équipement d'intérêt collectif (social et de santé mentale) et d'un logement indépendant aux étages et que la présente demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, la prescription générale 0.12 du PRAS étant bien respectée à cet égard;

De plus :

A. *Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones*

0.7. Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.

Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Et :

B. Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat

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 :

- Considérant que la demande respecte donc également la prescription générale 0.7 du PRAS;

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 les motifs d'avis de la Commission de concertation :
 - l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Les prescriptions particulières du PRAS précisent que :

H. Prescriptions relatives aux zones en surimpression

21. Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation;
 - l'application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :
 - Les modifications réalisées à l'intérieur de l'immeuble (ayant notamment permis le changement de destination) et l'extension réalisée en façade arrière ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne portent donc pas atteinte :
 - ni au style et aux caractéristiques architecturales générales du bien repris à l'inventaire qui sont donc préservées de manière globale en façade avant (hormis pour les châssis remplacés en PVC blanc);
 - ni à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) dans laquelle l'immeuble s'inscrit;
 - Par contre, la minéralisation de la zone de recul et le remplacement des menuiseries extérieures en PVC blanc en façade avant sont à déplorer eu égard à la spécificité du bien inscrit à l'inventaire et à la ZICHEE dans laquelle l'immeuble s'insère;
 - Les transformations intérieures et l'extension réalisée en façade arrière peuvent être autorisées. La minéralisation de la zone de recul et le remplacement de certaines menuiseries extérieures en PVC blanc en façade avant ne peuvent pas être acceptés en l'état. Il y a donc lieu de prévoir la restitution d'une zone de pleine terre plantée et un retour à des menuiseries extérieures en bois de ton blanc en façade avant (lors du prochain remplacement des châssis) afin de se conformer tant au caractère de cette maison bourgeoise de style éclectique inscrite à l'inventaire qu'aux spécificités de la ZICHEE qui sont à préserver et dans laquelle l'immeuble s'insère;

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

- restituer une zone plantée et de pleine terre au droit de la zone de recul en redéfinissant une limite physique (muret bas, haie,...) entre l'espace privatif et public à l'alignement, en empêchant notamment toute possibilité de stationnement et en supprimant également toute possibilité de stockage permanent d'éléments (coffres / armoires à poubelles) dans cette zone *(se conformer aux prescriptions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de l'article n°11 et au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Grandes Avenues" en matière du Chapitre 2 : Les abords des immeubles en mitoyenneté, Section 1 - La zone de recul);*
- revenir à des menuiseries extérieures en bois de ton blanc en façade avant en proposant des divisions et des proportions se rapprochant des menuiseries extérieures typiques de l'époque d'origine de la construction du bien (début du XX^{ème} siècle);
- démanteler l'installation existante liée aux conduites d'évacuation de la hotte en façade arrière et prévoir une repose suivant un tracé plus esthétique, vertical et rectiligne ou intégrer l'ensemble des conduites au sein de l'enveloppe bâtie;
- préciser les aspects liés au bruit de l'aspiration/expulsion d'air de la hotte et limiter strictement les émissions sonores par la mise en œuvre de dispositifs d'insonorisation performants et se conformer aux normes de bruit en vigueur et fournir les fiches techniques correspondantes de l'installation liée à la hotte / au système de ventilation et solliciter une demande de permis d'environnement si requis;
- vérifier la conformité du logement au Titre II du RRU étant donné la volonté d'installation d'un logement indépendant 4 chambres aux étages (non accessoire à l'équipement d'intérêt collectif situé au sous-sol et au bel-étage);
- préciser les aspects liés à l'aménagement de la zone de cours et jardins en partie arrière, vérifier et solliciter les dérogations éventuelles au Règlement Régional d'Urbanisme à cet égard (articles 12 et 13 du Titre I) et au Chapitre 2, Section 3, article 20 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Grandes Avenues » et/ou de se conformer à ces prescriptions;
- préciser les aspects liés à la gestion des eaux de pluies et d'égouttage en favorisant la récupération des eaux et l'infiltration sur la parcelle;
- supprimer l'autocollant appliqué sur le vitrage du bow-window en façade avant et préciser les aspects liés aux enseignes (en zone « interdite »), solliciter une demande de permis d'urbanisme à durée limitée le cas échéant conformément aux prescriptions du Titre VI du RRU et au règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;

Que 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 précisions à apporter en compléments aux documents graphiques et administratifs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les conduits liés à la hotte installés en façade arrière et les menuiseries extérieures en façade avant doivent être modifiés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être aménagée conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Grandes Avenues »;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Titre IV du Règlement sur la Bâtisse de 1975 (article n°15) et au règlement régional d'urbanisme Titre IV (accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite) – 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 24/06/2026
Objet n°08

Dossier 16-48459-2025 - Enquête n°108/26
Situation : Rue de la Fauvette 44
Objet : mettre en conformité une cour couverte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48459-2025 introduite en date du 27/11/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une cour couverte et les menuiseries en façade avant sur le bien sis rue de la Fauvette 44;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Général de la bâtisse de 1975, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°15 du Règlement Général de la bâtisse de 1975 qui prescrit "Profondeurs des constructions et de leurs implantations", en ce que la profondeur de la construction dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/05/2026 au 09/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation .

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/11/2025 : dépôt de la demande;
18/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
03/04/2026 : réception des compléments;
18/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;
26/05/2026 au 09/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Robert Scott est une artère locale étroite dont les perspectives sont cadrées par des fronts bâtis continus;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe le long de la rue de la Fauvette et proche de l'angle formé avec la rue Robert Scott. Elle se compose d'une maison unifamiliale. Un permis d'urbanisme avait autorisé la construction de 2 immeubles formant un ensemble architectural cohérent (PU n°16-3133-1927). Chacun de ces immeubles disposait d'une cour. La parcelle a depuis été divisée en 2 lots distincts. De ce fait, le bâtiment visé par la demande se retrouve le long de la Fauvette. Cette parcelle se compose d'un bâtiment et d'une cour. Cette cour a été couverte sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Sa couverture semble remonter à une période comprise entre 1987 et 1996;
- La maison n°44 sur laquelle porte la demande s'implante à l'alignement. Elle présente un gabarit R+1 avec toiture mansardée. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, d'un enduit sur maçonnerie de ton beige, d'un soubassement en pierre, de châssis en PVC de ton blanc, d'une porte d'entrée en PVC de ton blanc, d'une corniche en bois de ton brun et d'une toiture

en tuiles de ton rouge. La maison présente des infractions urbanistiques dans la mesure où les châssis, la porte d'entrée et les ferronneries ont été modifiés sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;

- La maison de droite (n°47 rue Robert Scott) a fait l'objet d'un permis délivré le 20/02/2026 pour sa rénovation ainsi que pour la réalisation d'extensions au niveau du rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage. De sorte que l'ensemble de la parcelle sera bâti. Les menuiseries autorisées dans ce permis sont réalisées en bois de ton gris clair (RAL 7038), la corniche est prévue en bois de ton gris foncé et la toiture en tuiles plates de ton gris anthracite. Cette maison présente un gabarit R+1 avec toiture à versants. Elle forme un ensemble avec la maison visée par la demande;
- La maison de gauche (n°42) présente une implantation similaire à celle de la maison, objet de la demande. Toutefois, son gabarit et sa typologie architecturale diffèrent sensiblement. Elle présente un gabarit R+2 avec toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton beige et de menuiseries de ton bleu foncé;

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

- La mise en conformité de la couverture de la cour;
- La mise en conformité de la modification des châssis et de la porte d'entrée;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par la création d'une salle polyvalente;
- Le gabarit de la maison est modifié en façade arrière par la construction d'une couverture au niveau de la cour;
- La typologie architecturale est modifiée dans la mesure où les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC et où la porte d'entrée en bois, ainsi que ses ferronneries d'origine, ont été remplacées par une simple porte en PVC;

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

- Considérant que la maison se situe dans un quartier résidentiel;
- Considérant que la maison visée par la demande faisait historiquement partie d'un ensemble avec la maison voisine n°47;
- Considérant que, bien que cet ensemble ait été divisé en 2 habitations distinctes, celle-ci conservent une même typologie architecturale;
- Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour la maison n°47 visant, entre autres, à couvrir la cour du rez-de-chaussée;
- Considérant que la maison visée par la demande bénéficie, en situation existante de fait, d'une petite cour résultant de la division de cet ensemble, à l'instar de la maison voisine;
- Considérant que la couverture de cette cour remonte à une période comprise entre 1987 et 1996 et n'a jamais généré de problème depuis lors;
- Considérant que cette cour n'est pas qualitative en ce qu'elle est enclavée entre des murs d'une hauteur minimale de 3,30 m de hauteur et qu'elle présente une largeur maximale d'environ 2,15 m, ce qui limite l'apport de lumière;
- Considérant que la demande présente l'aménagement d'une salle polyvalente à l'arrière de la salle à manger ce qui améliore le confort de l'habitation;
- Considérant, de plus, que la couverture de cette cour ne génère aucun impact significatif sur les propriétés voisines dès lors qu'aucun jardin ne jouxte cette extension;
- Considérant également que cette cour ne permet pas l'aménagement d'un jardin qualitatif;
- Considérant, toutefois, que la couverture de la cour est réalisée en toiture bitumineuse, ce qui contribue à renforcer l'effet d'îlot de chaleur dans ce tissu urbain;
- Considérant que les données reprises à l'annexe I sont incomplètes et qu'il y a lieu de les compléter;
- Considérant que la façade avant présente des infractions urbanistiques relatives aux châssis et à la porte d'entrée;
- Considérant que la maison forme un ensemble architectural avec la maison n°47 et qu'il convient dès lors de prévoir des menuiseries de même type, tant en termes de matériaux que de couleur;
- Considérant que la demande ne fournit pas le dessin de la façade avant en situation existante de fait;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 126§11,2° du CoBAT : Dérogation à l'article n°15 du Règlement Général de la bâtisse de 1975 retranscrite dans le Titre I du RRU qui prescrit "Profondeurs des constructions et de leurs implantations" :

- La construction s'étend sur une profondeur supérieure aux trois quarts de la profondeur de la parcelle;
- La construction de la cour se justifie au regard du caractère peu qualitatif et inexploitable de la cour;
- En effet, la cour se retrouve enclavée par des murs hauts entraînant un rapport hauteur /largeur insuffisant pour créer un espace extérieur de qualité;
- De plus, la cour jouxte 2 parcelles voisines construites ce qui limite tout impact sur le voisinage;
- La construction de cette extension permet également l'aménagement d'un espace polyvalent qui augmente le confort de l'habitation;
- La construction de cette extension est donc acceptable pour ces raisons;

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

- Compléter les données du cadre VI de l'annexe I ;
- Dessiner la façade en situation projetée et prévoir des châssis ainsi qu'une porte en bois identiques à ceux de la situation de droit, à peindre dans un ton gris clair (RAL 7038), identique à celui autorisé par le permis délivré pour l'immeuble voisin (PU n° 16-48030-2025) ;
- Aménager une toiture végétalisée sur l'extension ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la couverture de la cour n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent les menuiseries en façade avant, le type de toiture de l'extension et l'annexe I ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°15 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 24/06/2026
Objet n°09

Dossier 16-48613-2026 - Enquête n°109/26

Situation : Chaussée d'Alseberg 684

Objet : étendre une maison en hauteur et en profondeur et y aménager un co-living

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48613-2026 introduite en date du 26/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une maison en hauteur et en profondeur et y aménager un co-living sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 684;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents 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 de l'utilisation d'un logement (maison unifamiliale en co-living);

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 26/05/2026 au 09/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II du RRU, article 10 (éclairage naturel);

Considérant que 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 :

26/02/2026 : dépôt de la demande;

03/04/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/04/2026 : réception des compléments;

18/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/05/2026 au 09/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 11/06/2026 :

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

- aux caractéristiques techniques des installations (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout,...);
- à la gestion des eaux de pluies du projet après le passage par la citerne d'eau de pluie de 5m³;

Avis favorable à condition :

- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- de fournir des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, **ce dernier devant respecter le RCU Eaux** (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur la parcelle sans aucun rejet à l'égout, ...);
- d'infiltrer le trop-plein via, de préférence, un aménagement type paysager (noue, fossé, mare,...) et non enterré (les ouvrages enterrés sont oubliés et ne sont plus entretenus);

- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

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

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

De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous <https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux> :

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf

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.

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf

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 NICHOIRS : 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 NICHOIRS 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.

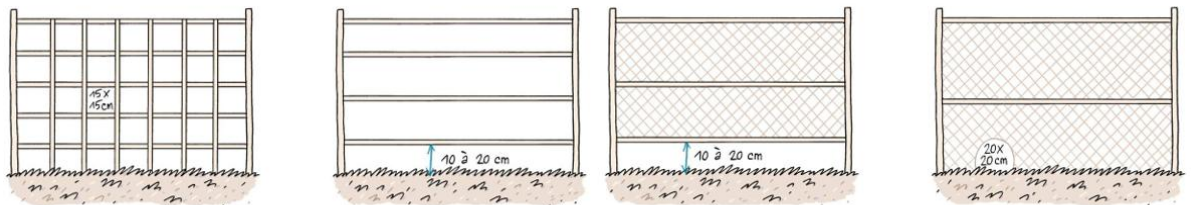
Nichoirs étourneaux sansonnets :

- HAUTEUR : une hauteur de 2 m du sol minimum est conseillée.
- ORIENTATION : une orientation à l'est ou au sud-est du trou d'envol (dont le diamètre est de 45 mm) est conseillée, et à l'opposé des vents dominants. Le nichoir peut aussi être penché un peu en avant pour protéger les oiseaux des intempéries.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les étourneaux étant sociables et vivant en groupe, une distance de 1 à 2 m minimum entre 2 nichoirs sur un même bâtiment ou un même arbre est conseillée.
- COMMENT PROTÉGER LE NICHOK DES PRÉDATEURS : le nichoir peut être placé à une hauteur importante et un ruban de ronces peut être disposé au pied de l'arbre pour

dissuader des prédateurs grimpeurs. Il est également possible d'installer une protection anti-carnassiers contre les pilleurs de nids.

Et

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. **Important** : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :
https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indig_enes_conseilles_fr
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.
Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**;



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

Vu l'avis **défavorable** du SIAMU sollicité en date du 18/05/2026 et émis le 22/05/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte comprenant des logements, des commerces et des équipements (bibliothèque, écoles, cabinets médicaux, etc.);
- o Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est une rue commerçante et un axe structurant dans lequel passe le tram;
- o La maison n°684 sur laquelle porte la demande est située sur le tronçon compris entre la rue Xavier de Bue et la rue de Stalle. Ce tronçon est caractérisé par des rez-de-chaussée commerciaux et des logements aux étages;
- o Les parcelles sur lesquelles portent la demande, cadastrée Section B, n°13L et n°13M comportent respectivement la maison et le jardin concernés par la demande;
- o La maison est ainsi une des rares maisons unifamiliales existantes sur ce tronçon;
- o Elle ne fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme connu du service de l'Urbanisme;
- o La parcelle du jardin a néanmoins fait l'objet d'une demande de division en 2025. Cette division vise à séparer la parcelle en deux lots;
- o Le Lot 1, d'une superficie de 246m², est rattaché à la maison qui conserve ainsi un jardin confortable;
- o Le lot 2, d'une superficie de 149m² et situé en fond de parcelle, a été revendu à la parcelle du n°7 de la rue des Fidèles ce qui permet à cette maison de retrouver un jardin et un recul en façade arrière. En effet, la parcelle est actuellement bâtie contre la limite mitoyenne arrière;
- o En situation existante, le bien se présente comme suit :
 - o C'est une maison de gabarit R+2+toiture à versants;
 - o Le deuxième étage étant partiellement situé sous combles, la maison a une hauteur de façade réduite et est nettement plus basse que les voisins qui disposent d'un véritable 2^{ème} étage avec des hauteurs plus importantes;

- La maison a une largeur de façade de 8,11m et une profondeur relativement réduite de 9,28m. Elle est nettement moins profonde que les deux voisins qui sont profondément bâti au niveau du rez-de-chaussée et conserve une zone de jardin.
- Le sous-sol est occupé par des caves. Il se développe sur la partie gauche de la bâtisse et occupe un peu plus de la moitié de la surface de la maison;
- Le rez-de-chaussée est occupé par les pièces de vie. La porte d'entrée débouche directement sur une grande pièce servant de hall d'entrée et située à gauche. Elle donne accès au salon situé à droite. A l'arrière, se trouve l'espace de circulation en zone centrale avec la cage d'escalier et la porte d'accès au jardin. La cuisine se situe à gauche et la salle à manger à droite. Le bien comporte une grande terrasse en klinkers en façade arrière avec deux petits cabanons contre le mitoyen;
- Le 1^{er} étage comporte trois chambres et une salle de bain;
- Le 2^{ème} étage est affecté aux greniers;
- Le jardin comporte quelques arbustes ainsi que deux figuiers et des glycines;
- La maison de droite (n°686) est une maison en briques de gabarit R+2+toiture à versants. Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce et les étages par des logements. Le bien occupe une profondeur très importante au niveau du rez-de-chaussée (environ 50m). La profondeur du corps principal de la bâtisse est similaire à celle du n°684. Le bien dispose cependant également d'une petite annexe en trapèze sur trois niveaux et accolée à la mitoyenneté avec le n°684;
- La maison de gauche (n°682) est un immeuble de gabarit R+2+toiture à mansard. Le rez-de-chaussée est également occupé par un commerce avec des logements aux étages. La parcelle est bâtie dans sa quasi-totalité, avec une profondeur au rez-de-chaussée d'environ 33m. L'immeuble dispose également d'une annexe au 1^{er} étage qui s'implante contre le n°680;

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

- Le changement d'utilisation de la maison unifamiliale en co-living;
- La rénovation complète de la maison et son réagencement intérieur;
- L'ajout d'un étage supplémentaire avec une toiture plate;
- La création d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière;
- Le remplacement des châssis;
- La remise en peinture de la façade avant;
- La refonte de la façade arrière;

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

- Le projet concerne la création d'une maison de co-living comprenant 9 chambres, 3 salles de bain et des espaces de vie partagés;
- La maison aura un gabarit R+3+toiture plate. Une corniche débordante sera réalisée juste au-dessus du niveau de la corniche voisine du n°686 qui est le bâtiment mitoyen le plus bas;
- Les deux niveaux inférieurs sont conservés à l'identique, si ce n'est que les châssis sont remplacés par des châssis en bois de teinte gris moyen et que la façade est repeinte en blanc. Les volets du rez-de-chaussée à droite sont également supprimés;
- Au 2^{ème} étage, les châssis sont agrandis pour avoir des grandes baies vitrées de même hauteur que celles du 1^{er} étage. Des garde-corps en acier de même teinte que les châssis seront ajoutés;
- Au 3^{ème} étage, les fenêtres sont de hauteur réduite. Un bandeau de pierre similaire à ceux des étages inférieurs est ajouté sous ces fenêtres;
- La toiture comporte trois lanterneaux (un pour chaque chambre à l'avant et un exutoire de fumée pour la cage d'escalier). Le reste de la toiture sera réalisée en toiture verte;
- Les châssis en façade avant sont conservés en bois. Les châssis de la façade arrière sont en PVC. Tous les châssis auront une teinte gris moyen;
- L'extension à l'arrière a une superficie environ 44m²;
- Elle est située uniquement au rez-de-chaussée et s'insère entre les mitoyens voisins;
- Deux coupoles sont implantées à proximité du corps principal du bâtiment pour éclairer la zone centrale;
- La façade arrière est largement ouverte par une grande baie vitrée;
- Pour construire l'annexe, quelques petits arbustes sont supprimés. Il s'agit de petits spécimens sur tuteurs avec tronc de diamètre inférieur à 6cm (chèvrefeuille et Buddleia Davidi, glycines);
- L'aménagement intérieur se présente comme suit :
 - Au sous-sol : une buanderie, un local vélos et des espaces de rangement;
 - Au rez-de-chaussée :

- La zone avant gauche comporte le hall d'entrée avec 5 emplacements vélo et l'accès à la toilette;
- A droite se situe un espace bureau commun de 16,65m²;
- Au centre du bâtiment se situe la cage d'escalier, une cuisine d'environ 11m² et une pièce polyvalente d'environ 12,5m²;
- À l'arrière se trouve le séjour/salle à manger d'une superficie de 42,36m²;
- Chaque étage comprend 3 chambres (de ± 13m², 15m² et 17m²), une salle de bain commune et une toilette;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que les extensions sont de tailles raisonnables;
 - Considérant que le « revêtement bois » tel qu'indiqué sur la façade du voisin n°682, correspond bien au volume bâti et non à une simple palissade comme le confirme le PU n°16-35312-2002 concernant le bien voisin;
 - Considérant que les extensions s'intègrent donc dans les gabarits des biens voisins;
 - Considérant que le projet conserve une belle zone de jardin;
 - Considérant que le projet prévoit une rehausse de mitoyenneté avec le n°682;
 - Considérant qu'il s'agit de la rehausse du mur mitoyen qui s'inscrit dans le gabarit du bien voisin et qui n'a pas été rehaussé à l'époque sur toute la largeur du mur mitoyen mais uniquement du côté du n°682;
 - Considérant qu'au niveau de la mitoyenneté avec le n°686, il n'y a pas de rehausse de mitoyen prévue, la toiture se raccordant au niveau du couvre-mur existant de l'annexe voisine;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Considérant que la maison ne dispose pas d'emplacement de parking;
 - Considérant que le projet ne prévoit pas de nouveau stationnement;
 - Considérant en effet, que la création d'un garage modifierait significativement la typologie de ce bien repris à l'inventaire et avec une belle façade typique, ce qui n'est pas souhaitable;
 - Considérant qu'en compensation, le projet propose la création d'un local vélo dans l'entrée permettant de ranger 5 vélos;
 - Considérant que des rangements existent également en cave ce qui permet de stocker quelques vélos supplémentaires;
 - Considérant néanmoins que ces locaux en cave ne sont pas aisément accessibles, ils serviront pour une utilisation plus ponctuelle;
 - Considérant que la maison dispose de 9 chambres, qui pourront être utilisées en solo ou par des couples;
 - Considérant que le potentiel d'occupation se situe ainsi entre 9 et 18 personnes;
 - Considérant la localisation du bien à proximité des commerces et des transports en communs, il n'est pas nécessaire d'atteindre un emplacement vélo correspondant au maximum de l'occupation possible mais qu'il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacements vélos aisément accessibles qui est insuffisant au regard de la capacité du bien;
 - Considérant que la hauteur sous plafond est importante dans ce local, l'augmentation de la capacité pourrait éventuellement se faire par l'installation d'un rack à double niveau ou par l'agrandissement du local dans une autre pièce du rez-de-chaussée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que la nouvelle annexe occupe une superficie brute d'environ 44m²;
 - Considérant que la demande est donc soumise à l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux;
 - Considérant que 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.

- Considérant que 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 et qu'en cas d'extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m², les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.
- Considérant que ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :
 - 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.
 - 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.
- Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 5000 litres ce qui permet de reprendre toiture de l'annexe (de 44m²) mais également la totalité de la toiture du bâtiment principal (64m²) dont les eaux sont également redirigées vers la citerne;
- Considérant que le surplus est redirigé vers l'égout;
- Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir également un dispositif de stockage temporaire d'une capacité de 33l/m² de toiture reprise (soit 108m² de toiture) avec un système d'infiltration sur la parcelle, idéalement sous forme d'une noue d'infiltration;
- en matière de sécurité incendie :
 - Considérant que le SIAMU a émis un avis défavorable sur la demande telle qu'introduite, notamment aux motifs suivants :
 - Compartimentage non adéquat, notamment au niveau de la cage d'escalier;
 - Problème d'évacuation pour les chambres à l'arrière et nécessité d'ajouter des échelles de secours permettant de rejoindre la zone refuge dans le jardin;
 - Considérant que le demandeur a indiqué en séance avoir déjà eu des échanges avec le caporal en charge de l'instruction chez les pompiers et qu'il a présenté le projet adapté suite à ces échanges;
 - Considérant qu'en matière de compartimentage intérieur, ce dernier ne modifie pas fondamentalement l'organisation interne;
 - Considérant que les échelles et les balcons en façade arrière s'implantent dans la profondeur des bâtiments voisins;
 - Considérant que le projet devra être modifié en tenant compte de ces contraintes et soumis à un nouvel avis du SIAMU;
- en matière de documents :
 - Considérant qu'il y a une coquille sur le cartouche des plans de la situation projetée qui est référencé comme "E1 - situation existante" et qu'il y a lieu de corriger celui-ci de manière à éviter toute confusion avec le plan de la situation existante qui comporte les mêmes références;
 - Considérant que l'annexe I comprend également quelques petites coquilles :
 - erreur dans la superficie imperméable qui est calculée avec la « surface plancher + terrasse » au lieu de « emprise de la construction + terrasse »;
 - citerne d' 1m³ alors que les plans complétés suite à l'accusé de réception de dossier incomplet mentionnent une nouvelle citerne de 5m³;
 - Considérant que ces éléments n'empêchent pas la bonne compréhension et l'analyse du dossier mais qu'il y a lieu de les corriger dans la version définitive des documents;
- en matière de superficies nettes éclairantes :
 - Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la zone centrale de gauche est occupée par la cuisine qui ne nécessite pas d'apport de lumière naturel;
 - Considérant que la pièce de droite n'a pas d'utilisation définie et vient en complément des pièces de séjours et de bureau sur lesquelles elle donne accès;

- Considérant que la présence de lanterneau permet d'améliorer la luminosité des pièces intérieures au centre du bâtiment;
- Considérant que les chambre en dérogation au 1^{er} étage demeurent inchangées;
- Considérant que les nouvelles chambres au 2^{ème} étage présentent un léger déficit d'éclairage;
- Considérant qu'il vient de la volonté d'harmoniser les baies sur celles du 1^{er} étage afin de conserver une cohérence architecturale;
- Considérant que le manque à gagner est faible et que les chambres ont des superficies généreuses;
- Considérant que les chambres au 3^{ème} étage ont en réalité un éclairage naturel suffisant du fait de la présence des lanterneaux en toiture;
- Cette dérogation est acceptable;

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 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Considérant que l'implantation du bien se prête à une modification de l'utilisation de cette maison unifamiliale en co-living;
 - Considérant en effet qu'il s'agit d'un quartier commerçant bien desservi par les transports en commun;
 - Considérant que le positionnement d'un grand séjour en relation avec le jardin et largement éclairé est positif;
 - Considérant que le bâtiment dispose d'une cuisine de 10,99m² et d'un séjour salon-salle à manger de 42,36m²;
 - Considérant que bien que de dimensions confortables et conformes aux superficies minimales imposées par le RRU, ces espaces sont cependant trop réduits pour une maison comportant 9 chambres en co-living, ce qui correspond à une capacité maximale effective de 18 occupants;
 - Considérant que le projet propose des espaces partagés supplémentaires, à savoir, une bibliothèque et un espace bureau au rez-de-chaussée, ainsi qu'une buanderie commune au sous-sol;
 - Considérant que la dimension du séjour gagnerait à être un peu agrandi et/ou l'organisation générale revue afin de permettre une utilisation plus simultanée des espaces salons et repas;
 - Considérant que la cuisine a une surface beaucoup trop petite au regard du nombre d'occupants et qu'a fortiori, elle nécessiterait au minimum le dédoublement des appareils de cuisson, des plans de travail, des rangements ainsi que des espaces de circulation suffisants pour permettre une utilisation simultanée par plusieurs occupants;
 - Considérant qu'il y a donc lieu d'agrandir les espaces communs et en particulier la cuisine au vu de l'occupation de l'immeuble, par exemple en supprimant une chambre au profit d'une zone de bureau et/ou en agrandissant et en revoyant l'organisation des pièces de vie au rez-de-chaussée;

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, bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :
 - Considérant que le projet prévoit une rehausse de deux niveaux du bien existant;
 - Considérant que cette rehausse se fait dans le respect du bâtiment existant, en conservant sa typologie :
 - les nouvelles fenêtres sont alignées sur celles des niveaux inférieurs;
 - des bandeaux de pierre marquant les niveaux sont ajoutés;
 - les fenêtres du dernier étage ont des dimensions réduites, ce qui est caractéristique des étages sous toiture pour ce type d'immeuble;
 - la toiture à versant est supprimée au profit d'une toiture plate mais une corniche est prévue afin de marquer le couronnement;
 - les châssis en façade avant sont conservés en bois;

- Considérant néanmoins que la répartition des niveaux ne correspond pas à la logique constructive de l'époque dans laquelle les niveaux se superposaient avec des hauteurs d'étage dégressives;
- Considérant que dans le présent projet, le 2^{ème} niveau a une hauteur de façade très importante et qu'il y aurait lieu de rééquilibrer l'ensemble en remontant légèrement la hauteur des fenêtres du 2^{ème} étage et en descendant le bandeau situé sous les fenêtres du 3^{ème} étage;
- Considérant également que les châssis du 2^{ème} étage s'aligne en position et dimensions sur les châssis du 1^{er} étage mais qu'ils ont une typologie plus moderne, sans cintrage, sans imposte et avec des garde-corps en aluminium;
- Considérant qu'il y aurait lieu d'aller au bout de la démarche d'assimilation de ces baies à la façade existante en proposant des châssis similaires à ceux du 1^{er} étage, avec des impostes et des baies cintrées;
- Considérant qu'au vu de la disposition des baies, le maintien d'un garde-corps sera nécessaire ;
- Considérant que ce dernier peut s'envisager mais qu'il y aurait lieu de proposer un garde-corps en ferronnerie plus intégré à la typologie du bien;
- Considérant que vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique;
- Considérant la situation des parcelles concernées le long de l'axe ancien « chaussée d'Alseberg » et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 3, Uccle; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique);
- Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

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

- Agrandir les pièces de vie communes et en particulier la cuisine afin de répondre à l'occupation de l'immeuble, par exemple en supprimant une chambre au profit d'une zone de bureau et/ou en agrandissant les espaces séjour-cuisine au rez-de-chaussée;
- Agrandir ou réaménager le local vélo de manière à proposer au minimum 1 emplacement par chambre facilement accessible depuis le rez-de-chaussée;
- Adapter le projet en tenant compte des contraintes imposées par le SIAMU afin d'obtenir un avis favorable de leur part;
- Modifier les châssis du 2^{ème} étage afin qu'ils présentent les mêmes caractéristiques que les châssis du 1^{er} étage en restituant un cintrage, des impostes et des divisions similaires;
- Retravailler la façade en respectant la superposition dégressive des niveaux et en harmonisant les rapports entre les pleins et les vides de l'ensemble de la façade;
- Prévoir des garde-corps en ferronnerie à la place des garde-corps en aluminium en façade avant;
- Se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux en prévoyant une infiltration sur la parcelle du trop-plein via, de préférence, un aménagement type paysager (noue, fossé, mare,...) et non enterré (les ouvrages enterrés sont oubliés et ne sont plus entretenus);
- Corriger les petites erreurs dans les documents :
 - sur le cartouche des plans de la situation projetée indiquer les références « E2 - situation projetée » au lieu de « E1 - situation existante » tel qu'actuellement;
 - Dans l'annexe I, corriger l'erreur dans la superficie imperméable qui doit correspondre au total de l'emprise de la construction + terrasse éventuelle;
 - Dans l'annexe I, corriger la capacité de la citerne projetée (5m³ au lieu de 1m³);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le changement d'utilisation est maintenu;
 - d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adapter l'organisation intérieure du bien;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les locaux communs (local vélos et pièces de vie) seront mieux dimensionnées au regard de l'occupation potentielle du bien;
- Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de la consultation du SIAMU sur le projet modifié;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme Titre I, article n°10 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/06/2026
Objet n°10

Dossier 16-48738-2026 - Avis de la Commission de concertation
Situation : Rue Emile Claus 56 - Chaussée de Waterloo 702
Objet : rénover et isoler la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48738-2026 introduite en date du 05/05/2026;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et isoler la façade avant sur le bien sis rue Emile Claus 56 - chaussée de Waterloo 702;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone 'habitation et galerie commerçante, le long d'un espace structurant, et liseré de noyau commercial;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/05/2026 : dépôt de la demande;
05/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis de service de l'environnement du 24/06/2026 :

Considérant que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Région ;

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

Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous <https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux> :

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

Nichoirs martinets

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

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

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/06/2026. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble est situé dans un noyau commercial dynamique du Nord de la Commune;
- Le rez-de-chaussée est composé de petits commerces de proximité et les étages comprennent des logements;
- L'immeuble présente un gabarit R+4+1étage en recul à toiture plate;
- Il date de 1954 (PU n° 16-17637-1954) et est repris à l'inventaire du Patrimoine Bruxellois;
- Les façades présentent une cohérence au niveau des matériaux et de la proportion des baies;
- L'appartement du dernier étage a obtenu récemment une mise en conformité du remplacement des châssis de l'appartement n°26 situé au 5^{ème} étage en recul par des châssis en PVC blanc ne respectant pas les divisions d'origine (PU n°16-48545-2026);

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

- L'intervention consiste en :
 - la pose d'un isolant de type EPS d'une épaisseur de 14 cm;
 - l'application d'un enduit de finition (crépi) de teinte crème;
- Il est précisé que le rez-de-chaussée commercial n'est pas concerné par les travaux d'isolation et conserve son état et son traitement actuel, l'intervention débutant uniquement à partir du niveau R+1, correspondant aux niveaux de logements;

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) :

- Le bâtiment présente actuellement un parement de façade en pierre reconstituée de teinte claire;
- Il est toutefois constaté une dégradation progressive de l'état de surface de la façade, liée au vieillissement des matériaux et à l'exposition aux intempéries. Cette situation impacte tant l'aspect esthétique que la durabilité de l'enveloppe du bâtiment;
- La teinte choisie se rapproche au maximum de la tonalité existante du parement en pierre reconstituée, afin d'assurer une continuité visuelle;
- Le projet vise dès lors également à assainir et pérenniser les façades, en assurant une protection durable contre les infiltrations et les pathologies liées à l'humidité;
- Le projet veille à préserver les éléments architecturaux structurants, notamment :
 - les garde-corps existants, maintenus en l'état;
 - le bandeau horizontal en pierre blanche, conservé et non modifié;
- La composition générale de la façade (rythme des baies, proportions, lignes horizontales et verticales) est intégralement maintenue;
- L'intervention se limite strictement au traitement de surface des façades,

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

- Prévoir un calepinage reprenant celui d'origine sur toutes les parties enduites ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement la finition de l'enduit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE conditionnel 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 24/06/2026
Objet n°11

Dossier 16-48423-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Gatti de Gamond 32

Objet : mettre en conformité un appartement (déplacement d'un mur séparatif porteur et modification des châssis) dans un immeuble classé à l'inventaire du patrimoine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48423-2025 introduite en date du 04/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un appartement (déplacement d'un mur séparatif porteur et modification des châssis) dans un immeuble classé à l'inventaire du patrimoine sur le bien sis rue Gatti de Gamond 32;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Règlement Général sur les Bâtisses de 1948, article 22 - éclairement des locaux d'habitation et de séjour en ce que la superficie nette éclairante du salon est inférieure aux minima requis;

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 :

04/11/2025 : dépôt de la demande;

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

06/03/2026 : réception des compléments;

25/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/05/2026 : réception des compléments;

05/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

24/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/06/2026;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle qui comprend également quelques commerces et équipements d'intérêt collectif;
- La parcelle voisine n°60 compte un bâtiment à usage de grande surface commerciale et d'autres petits commerces attenants;
- Dans ce quartier, la rue Gatti de Gamond est une voirie passante qui prolonge l'avenue du Domaine;
- Du côté de l'immeuble concerné par la demande, les bâtiments sont mitoyens et implantés en retrait suivant un front de bâtisse continu. En face, les immeubles sont implantés en ordre ouvert sur ce tronçon de la rue;
- L'immeuble n°32 sur lequel porte la demande est un immeuble à appartements de gabarit R+6;
- L'immeuble est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural;

- C'est le dernier immeuble avant la parcelle commerciale où le bâtiment est implanté en ordre ouvert;
- De ce fait, l'immeuble n°32 dispose d'une véritable troisième façade qui est visible depuis l'espace public;
- L'appartement concerné par la demande est situé au 2^{ème} étage sur l'angle entre la façade avant et latérale;
- La situation existante présente quelques différences par rapport à la situation de droit en matière de disposition des baies et de répartition intérieure :
 - Le mur porteur séparatif avec l'appartement E a été reculé d'environ 96cm au niveau de la zone des chambres;
 - Ce dernier malgré reste malgré tout conforme aux normes actuelles d'après la disposition des plans d'archives en conservant une superficie de minimum 40m² pour le séjour-cuisine;
 - La gaine commune de la salle de bain a été retournée de 90°;
 - Les chambres 2 et 3 ont été élargies de 48cm chacune;
 - Des cloisons ont été remplacés par des murs de 14cm;
 - La baie de la chambre 3 en façade latérale a été rétrécie;
 - Les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC brun imitation bois;
- Les modifications de la disposition de l'appartement datent visiblement de la construction de l'immeuble car ils ont un impact sur la répartition des communs (gaine), des appartements et des façades. Les modifications des baies se répètent ainsi à chaque étage;
- Le changement des châssis a eu lieu entre 2020 et 2024 d'après l'analyse de l'historique des photographies de la rue;

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

- La mise en conformité de la modification du compartimentage, de la stabilité, de l'aménagement intérieur et de la répartition des baies datant de la construction de l'immeuble;
- La mise en conformité du changement de châssis effectué entre 2020 et 2024 par des châssis en PVC brun imitation bois;

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

- Considérant que l'appartement reste un logement trois chambres;
- Considérant que celles-ci ont été légèrement agrandies en prenant un peu d'espace sur l'appartement voisin ce qui permet de disposer de chambres plus confortables et qui répondent aux normes de superficies actuelles;
- Considérant que cet agrandissement est limité et que l'appartement voisin conserve une superficie confortable, à savoir 106,28m² pour un appartement deux chambres avec une superficie de séjour de d'environ 40m²;
- Considérant de plus qu'un permis qui porte sur l'aménagement d'un appartement de l'angle arrière mais situé au 1^{er} étage a été introduit délivré en 2025 (PU n°16-48123-2025), ce qui permet de confirmer que les appartements arrières restent qualitatifs malgré une petite diminution de surface;

Considérant qu'au regard de l'octroi de dérogation par le fonctionnaire délégué requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- Considérant que la baie de la chambre 3 a été réduite par rapport à la situation de droit;
- Considérant que cette diminution combinée à l'agrandissement de la chambre entraîne une dérogation à la superficie nette éclairante, à savoir 2,67m² au lieu de 3,09m² requis;
- Considérant néanmoins que l'écart est minime et que ce léger déficit est compensé par la position de la baie qui ne dispose d'aucun vis-à-vis;
- Considérant qu'il n'est des plus pas opportun de modifier la répartition des baies en façade avant dans un immeuble repris à l'inventaire et qui présente des façades typées et cohérentes;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Considérant que la modification de la baie date vraisemblablement de la construction de l'immeuble puisqu'elle se répète à chaque étage et que la façade forme donc un ensemble harmonieux et cohérent;
 - Considérant que les châssis bois de l'appartement concerné par la demande ont été remplacés par des châssis en PVC imitation bois en respectant les divisions initiales;
 - Considérant qu'il est regrettable que ceux-ci aient été remplacés par du PVC qui est un matériau peu pérenne, qui n'est pas le matériaux d'origine et qui présente des montants plus larges et une teinte plus claire que les châssis en bois conservés de l'immeuble;

- Considérant que le bien est repris à l'inventaire à l'inventaire légal des monuments et sites;
- Considérant que les châssis en façade latérales donnant sur la terrasse sont peu visibles depuis l'espace public du fait de leur position en façade en retrait dans la terrasse;
- Considérant que les divisions et la teinte sont conservés et que l'harmonie sera ainsi préservée depuis la rue;
- Considérant en revanche que la modification des trois châssis dans le mur en brique ainsi que ceux situés en façade avant sont très visibles et portent atteinte à l'unité de l'ensemble de par la teinte et la largeur des montants qui diffèrent de celles d'origine;
- Considérant que le matériau en PVC imitation bois pourrait s'envisager en tant que tel mais qu'il y a lieu d'harmoniser la teinte entre les différents châssis de cet immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- Considérant que d'autres châssis ont été remplacés sans demande de permis préalable par des châssis en PVC imitation bois de teinte similaire, que cette modification peut donc s'envisager et servir de référence pour les remplacements futurs ;
- Considérant qu'il y a cependant lieu de préciser la référence chromatique sur les plans afin de pouvoir retrouver à terme une cohérence sur tous les châssis de la façade latérale;

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

- Préciser la référence chromatique des châssis sur les plans afin de pouvoir retrouver à terme une cohérence sur tous les châssis de la façade latérale;

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 revenir à une teinte et à une largeur de montants similaires à ceux d'origine;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cohérence de cet immeuble repris à l'inventaire du patrimoine sera restituée;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogation au Règlement Général sur les Bâtisses de 1948, article n°22 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.