

Séance du 24 septembre 2025 / Zitting van 24 september 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 183/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.155-2025
Situation : Avenue de Floréal 11A
(Etendre et rehausser une maison unifamiliale et améliorer les performances énergétiques)
- 2) 175/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.587-2024
Situation : Rue de Nieuwenhove 13
(Isoler les façades, remplacer les fenêtres, conserver l'esthétique de la façade en brique, supprimer les annexes toilettes peu esthétiques à l'arrière et poser une lucarne côté jardin)
- 3) 176/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.177-2025
Situation : Avenue d'Orbaix 1/avenue Fond'Roy 7
(Mettre en conformité l'existence d'un logement en toiture sur les deux adresses (sous toit et ce depuis 1972), mettre en conformité la profondeur exacte du sous-sol (étage -1) sur la totalité de la zone de cours et jardin de la parcelle avenue d'Orbaix (construit en 1972) et mettre en conformité la construction d'une lucarne construite en 2005 en façade avant au sein de la toiture du bien avenue Fond'Roy)
- 4) 186/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.229-2025
Situation : Rue des Griottes 53
(Mettre en conformité une piscine extérieure construite en 1989)
- 5) 177/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.496-2024 (art.126/1)
Situation : Avenue De Fré 181
(Changer l'utilisation d'un commerce (traiteur) en restaurant, réaliser une extension en façade arrière pour les logements, modifier les façades par l'ajout de 3 lucarnes et modifier la zone de recul en vue d'y aménager une terrasse commerciale)
- 6) 187/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.230-2025
Situation : Montagne de Saint-Job 50
(Changer l'affectation de l'atelier 1 du 50 Montagne de St-Job en cabinet dentaire, et mettre en conformité deux éléments de façade du n°52 Montagne de St-Job ainsi que la non réalisation du local technique en fond de parcelle)
- 7) 182/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.007-2025
Situation : Chaussée de Saint-Job 696
(Démolir un hangar et construire un immeuble mixte abritant un logement et un funéraire)
- 8) 185/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.119-2025
Situation : Avenue Napoléon 6
(Isoler par l'extérieur les façades de l'ensemble de la maison, modifier le balcon en façade avant, et mettre en conformité l'aménagement de deux terrasses)
- 9) 179/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.109-2025
Situation : Rue du Fossé 10-11
(Etendre l'annexe de la maison)
- 10) 188/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.897-2024
Situation : Avenue Coghen 153A
(Mettre en conformité la liaison du logement inférieur (loge de concierge) avec l'appartement du rez-de-chaussée afin de former une unité d'habitation en duplex, ainsi que le remplacement des châssis par des menuiseries extérieures en PVC de ton blanc)

Uniquement pour avis de la CC :

- 11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.975-2025
Situation : Avenue Winston Churchill 119
(Isoler et rénover un immeuble à appartements et modifier les garde-corps et mettre en conformité le remplacement de l'ensemble des châssis par du PVC de ton blanc)
-
- 12) 181/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.080-2025
Situation : Avenue Wellington 130
(Transformer une maison unifamiliale)
- 13) 180/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.073-2025
Situation : Rue de Wansijn 63
(Aménager les combles en duplex avec le deuxième étage comprenant la création de deux lucarnes (façades avant et arrière) dans un immeuble à appartements)
- 14) 178/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.718-2024 (art.126/1)
Situation : Rue du Bourdon 7
(Transformer et étendre une maison unifamiliale, en vue d'y aménager deux logements, et créer une terrasse au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage)
- 15) 184/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.603-2024
Situation : Chaussée d'Alseberg 644
(Modifier l'utilisation du bien au rez-de-chaussée (commerce de détail vers commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture))

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°01

Dossier 16-48155-2025 - Enquête n°183/25

Situation : Avenue de Floréal 11A

Objet : étendre et rehausser une maison unifamiliale et améliorer les performances énergétiques

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48155-2025 introduite en date du 07/05/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rehausser une maison unifamiliale et améliorer les performances énergétiques sur le bien sis avenue de Floréal 11A;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le mode constructif induit un dépassement de la profondeur après isolation;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la rehausse d'un niveau induit un dépassement des deux biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Craintes quant à éventuelles pertes d'ensoleillement ou de vue dégagée;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/05/2025 : dépôt de la demande;

20/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/06/2025 : réception des compléments;

11/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Considérant que :

- *des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture ;*
- *il est prévu de rehausser et d'isoler la maison ;*
- *le dossier ne comporte pas d'informations relative aux installations techniques (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout,...) ;*
- *des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région ;*
- *la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;*

Avis favorable à condition :

- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- Que la nouvelle soit une toiture verte si la structure le permet ou, au minimum qu'il soit placé une étanchéité de couleur claire sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe et un effet d'accumulation de chaleur (tout cela afin d'améliorer le rendement et la durée de vie des panneaux PV) ;

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- o Dans ce quartier, l'avenue Floréal comprend des immeubles de gabarit variables, soit R+1+toiture à R+2 et toiture plate, qui s'étagent suivant la pente assez forte de la rue, descendante d'Est en Ouest;
- o Le bâtiment concerné par la demande, construit dans les années 1960, en comporte la typologie, à l'instar de plusieurs maisons implantées en recul au sein de ce tronçon de l'avenue de Floréal;
- o La maison unifamiliale, de gabarit R + 2 avec une toiture plate, s'implante en recul et légèrement en contrebas de la chaussée;
- o La façade est en briques de teinte rouge-brun, le soubassement également en brique mais de teinte brune;
- o Les menuiseries ne sont pas d'origine et en aluminium de teinte blanche, y compris les seuils, ainsi que la porte d'entrée et la porte de garage;
- o Les volets fixes décoratifs, ont été maintenus au cours du temps;
- o La zone de recul est restée telle qu'à l'origine avec des pavés sur champ et des zones plantées et aménagées en petit jardin paysager;
- o En façade arrière, au 1^{er} étage, une verrière a été construite entre 1996 et 2004 (suivant le reportage photographique historique de Bruciel), sur l'emprise d'un ancien balcon, et dont le profil reste dans l'alignement des deux biens mitoyens;
- o Le niveau du jardin, est environ 1m plus bas que la chaussée et le rez-de-chaussée comporte deux niveaux avec une différence d'environ 50cm;
- o Au-delà de la terrasse de faible profondeur, le jardin est en pleine terre et largement végétalisé;
- o La maison mitoyenne de gauche, n°13, implantée au même niveau que la chaussée, est plus haute avec un gabarit identique. Elle est plus profonde également;
- o L'immeuble mitoyen de droite, également implanté quasiment au même niveau que la voirie, et avec également un gabarit R + 2 à toiture plate, est également plus haut et plus profond;

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

- La démolition de la verrière et la reconstruction d'une annexe aux 1^{er} et 2^{ème} étages, sur la partie droite et maintien de la partie gauche avec l'aménagement d'une terrasse de 5,5m²;
- L'ajout d'un nouvel étage en retrait avec une finition en bardages en zinc naturel, avec toiture plate et pose de panneaux solaires;
- La création d'un escalier avec trémie pour l'accès au nouvel étage;
- L'agrandissement et la modification de baies en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse supplémentaire, de 9m², sur la toiture de la nouvelle annexe et la végétalisation du solde, de type extensif, d'une surface de 5,5m²;
- L'isolation, par l'extérieur, de la façade arrière;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries de la façade avant par des menuiseries en aluminium de ton anthracite;
- La pose d'une nouvelle citerne d'eau de pluie en aérien, sur la toiture plate en façade avant, avec réutilisation du trop-plein pour les besoins ménagers;
- La pose d'une autre citerne de récupération des eaux pluviales, au niveau de la terrasse couverte du rez-de-chaussée, avec un drain de dispersion pour l'infiltration;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamilial;
 - les aménagements existants, ainsi que les cloisonnements, sont peu modifiés, hormis pour l'espace de séjour et pour l'étage de nuit;
 - le rez-de-chaussée, reste inchangé et comporte les locaux technique ainsi qu'un petit bureau privatif, donnant directement sur le jardin;
 - au 1^{er} étage, la suppression de la verrière en infraction et la reconstruction d'une annexe partielle, permet une meilleure disposition du séjour et de bénéficier directement d'un apport en éclairage, qui n'était qu'en second jour dans la situation de fait;
 - au 2^{ème} étage, la continuation de l'extension permet de maintenir une surface cohérente pour l'une des chambres, suite à l'ajout d'une salle-de-douche, la maison ne disposant que d'une seule salle-de-bain;
 - le nouvel étage se fait au profit d'un espace de détente et/ou de bureau privatif qui dispose, d'un apport en éclairage via les deux façades;
- en matière de traitement des façades visibles depuis l'espace public :
 - la rehausse en zinc de teinte naturel, ne suscite aucune objection, considérant la teinte entre le clair et le moyen;
 - par ailleurs, sa position en retrait, autant par rapport à la façade avant que par rapport à la façade arrière, lui confère un langage propre de toiture, et l'utilisation de menuiseries en aluminium de teinte anthracite, y répond également;
 - cependant, au niveau de la façade avant existante, bien qu'il n'y ait pas de typologie particulière à restituer, la teinte devrait davantage trancher davantage avec la teinte foncée de la façade, afin de lui apporter davantage de légèreté, d'autant plus après la suppression des volets de teinte blanche ;
 - Il serait judicieux de prévoir une teinte moins foncée, afin de réduire l'impact sombre d'une porte de garage, d'une porte d'entrée, de châssis et un revêtement de façade foncé, bien que cela ne soit pas imposé par l'avis de la Commission de Concertation ;
 - le matériau en aluminium, ne suscite aucune objection ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien qu'il s'agisse de nouveaux murs pour l'annexe, celui-ci est délibérément positionné à la profondeur du bien mitoyen de droite, induisant une dérogation, en y ajoutant le complexe d'isolation;
 - le volume rehaussé, induit quant à lui, également un dépassement en hauteur des deux biens mitoyens;
 - la terrasse aménagée au 1^{er} étage, déborde également de la profondeur maximale du bien mitoyen de gauche;
 - la terrasse implantée au 3^{ème} étage, bien que restant dans les profils de construction et ne comportant aucune vue droite, ajoute des nuisances en raison d'une occupation, sur 9m² et en hauteur générant des vues plongeantes et davantage de nuisances sonores;

- considérant la présence d'une terrasse au rez-de-chaussée et d'une autre terrasse au 1^{er} étage, aisément accessible depuis l'espace de séjour, ce troisième espace extérieur, peut être significativement réduit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin et la zone de recul, restent inchangés et conservent toutes leurs qualités végétales et d'aménagements paysagers;
 - seul le revêtement de la zone de recul est remplacé par des klinkers ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - deux nouvelles citernes de récupération des eaux pluviales, sont installées, l'une au 3^{ème} étage, sur la toiture plate en façade avant et dont le trop plein est utilisé pour des besoins ménagers et l'autre au rez-de-chaussée au niveau de la terrasse couverte et dont le trop plein est infiltré via des drains dispersants;
 - il y a lieu de fournir les fiches techniques de ces citernes afin de vérifier leurs dimensions et la compatibilité par rapport à l'espace public ;
 - afin d'augmenter davantage les qualités et intentions d'ordre écologiques, la toiture plate du nouvel étage devrait également être végétalisée, avec un complexe adapté aux panneaux solaire ;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - des panneaux solaires sont prévus en toiture de la rehausse;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La nouvelle annexe comporte un nouveau mur qui est isolé par l'extérieur, induisant un dépassement de toute l'épaisseur du complexe isolant;
 - Cependant, considérant que les deux biens mitoyens n'ont pas encore d'isolation en façade arrière, et qu'à terme ces façades le seront, le dépassement tel que projeté, leurs permettra de restituer l'alignement des façades arrières;
 - La terrasse au 1^{er} étage, se justifie, considérant que l'espace de séjour ne communique actuellement pas avec le jardin, situé au rez-de-chaussée mais peut aisément être reculée afin de supprimer la dérogation à la profondeur autant que la servitude vue droite générée sur le bien mitoyen de gauche;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La maison existante, en raison de son implantation, plus de 50cm plus bas que la chaussée, bien que de même gabarit, est plus basse que les deux maisons qui lui sont mitoyennes;
 - La nécessité de l'agrandissement en hauteur se justifie afin de ne pas impacter la profondeur, l'emprise et l'imperméabilisation au niveau du jardin mais ne peut éviter de dépasser en hauteur;
 - Considérant les retraits d'1,20m en façade avant et de plus de 2m en façade arrière, l'impact dérogatoire, n'induit pas davantage de nuisance pour les biens qui lui sont mitoyen et sera légèrement perceptible depuis l'espace public;

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

- Positionner la pompe à chaleur en façade arrière ;
- Prévoir la citerne du 3^{ème} étage de façon non visible depuis l'espace public ;
- Réduire la profondeur de la terrasse au 1^{er} étage, afin de l'aligner à la profondeur du bien mitoyen de gauche;
- Réduire la dimension de la terrasse de 9m² au 3^{ème} étage, au moins de la moitié, et végétaliser l'ensemble de cette toiture plate;
- Végétaliser la toiture plate de la rehausse, avec un complexe adapté aux panneaux solaires;

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 traitement des toitures plates, de revêtements des accès en zone de recul et de dispositions techniques
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'article 4 doit être supprimée, pour la terrasse, en ce que le charme typologique doit être maintenu, et en ce qu'il y a lieu de privilégier les dispositions environnementales;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 4 (pour le dépassement de l'isolation) et article 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 24/09/2025
Objet n°02

Dossier 16-47587-2024 - Enquête n°175/25

Situation : Rue de Nieuwenhove 13

Objet : isoler les façades, remplacer les fenêtres, conserver l'esthétique de la façade en brique, supprimer les annexes toilettes peu esthétiques à l'arrière et poser une lucarne côté jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47587-2024 introduite en date du 31/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades, remplacer les fenêtres, conserver l'esthétique de la façade en brique, supprimer les annexes toilettes peu esthétiques à l'arrière et poser une lucarne coté jardin sur le bien sis rue de Nieuwenhove 13;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Considérant que la demande déroge également aux articles 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond pour les locaux habitables), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/05/2024 : dépôt de la demande;

26/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/11/2024 : réception des compléments;

30/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/05/2025: réception des compléments;

11/07/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

25/08/2025 au 08/09/2025 : mesures particulières de publicité relatives à la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- La maison est implantée à l'alignement et en mitoyenneté le long de la rue de Nieuwenhove, non loin du carrefour formé avec la rue des Fidèles et la rue du Postillon;
- Le bien est une maison datant du début du siècle formant un ensemble cohérent avec les constructions voisines. De ce fait, elle revêt un caractère patrimonial à préserver;

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

- Transformer la maison et améliorer ses performances énergétiques;
- Il s'agit d'une maison mitoyenne du début du 20^{ème} siècle d'une largeur de 5 m de façade et d'une profondeur de 9,12 m (hors annexe arrière pour le wc qui est à démolir), et ce sur un terrain de 1a 14ca. Elle est composée d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et des combles habitables. Les caves font toute la surface de plancher mais ne sont pas habitables;
- La surface totale de tous les planchers hors sol et hors murs des mitoyens et des façades fait 117.6m² la cave fait 37m², soit un total de 154.6 m²;

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

- Le projet propose la transformation d'une maison mitoyenne du début du 20^{ème} siècle afin de la moderniser et la rendre conforme aux normes actuelles;
- La transformation a pour but de moderniser la maison et de créer des espaces de vie plus confortables et plus proche des normes actuelles;
- Les travaux comprennent l'isolation des façades, le remplacement des menuiseries par des châssis en bois peint blanc du côté de la rue et en PVC à l'arrière pour des raisons budgétaires;
- L'esthétique de la façade en brique est préservée;
- Les annexes des toilettes peu esthétiques sont supprimées pour un rendu plus sobre de la façade arrière;
- Le grenier bénéficiera d'une lucarne conservant la lisibilité du versant de toiture, afin d'augmenter l'espace et l'apport de lumière naturelle pour la chambre. Les combles seront augmentés d'un volume (lucarne) pour la chambre côté jardin afin de disposer d'une hauteur sous plafond de 250cm et de bénéficier d'un meilleur éclairage naturel. La surface considérée dans la situation existante est la même que celle projetée mais cette fois-ci exploitable sur davantage de volume;
- Les agencements des espaces sont revus pour offrir deux chambres, un WC séparé et une salle de douche par étage;
- Au niveau du rez-de-chaussée, les volumes restent inchangés. Certaines parties de la cave sont abaissées pour créer un espace de vie supplémentaire, incluant également un WC pour les invités;
- Les façades sont isolées, celle côté jardin par l'extérieur des murs et celle côté rue par l'intérieur afin de conserver l'aspect de la façade en brique tout en ne portant pas atteinte à des éléments patrimoniaux internes. Les anciens WC placés dans des volumes disgracieux de la façade arrière sont démolis pour retrouver une façade sans annexes suspendues;
- De nouveaux châssis sont installés, côté rue en bois peint blanc, à l'identique mais de performance énergétique actuelle. Et à l'arrière en PVC pour des questions de budget, mais également vu le moindre intérêt patrimonial de cette façade;
- La gouttière passante est supprimée en façade avant au profit d'un raccord par l'intérieur ;
- Les garde-corps en façade avant sont restaurés. Toutefois il semble qu'ils ne soient pas d'origine ;
- Les volumes du rez-de-chaussée sont maintenus à l'identique, un nouvel escalier donnant vers le jardin est reconstruit afin d'en faciliter l'accès et favoriser l'usage;
- Les caves sont en partie rabaissées pour réaliser un espace de rangement et d'atelier donnant sur le rez-de-jardin, cela permet d'assainir le sous-sol en réalisant un drain sous la dalle;

Considérant qu'au regard des dérogations sollicitées au Titre II du RRU :

- Article 8 du Titre II - WC : La largeur de 2 wc n'est pas conforme aux prescriptions :
 - Chaque niveau des chambres est muni d'un WC séparé mais la largeur de 68cm n'est pas conforme aux prescriptions, cette largeur est compensée par une longueur de 137cm plus grande que dans les prescriptions;
- Article 10 du Titre II - Eclairage naturel : l'ensemble des pièces modifiées (surtout les chambres), n'étant plus une situation de droit, les dérogations par rapport aux surfaces nettes éclairantes largement inférieures, est à solliciter :
 - Cette dérogation est due au fait qu'aucune baie côté rue n'a été modifiée afin de respecter l'harmonie de la façade existante. Et côté jardin, les fenêtres sont identiques aux existantes car aucune modification structurelle n'était prévue dans le budget;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Cette dérogation ponctuelle est induite par la pose du complexe d'isolation, mais n'entrave pas l'habitabilité des constructions voisines, ni ne les enclave;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 du Titre I, n°8 et 10 du Titre II.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°03

Dossier 16-48177-2025 - Enquête n°176/25

Situation : Avenue d'Orbaix 1/avenue Fond'Roy 7

Objet : mettre en conformité l'existence d'un logement en toiture sur les deux adresses (sous toit et ce depuis 1972), mettre en conformité la profondeur exacte du sous-sol (étage -1) sur la totalité de la zone de cours et jardin de la parcelle avenue d'Orbaix (construit en 1972) et mettre en conformité la construction d'une lucarne construite en 2005 en façade avant au sein de la toiture du bien avenue Fond'Roy

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48177-2025 introduite en date du 28/05/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'existence d'un logement en toiture sur les deux adresses (sous toit et ce depuis 1972), mettre en conformité la profondeur exacte du sous-sol (étage -1) sur la totalité de la zone de cours et jardin de la parcelle avenue d'Orbaix (construit en 1972) et mettre en conformité la construction d'une lucarne construite en 2005 en façade avant au sein de la toiture du bien avenue Fond'Roy sur le bien sis avenue d'Orbaix 1 / avenue Fond'Roy 7;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 4 ANCIEN DOMAINE DE CARLOO (AVENUE D'ORBAIX) approuvé par arrêté royal en date du 15/03/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°VI qui prescrit "cours et jardins : le plan précise la profondeur de construction max autorisée est de 15m en ce que le sous-sol a été construit sur toute la profondeur de la parcelle et au-delà des 15m de profondeur autorisés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pourquoi accepter une division alors que ce sont 2 unifamiliales*
- *pourquoi accepter un sous-sol en dérogation et ne pas construire conformément;*

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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/05/2025 : dépôt de la demande;

14/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2025 au 08/09/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/08/2025. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Dans ce quartier, l'avenue d'Orbaix est une artère peu profonde en forme de U qui prend naissance à l'avenue Fond'Roy et se termine sur cette même avenue. Elle est bordée de constructions résidentielles implantées en escalier au vu de la déclivité de l'avenue, composées de maisons unifamiliales ou bien d'immeubles à appartements;
- Les deux biens faisant l'objet de la demande s'inscrivent à l'angle de l'avenue d'Orbaix avec l'avenue Fond'Roy;
- La maison sise avenue d'Orbaix n°1 est une maison 3 façades qui a été construite en 1959 (avec un pignon en attente côté avenue Fond'Roy) et la maison sise avenue Fond'Roy est une maison 2 façades accolées au pignon en attente qui a été construite en 1971.
- Les deux demandes de construire ont été introduites par le même demandeur / propriétaire;
- En situation existante de droit, le bien situé avenue d'Orbaix est aménagé comme suit :
 - A l'origine, la maison semble accueillir 2 appartements sur les plans de 1959 (PU n° 16-20399-1959) :
 - Un sous-sol avec 2 emplacements de stationnements;
 - Un appartement avec 2 chambres et une chambre de bonne au rez-de-chaussée avec accès au jardin;
 - La destination des locaux n'est pas précisée en plan mais la configuration laisse supposer un appartement avec 2 chambres au 1^{er} étage sous toit avec un accès à une terrasse en façade arrière;
 - Le 2^{ème} étage sous toit n'est pas dessiné;
 - En 1972 (PU n°16-26858-1972), un permis est introduit pour l'agrandissement des caves, l'aménagement des combles en grenier accessible via un escalier et la création d'un grand chien assis en façade arrière;
- En situation existante de droit, le bien situé avenue Fond'Roy est aménagé comme suit :
 - Le permis de 1971 (PU n°16-26598-1971) autorise la construction d'un appartement en triplex accessible par son entrée au rez-de-chaussée et qui se développe sur le premier et le deuxième étage. **Ce permis autorise la jonction des deux bâtiments par les caves**, où l'on voit que la villa du n° 1 avenue d'Orbaix peut jouir d'un accès à la remise située au rez-de-chaussée à rue du n°7 avenue Fond'Roy. Cet accès privatise également l'accès au jardin à l'appartement du rez-de-chaussée de l'avenue d'Orbaix et limite les espaces extérieurs de l'appartement en triplex de l'avenue Fond'Roy à une terrasse.
- En situation existante de fait :
 - Le sous-sol a été construit encore plus en profondeur, soit sur l'ensemble de la parcelle de l'avenue d'Orbaix;
 - Un appartement a été aménagé dans les combles sur l'ensemble des deux adresses;
- Les plans d'exécution transmis au dossier de 1972 démontrent l'existence d'un passage d'un bâtiment à l'autre au sein du logement dans les combles. Dès la mise en œuvre de ces travaux en 1972 les quatre appartements existent et la propriétaire actuelle née en 1943 en atteste sur l'honneur;
- D'après nos recherches au service de la population, seuls 3 logements sont reconnus :
 - Orbaix 1 - 01/12/1993 : 2 entités de logement;
 - Fond-Roy 7 : 01/12/1993 : 1 entité de logement;

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

- mettre en conformité l'existence d'un logement en toiture sur les deux adresses (sous toit et ce depuis 1972),
- mettre en conformité la profondeur exacte du sous-sol (étage -1) sur la totalité de la zone de cours et jardin de la parcelle avenue d'Orbaix (construit en 1972)
- mettre en conformité la construction d'une lucarne construite en 2005 en façade avant au sein de la toiture du bien sis avenue Fond'Roy;

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

- La prescription 0.12 du PRAS n'est pas d'application étant donné que les aménagements réalisés datent d'avant l'entrée en vigueur du PRAS et que la modification des logements ne déroge pas au PPAS dans lequel les biens s'inscrivent;

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

- en matière de programme :

- le PPAS précise en matière de destination pour les biens inscrits en ordre fermé : « maisons d'habitation à caractère résidentiel », ce qui n'interdit pas la construction d'immeuble à appartement dont la typologie s'apparente à des maisons;
- en effet, de nombreux biens aux « allures » de maisons accueillent des appartements au sein de ce PPAS, et ce depuis la construction de ceux-ci (n°57 avenue d'Orbaix, n°55 avenue d'Orbaix, n°45 avenue d'Orbaix);
- les deux biens réunis présentent une superficie de 699m², ce qui est généreux et permet le développement de 4 appartements aux dimensions confortables;
- le logement sous toit présentent des vues droites en façade arrière de par l'existence des lucarnes en façade arrière;
- considérant que cette situation existe depuis plus de 50ans ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne est peu perceptible depuis l'espace public mais permet d'offrir davantage de confort à la salle de bain de l'appartement sous toit du dernier étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les zones de recul sont bien verdurisées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les emplacements de stationnements sont en enfilades;
 - le PPAS n'impose pas un garage par logement. Il renseigne ceci « les garages privés sont autorisés » : les aménagements ne dérogent donc pas au PPAS;
- en matière de dérogations aux normes d'habitabilité:
 - l'appartement sous toit déroge au Règlement Général des Bâtisses de 1948 en ce que la hauteur sous plafond (2,38m) est inférieure aux normes de l'époque qui étaient de 2,60m;
 - la hauteur ne correspond pas non plus aux normes actuelles, à savoir une hauteur sous plafond de 2,50m;
 - considérant cependant que par sa disposition, ce logement bénéficie de vues droites vers l'extérieur et de larges fenêtres;
 - considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
 - considérant en revanche, qu'en terme de superficie, ce logement présente des pièces de vie de dimension réduite (et non conforme au règlement régional d'urbanisme qui impose un séjour de 20m² et une cuisine de 8m² minimum) : il y a dès lors lieu d'ouvrir la cuisine sur le séjour de manière à se conformer au minimum requis ;

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 et la dérogation à un PPAS :

- bien que la construction de la cave en zone de jardin et ce, sur 2 niveaux soit excessive, il ne serait pas réaliste de demander sa démolition;
- celle-ci date de 1972 et sa démolition va générer des déchets excessifs, des mouvements de terrains importants, une instabilité éventuelle pour le bâtiment et des troubles de voisinage important;
- d'après le reportage photographique, la zone de jardin semble verdurisée;
- cette configuration peut donc être maintenue exceptionnellement vu la situation "du fait accompli" devant laquelle l'administration se trouve confrontée,

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

- décroisonner la cuisine au niveau de l'appartement sous toit afin de se conformer aux superficies réglementaires (28m² pour un séjour avec cuisine intégrée) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la suppression d'une cloison et d'une porte;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'appartement sous toit sera davantage conforme;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article(s) n°VI – 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 24/09/2025
Objet n°04

Dossier 16-48229-2025 - Enquête n°186/25

Situation : Rue des Griottes 53

Objet : mettre en conformité une piscine extérieure construite en 1989

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48229-2025 introduite en date du 27/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une piscine extérieure construite en 1989 sur le bien sis rue des Griottes 53;

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°5 - Quartier du Kriekenput - approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953, 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°II - : construction en zone de jardin, en ce que : « *Une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée en dehors des bâtiments mais séparée de ceux-ci d'au moins 8m. Ces dépendances seront jumelées. A front de la route N°5 elles seront à usage de garage ou remise.* »;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation / le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Cette piscine n'aurait jamais dû exister confère le PPAS N°5;*
- *La construction a été effectuée sur des zones hors de la surface bâtissable;*
- *La proximité ne respecte pas la distance vis à vis du mitoyen du voisin au N° 51;*
- *La construction faite sur une partie de la surface appartenant à la SNCB;*
- *On ne peut pas accepter le principe de la mise devant le "fait accompli". Il y a trop d'exemple de ce type de comportement actuellement.*
- *Il faut obliger les propriétaires délinquants à la remise en l'état initial de la parcelle, c'est à dire, jardin avec du gazon;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/06/2025 : dépôt de la demande;

11/08/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, et au bâti relativement cohérent;
- L'immeuble n°53 sur lequel porte la demande est une maison unifamiliale issue du permis d'urbanisme n° 16-21823-1962 (pour 19 maisons), et ayant bénéficié d'une extension sur base du permis d'urbanisme n° 16-29429-1984;

- La maison est mitoyenne sur la droite avec le n° 51. Son jardin paysager se développe à l'Ouest et est limitrophe avec le talus de la ligne de chemin de fer Anvers - Charleroi;
- Une piscine non couverte a été aménagée dans le jardin, en 1989, en attestent les photos aériennes Brugis;
- Les abords de la parcelle sont densément aménagés de manière paysagère;

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

- La mise en conformité de la construction d'une piscine non couverte dans le jardin;
- La piscine présente les dimensions suivantes : longueur 8,80m x largeur 4m x profondeur 1,60m par rapport au-dessus de la margelle. Surface de 35,20 m²;
- Cette piscine est entièrement enterrée dans le terrain et vu que le jardin est en pente, il y a un remblais sur le coin sud-ouest de la piscine;
- La piscine est construite de manière traditionnelle, une cuve en béton armé composée d'une dalle inférieure en béton armé et des parois en blocs Stepoc de 24 cm d'épaisseur remplis de béton armé. La cuve est recouverte d'un liner. La margelle autour de la piscine est composée de pierres blanches;
- Tout le système des eaux de la piscine reste en circuit fermé avec une pompe et filtration en sous-sol de la maison avec un trop-plein qui évacue les eaux dans le réseau d'égouts. (voir plan technique);

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

- La piscine occupe une grande partie de l'aménagement du jardin situé en amont du talus de la ligne de chemin de fer. Cependant, elle n'est pas entourée de terrasses;
- Les installations techniques liées du fonctionnement de la piscine sont situées dans le sous-sol de la maison de sorte à limiter les nuisances de bruit pour le voisinage;
- Néanmoins, le jardin est agrandi de par l'annexion du terrain de la SNCB, mais que cela peut demeurer précaire ;
- Le quartier est assez homogène tant en ce qui concerne la typologie des maisons, que les aménagements des jardins;
- De ce fait, on observe de très rares piscines, et n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme préalable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n° 5 :
 - La piscine se trouve dans la zone de jardin, et présente donc une dérogation aux prescriptions de la zone de jardin;
 - Cette dérogation est argumentée par le fait que cette piscine est entourée de pelouse et plantations de tous les côtés, un espace paysager ouvert, seule la terrasse relie la maison à la piscine. Toutefois les aménagements paysagers sont d'ordre résiduels du fait de l'implantation de la piscine;

Considérant, vu ce qui précède, et la dérogation à une donnée essentielle du PPAS engendrant un précédent non souhaitable, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°05

Dossier 16-47496-2024 - Enquête n°177/25 - Article 126/1

Situation : Avenue De Fré 181

Objet : changer l'utilisation d'un commerce (traiteur) en restaurant, réaliser une extension en façade arrière pour les logements, modifier les façades par l'ajout de 3 lucarnes et modifier la zone de recul en vue d'y aménager une terrasse commerciale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47496-2024 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV n°09/18 dressé le 05/06/2009, en date du 03/04/2024, modifiée (documents indicés B et datés du 16/06/2025) le 17/06/2025 en application de l'article 126/1 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'utilisation d'un commerce (traiteur) en restaurant, réaliser une extension en façade arrière pour les logements, modifier les façades par l'ajout de 3 lucarnes et modifier la zone de recul en vue d'y aménager une terrasse commerciale sur le bien sis avenue De Fré 181;

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

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.", en ce que l'extension au 2^{ème} étage dépasse de 3,26m le profil du voisin de gauche le moins profond;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition au projet et en particulier à tous les agrandissements et terrasses arrières demandées : risque de nuisances importants pour les voisins à tous points de vue - sonores, visuels, olfactifs;*

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en séance du 24/09/2025;

Vu la demande modifiée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus en ce qui concerne la demande modifiée et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *De nombreuses craintes par rapport à l'affectation Horeca (nuisances sonores etc)*
- *De nombreuses opposition à toutes extensions en façade arrière*
- *Pas d'informations sur les systèmes de hotte etc (permis d'environnement nécessaire);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

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

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

03/04/2024 : dépôt de la demande;

15/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2024 : réception des compléments;

24/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

27/08/2024 au 10/09/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

- Avis défavorable et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

MODIFICATION DE LA DEMANDE SANS INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

05/10/2024 : 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;

01/04/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

14/04/2025 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

15/04/2025 : réception des compléments;

28/04/2025 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

17/06/2025 : réception des compléments;

08/08/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande modifiée;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/04/2024 et émis le 28/08/2024 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat hétéroclite variant de la maison mitoyenne à l'immeuble isolé;
- L'avenue De Fré, dans le tronçon concerné par la demande, comprend un important liseré commercial de quartier, développé depuis les années 1930, dont les premiers commerces se sont implantés dans des maisons mitoyennes, à l'instar de la maison de la demande;
- La parcelle est orientée nord à rue et sud côté jardin et comprend un important saule qui couvre l'ensemble de la cour jardin;
- Le bâti existant comportait initialement (PU n°_16-39260-2009) :
 - Une maison affectée en commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages, de gabarit R+2+toiture;
 - Un ancien atelier en fond de parcelle de gabarit R+ toiture;
- Le bien a fait l'objet du PV n°09/18 en date du 05/06/2009 en ce qui concerne les aménagements de terrasses et de la zone de recul;
- Le bien a fait l'objet par la suite d'un permis (PU n°_16-41399-2013) autorisant une occupation mixte de café avec terrasse perméable en zone de recul + 2 logements aux étages + la suppression de l'atelier et l'aménagement d'une zone de recul verdurisée et pouvant accueillir des tables liées à l'exploitation du café, le jardin arrière ne pouvant pas accueillir de tables; le permis a été délivré sous les conditions suivantes :
 - Démolir les ruines en intérieur d'îlot et présenter un plan paysager du jardin avec ses nouveaux aménagements en conséquence;
 - Limiter l'accès au jardin à une porte fenêtre à un vantail et remplacer le grand châssis en accordéon par un châssis fixe avec allège;
 - Créer une isolation phonique de toutes les parois du café, afin d'assurer l'intimité entre voisins;
- Il apparait que le bien est occupé au rez-de-chaussée par un commerce (pas un café) et que la zone de recul est toujours recouverte d'une dalle de béton sur toute sa superficie;
- Un courrier de la Commune d'Uccle a été envoyé en 2017 dans lequel d'autres infractions ont été énumérées, à savoir :

- la modification des châssis en façade avant;
- l'installation d'une enseigne non-conformes au permis d'urbanisme n°16-41399-2013;
- l'aménagement de la zone de recul toujours aménagée non conformément au dernier permis délivré;
- La maison voisine de gauche (n°183) présente un gabarit moindre de R+1+toiture et est affectée en une maison unifamiliale;
- La maison voisine de droite présente un gabarit similaire à celui de la demande et présente une affectation également mixte de commerce et logements;

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

- L'agrandissement du rez-de-chaussée par la construction d'une extension nécessitant l'abattage du saule;
- L'agrandissement du 1^{er} étage afin de transformer un studio en un appartement 1 chambre avec un accès à une terrasse;
- L'agrandissement du 2^{ème} étage afin de transformer le duplex 1 chambre en duplex 2 chambres;
- L'aménagement de deux lucarnes dans le versant avant de la toiture en retrait de 60cm par rapport au plan de la façade;
- L'aménagement d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture dans l'alignement de la façade et la création d'un accès à une terrasse;
- La remise en état de la zone de recul;
- Le démontage de l'enseigne;
- La mise en conformité du placement de châssis en PVC en façade avant;

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

- Le dernier permis a été délivré sous certaines remarques/conditions qu'il y a lieu de respecter, à savoir :
 - Principalement prévoir des tables à l'intérieur du café dans la partie avant de manière à concentrer les clients en partie avant avec vue vers la terrasse;
 - Ne pas exploiter le jardin par le café - aucune table autorisée dans le jardin;
 - Conserver le saule;
 - Isoler l'ensemble des parois de l'établissement afin d'assurer l'intimité entre voisins;

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

- en matière de programme :
 - Le bien se situant en liseré commercial et le long d'un espace structurant, une affectation mixte répond au bon aménagement des lieux et a d'ailleurs été autorisé dans le PU de 2013 (n° 16-41399-2013) avec possibilité de manger en extérieur côté rue;
 - Toutefois, le restaurant induit davantage de nuisances que le café autorisé par le PU de 2013 ou que le commerce (traiteur) constituant une situation de droit;
 - Le projet propose de réaménager les étages de manière à agrandir les deux logements existants qui sont relativement petits en deux logements plus confortables, ce qui pourrait s'envisager mais moyennant quelques modifications afin de ne pas entraîner de nuisances aux propriétés voisines et à leurs habitants (pas de terrasses en façade arrière et réduction de la profondeur/largeur de certaines extensions);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension souhaitée au rez-de-chaussée ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et de gabarit, cependant, elle nécessite l'abattage du saule et la réduction de la superficie du jardin, ce qui ne peut pas s'envisager :
 - la superficie existante (81m²) est largement suffisante pour l'aménagement d'un commerce générant moins de nuisance qu'un restaurant;
 - il est important de préserver un maximum de zone perméable le long de l'avenue De Fré sujette aux inondations;
 - il était expressément demandé dans le précédent permis de conserver ce saule et il y a lieu de le respecter;
 - L'extension prévue au 1^{er} étage s'aligne sur le profil du voisin de gauche le plus profond et ne nécessite une rehausse du mur mitoyen du côté droit que sur une profondeur de 1,15m, ce qui n'est pas excessif et permet d'offrir un logement 1 chambre bien aménagé au lieu d'un studio;
 - L'extension prévue au 2^{ème} étage déroge quant à elle au règlement régional d'urbanisme pour un dépassement de 3,26m par rapport au voisin de gauche le moins profond (qui accueille une maison

unifamiliale) et risque d'enclaver trop celui-ci même si le projet souhaité permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement 1 chambre en le transformant en un appartement 2 chambres équilibré;

- Les lucarnes proposées améliorent les qualités d'habitabilité de l'appartement du dessus tout en se conformant au règlement régional d'urbanisme et tout en préservant la lisibilité de la toiture;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Afin de répondre au bon aménagement des lieux, il y a lieu de ne pas construire l'extension au rez-de-chaussée et de conserver le saule. En effet :
 - Il y a lieu de se conformer au dernier permis n°16-41399-2013 précisait bien ceci : « Le cadre du jardin et son caractère particulier en raison de la présence du grand saule doivent être protégés »;
 - Afin de ne pas créer de nuisances sonores entre propriétés, il y a lieu de ne pas aménager un restaurant induisant d'importantes nuisances pour les voisins ce qui implique de ne pas prévoir de terrasses en façade arrière;
- en matière de zone de recul en infraction :
 - Le projet propose une amélioration par rapport à la situation infractionnelle en prévoyant des zones plantées mais le projet ne précise pas si la dalle de sol qui a été coulée sous le plancher sera démolie : il y a lieu de retrouver de la pleine terre et de prévoir de planter une vraie haie en pleine terre (et pas en bac) entre la terrasse et le trottoir;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les châssis placés sont en PVC, ce qui ne peut pas être mis en conformité;
 - En effet, ce matériau ne correspond pas à l'époque de construction de la maison et ne peut pas s'envisager;
 - En effet, le PVC ne magnifie pas la façade mais au contraire, la banalise et ne met pas en valeur ses qualités patrimoniales;
 - De plus, ce matériau n'est pas pérenne et ne peut plus s'envisager dans le climat actuel où la durabilité des matériaux est un élément essentiel à prendre en considération pour ne pas nuire à l'environnement;
 - Il y a lieu de les remplacer dans le futur par des châssis en bois : modifier la légende dans ce sens.
 - En ce qui concerne les châssis prévus dans les lucarnes, il y a lieu de les prévoir en bois et non en PVC;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde." :

- L'extension au 2^{ème} étage dépasse de 3,26m le profil du voisin de gauche le moins profond;
- Cette extension s'aligne sur le profil du voisin le plus profond et ne dépasse que de 26cm par rapport au 3m possible du côté du voisin le moins profond;
- Vu l'orientation plein sud du jardin et vu l'ombre portée par le grand mur de jardin (voisin n°171), l'intervention demandée n'engendrera pas que peu de perte d'ensoleillement que la situation actuelle en terme de luminosité; Cependant, cette extension enclave la maison unifamiliale mitoyenne de gauche et devrait être réduite en largeur de manière à retrouver de la lumière naturelle dans la cage d'escalier;
- La terrasse demandée au 3^{ème} étage ne peut pas s'envisager, en effet, celle-ci va porter préjudices à l'intérieur de l'îlot de par son implantation (au 3^{ème} étage) et son effet mirador : il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour la toiture de celle-ci;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :

- L'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée ne peut pas s'envisager en raison des nuisances générées par l'activité elle-même, la construction d'une extension, la mise en place d'installations techniques impactantes et l'abattage d'un saule devant être maintenu;

Considérant que l'objet principal de la demande ne peut être accepté pour les raisons mises en évidence, à savoir :

- les nuisances générées par l'activité au sein d'un liseré de noyau commercial composé principalement de commerce et non de restaurant,
- la mise en place d'installations techniques pouvant générer des nuisances olfactives et/ou visuelles;
- la construction d'une extension nécessitant l'abattage d'un saule dont la préservation a été explicitement demandée lors de la précédente demande de PU;
- la zone de recul est maintenue en infraction en ce qu'une dalle de sol est maintenue;
- l'extension du 2^{ème} étage génère un impact sur la maison de gauche;
- la terrasse en façade arrière du 3^{ème} étage génère un effet mirador;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 16/06/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 17/06/2025 :

- Le projet modifié répond à de nombreuses remarques émises lors de la Commission de concertation du 25/09/2024 en ce que :
 - Le projet modifié ne prévoit plus d'extension au rez-de-chaussée qui soit en dérogation;
 - Le projet modifié conserve le saule et aménage un jardin en partie arrière;
 - Le projet modifié prévoit de supprimer la dalle de sol en béton en zone de recul et d'aménager une zone en pavés drainants et des haies en pleine terre le long de l'alignement;
 - Le projet modifié prévoit le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois aux étages;
 - Le projet modifié ne prévoit plus de terrasse au 2^{ème} et dernier étages;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

○ en matière de programme :

- Le permis de 2013 qui avait prévu un café au rez-de-chaussée est périmé ;
- Le projet modifié déposé propose l'aménagement d'un restaurant ;
- Or, en séance, le demandeur a explicitement précisé qu'il ne souhaitait pas implanter de restaurant au rez-de-chaussée de son immeuble mais qu'il souhaitait inscrire un magasin/traiteur.
- Ce type d'affectation est envisageable le long d'un liseré de noyau commercial moyennant le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne son article 15 installations techniques et cheminées qui précise :
 - « §2. Les cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeurs, saturées ou non, se situent au sein du volume bâti. Leur exutoire se situe au-dessus du niveau du toit ou du faite de celui-ci s'il s'agit d'un toit à versants.
 - §3. Les cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeurs, saturées ou non, doivent être positionnés de manière à ne pas perturber la qualité des abords et à ne pas porter atteinte à la qualité résidentielle de l'immeuble et du voisinage.
 - §5. Les filtres des hottes et les appareils de conditionnement d'air sont maintenus en parfait état d'entretien. Leurs mécanismes d'extraction sont équipés de dispositifs d'atténuation du bruit, des vibrations et des odeurs. Ils ne nuisent pas à la qualité d'habitabilité des lieux."

○ Il y a dès lors lieu de revoir les aménagements qui répondent à l'affectation souhaitée par le demandeur : quelques tables peuvent s'envisager mais celles-ci doivent être limitées à une utilisation accessoire à l'utilisation principale (se conformer au nouvel arrêté relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, conformément à l'article 98, § 1er, 5°, b) du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT));

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- L'extension souhaitée au 1^{er} étage ne déroge pas au Règlement régional d'Urbanisme;
- Celle-ci permet d'améliorer le confort de l'appartement et n'entraîne pas une modification significative par rapport à l'appartement de l'immeuble de droite. En effet, cette rehausse en mitoyenneté est limitée à 1,15m de profondeur et n'entraînera pas un enclavement anormal pour la cuisine de l'immeuble de droite mitoyen;
- Le balcon proposé en façade arrière au 1^{er} étage peut s'envisager. En effet, celui-ci est de dimension limitée et se conforme au code civil en matière de servitude de vues et n'entraînera pas de nuisances excessives entre voisins;

- Il n'y a pas de terrasses ni de balcons prévus pour le logement situé au 2^{ème} et 3^{ème} étages, ce qui réponds au bon aménagement des lieux pour le logement situé en hauteur en évitant des vues intrusives sur les propriétés voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet améliore la situation en offrant davantage de surface perméable au niveau du jardin arrière;
 - Par contre, en zone de recul, la proposition ne répond pas au bon aménagement des lieux et déroge au Règlement Régional d'Urbanisme qui impose ceci au niveau de son article 11 « § 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.* »
 - il y a lieu de prévoir un jardinet en façade avant et de limiter la zone en pavés à l'accès au magasin/traiteur. Les bacs à plantes ne sont pas autorisés : il y a lieu de revenir à des zones en pleine terre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le nombre de logements n'est pas augmenté par rapport à la dernière situation existante de droit, il n'y a dès lors pas lieu de prévoir un local vélo/poussettes;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le service Technique de la Voirie n'a pas émis de conditions sur le projet modifié;

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

- Préciser sur les plans du rez-de-chaussée l'affectation souhaitée : commerce/traiteur ;
- Modifier les aménagements prévus pour le commerce/traiteur : réduire fortement le nombre de tables et dessiner les étagères et comptoirs nécessaires à l'exploitation des lieux ;
- Se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en matière d'installations techniques et cheminées : démonter la cheminée en inox placée en façade arrière et prévoir un nouveau dispositif au sein du volume bâti dont l'exutoire se situe au-dessus du niveau du faîte ;
- Démolir la dalle de béton située en zone de recul, prévoir un jardinet en façade avant et limiter la zone en pavés à l'accès piéton au magasin/traiteur. (Les bacs à plantes ne sont pas autorisés : il y a lieu de revenir à des zones en pleine terre) ;
- se conformer au règlement communal d'Urbanisme en matière de revalorisation des noyaux commerciaux en ce qui concerne l'enseigne : dessiner et coter l'enseigne souhaitée sur l'élévation ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°06

Dossier 16-48230-2025 - Enquête n°187/25

Situation : Montagne de Saint-Job 50-52

Objet : changer l'affectation de l'atelier 1 du 50 Montagne de Saint-Job en cabinet dentaire, et mettre en conformité deux éléments de façade du n° 52 Montagne de Saint-Job ainsi que la non réalisation du local technique en fond de parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48230-2025 introduite, en date du 26/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation de l'atelier 1 du 50 Montagne de Saint-Job en cabinet dentaire, et mettre en conformité deux éléments de façade du n° 52 Montagne de Saint-Job ainsi que la non réalisation du local technique en fond de parcelle sur le bien sis Montagne de Saint-Job 50-52;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 - Quartier St-Job/Carloo - approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;

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° III.1.5 : affectation zone d'atelier;

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/06/2025 : dépôt de la demande;

11/08/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante faisaient apparaître ce qui suit au moment de l'introduction du permis d'urbanisme n° 16-46104-2021 :

- La demande concerne un ensemble formé de plusieurs parcelles cadastrales;
- Du côté de la Montagne de Saint-Job, elle porte sur :
 - une maison avec un grand jardin, au numéro 46;

- une maison, au numéro 52, avec atelier au numéro 50 s'étendant en intérieur d'îlot;
- L'ensemble est traversant jusqu'à la rue du Ham. L'extrémité Est de l'atelier se situe à l'arrière de la parcelle du numéro 27 de la rue du Ham;
- Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en ZICHEE le long de la Montagne de Saint-Job;
- La demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 Quartier Saint-Job / Carloo, îlots 5.4 (Montagne de Saint-Job) et 5.3 (rue du Ham). Plusieurs affectations sont reprises pour cette zone :
 - Logements en rouge avec annexes en orangé;
 - Ateliers en mauve;
 - Ateliers et cours et jardins en hachuré mauve et vert clair;
 - Zone de recul en vert foncé;
 - Cours et jardins en vert clair;
- Historique des permis octroyés :
 - PU 01958 délivré en 1925 pour la rehausse de la maison au numéro 52;
 - PU 05199 délivré en 1930 pour la construction d'un atelier au numéro 52;
 - PU 17848 délivré en 1954 pour un hangar en bois au numéro 52;
 - PU 28618 délivré en 1960 pour la transformation de la maison au numéro 46;
- La maison du numéro 46 est conforme au plan du permis de 1980 à l'exception de la remise qui a été agrandie par un volume à toiture plate vers l'arrière, visiblement sans permis. Ce permis mentionne une chambre 1 au premier étage, mais ne montre pas clairement l'affectation des locaux sous toiture pourtant éclairés par des fenêtres;
- Par rapport aux anciens permis délivrés, l'atelier a été agrandi vers l'avant le long de la maison au numéro 52, et vers l'arrière sur la parcelle du côté rue du Ham. Ces ajouts sont visibles sur les photos aériennes de 1971. Ils leurs sont certainement antérieurs;
- La zone d'ateliers représentée en mauve sur le plan du PPAS 56 correspond à la zone bâtie actuelle si ce n'est qu'elle prévoit une petite zone verte du côté Montagne de Saint-Job;
- Le gabarit de la maison du numéro 52 correspond aux plans de l'époque, à l'exception du volume secondaire arrière qui a été rehaussé de manière à disposer d'un 2^{ème} étage à toiture plate au lieu de la toiture inclinée initiale. Cette rehausse à toit plat est visible sur les photos aériennes de 1953;

Considérant que la demande telle qu'introduite (permis d'urbanisme n° 16-46104-2021) se caractérisait comme suit :

- Transformer et agrandir 2 habitations unifamiliales situées le long de la Montagne de Saint-Job;
- Reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités;
- Réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham;

Considérant que la demande telle qu'introduite (permis d'urbanisme n° 16-46104-2021) a suscité les considérations générales suivantes :

- Les transformations envisagées visent à maintenir les affectations et les gabarits existants;
- Le projet clarifie les fonctions et leurs gabarits;
- Il supprime les irrégularités accumulées avec le temps, et réalise les objectifs du PPAS à travers un projet contemporain et respectueux des caractéristiques du quartier;
- Enfin, il est l'occasion d'harmoniser ce complexe par l'utilisation de matériaux et de teintes homogènes en accord avec le prescrit du PPAS;

Considérant que la demande de permis modificatif n° 16-47675-2024 se caractérisait comme suit :

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à agrandir l'espace jardin, déplacer le local technique, modifier le RAL anthracite 8022 des châssis en un gris anthracite RAL 7021 et légèrement modifier l'agencement intérieur de la maison n° 52 en localisant les espaces de vie au rez et en contact avec le jardin agrandi;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial. Il apporte davantage de qualités aux espaces paysagers de la maison n° 52, les installations techniques seront déplacées dans un volume fermé afin de limiter les éventuels impacts sur le voisinage, et la teinte des menuiseries extérieures sera modifiée pour une couleur légèrement plus claire. La demande porte également sur l'ouverture d'une baie au rez-de-chaussée et sur diverses modifications intérieures au n° 52;
- Considérant que les deux permis d'urbanisme sont en cours d'exécution;

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

- Modifier l'affectation de l'atelier n° 1 en cabinet dentaire;

- Mettre en conformité le bow-window, et la non mise en œuvre des faux joints creux de la maison n°52;
- Mettre en conformité la non réalisation du local technique en fond de parcelle, celui-ci étant conservé en abri de jardin;

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

- Le projet poursuit les options de développement urbanistique du site et y conserve une mixité de fonctions;
- Le projet apporte quelques modifications à l'aspect d'une maison et conserve l'usage d'un abri de 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, relatif à application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) et à l'application de l'article 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - La parcelle se trouve en zone d'atelier au PPAS, qui prévoit notamment des utilisations compatibles avec la fonction de logement;
 - L'atelier transformé est situé à proximité de l'entrée du site et de la rue;
 - Les ateliers ayant pour vocation de pouvoir accueillir du public, le cabinet dentaire n'engendrera pas d'impact sur la fréquence de fréquentation;
 - Le cabinet dentaire s'inscrit dans le développement de l'offre d'équipements d'intérêt collectif et de service public du quartier;
 - La zone dispose d'un parking public et est bien desservie en transports en commun, ce qui peut pallier au manque d'offre de stationnement sur le site et en voirie;
 - Il y a lieu de ne pas étendre cette mutation aux autres ateliers afin de conserver les objectifs de cette zone du PPAS ;

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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Les modifications apportées aux façades de la maison sont mineures et permettent de conserver les qualités patrimoniales de l'ensemble ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°07

Dossier 16-48007-2025 - Enquête n°182/25

Situation : Chaussée de Saint-Job 696

Objet : démolir un hangar et construire un immeuble mixte abritant un logement et un funéraire

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48007-2025 introduite en date du 22/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un hangar et construire un immeuble mixte abritant un logement et un funéraire sur le bien sis chaussée de Saint-Job 696;

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

Vu que la demande ne se situe plus dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPAS n°56 "Quartier Saint-Job/ Carloo" depuis l'abrogation partielle par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 30/06/2022;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble classé de la "Ferme de l'Abreuvoir" sis au n° 682 chaussée de Saint-Job - Arrêté de classement du 18/07/1996;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde);
- application de la prescription particulière 2.3 al. 1 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces);
- application de la prescription particulière 2.3 al. 2 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²);

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);

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

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/02/2025 : dépôt de la demande;

03/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/06/2025: réception des compléments;

01/08/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;
- Infrabel;
- Vivaqua;

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 13/08/2025 et émis le 08/09/2025 :

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

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

Cependant, dans le cas où il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie ou si ce dernier n'est pas encore opérationnel, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.

- *Dans ce cas, il pourra être fait appel soit à une fosse à vidanger, soit à une demande de dérogation au règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle.*
- *Si la dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduaires seront, soit :*
 - *rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices;*
 - *infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourrait éventuellement rencontrer.*
- *L'infiltration des eaux résiduaires traitées (effluents) par le système d'épuration individuelle dans le sol (via drains dispersants, fossé d'infiltration, tertre, filtre à sable, puits perdants, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Le rejet d'effluents en eau de surface (ruisseau, étang, ...) doit faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles Environnement et respecter les normes de rejet en vigueur. Un système d'épuration de type lagunage doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si sa surface est supérieure à 20 m². Tout système d'épuration des eaux usées (fosses septiques, mini-station, lagunage, station d'épuration, ...) et tout système de dispersion d'eaux usées ou d'effluents dans le milieu naturel (rejet en surface, drains, puits-perdu, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2, peu importe sa capacité.*
- *S'il existe déjà un puits perdant sur la parcelle, celui-ci sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.*
- *Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.*

Quant à la présente demande :

La présente proposition de traitement individuel des eaux usées en attente d'une éventuelle prolongation de l'égout public doit faire l'objet d'un permis d'environnement de classe 2.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Quant à la présente demande :

La proposition – collecte des eaux pluviales dans une citerne de 10.000 litres dont le trop-plein est temporisé dans un bassin d'orage de même capacité avant infiltration dans le jardin – est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

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

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

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

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 17/06/2025 :

Considérant le projet à savoir démolir un hangar et construire un immeuble mixte abritant un logement et un funérarium;

Considérant qu'il est prévu 232m² de toitures vertes, une CEP de 10m³, un BO de 10m³;

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

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

Avis favorable à condition de :

- Faire une demande de permis d'environnement pour les installations de refroidissement, la micro-station d'épuration et les ouvrages d'infiltration;

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

- HAUTEUR : 2 à 6 m du sol
- ORIENTATION : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX 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 hirondelles

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

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

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

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

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

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 13/08/2025 et émis le 20/08/2025 :

AVIS DE LA CRMS

Le nouvel immeuble reprend, dans son implantation, un recul approximativement similaire à celui de la constructions voisine et s'en inspire dans son expression architecturale. La CRMS rappelle que cette construction (nos 690-692-694), de facture résolument contemporaine, avait fait l'objet d'un avis très réservé de la Commission en 2012, en raison notamment de « (...) l'expression du nouvel immeuble qui n'est pas adaptée au caractère pittoresque du reste de la rue et du bâtiment classé dans la zone de protection duquel il est projeté ». Malgré ces réserves, ces immeubles ont été construits.

*Compte tenu des permis délivrés et de l'évolution urbanistique récente de ce tronçon de la voirie ainsi que du fait que la parcelle visée par le projet reste peu perceptible vers et depuis l'édifice classé, la Commission ne s'oppose pas au projet qui terminera de manière adéquate la nouvelle séquence récemment construite. **Elle suggère toutefois de revoir le chromatisme du bâtiment projeté, en privilégiant une teinte blanche afin de mieux l'intégrer dans son contexte immédiat. Elle insiste en outre sur un aménagement de qualité de la zone de recul qui devrait être planté au maximum pour limiter l'impact du parking prévu à front de rue.***

- 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 dans l'emprise du centre seigneurial de Carloo (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 3, Uccle, sites 53-54 - <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 une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);
- l'avis d'Infrabel sollicité en date du 13/08/2025, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 13/08/2025 et émis le 02/09/2025;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 13/08/2025;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La parcelle concernée par la demande est située à l'arrière de la Place de Saint-Job, à la jonction entre un ensemble d'ateliers, et un parking public. Elle est adossée au talus de chemin de fer (ligne 26);
- La parcelle en question (D321/02a), a été créé par la subdivision d'une première parcelle (comprenant à cette époque aussi le n°23 Place de Saint-Job - 321A3 où s'installent actuellement les pompes funèbres). Cette subdivision et scission de la parcelle a été réalisée afin de permettre la prolongation de la chaussée de St Job et finalement l'aménagement du parking public se trouvant aujourd'hui à droite du projet;
- Les pompes funèbres existant actuellement au n°23 Place de Saint-Job, se composent comme suit :
 - À l'avant, accessibles via la place de Saint-Job, se trouvent la devanture commerciale et les bureaux;
 - À l'arrière, accessibles via la chaussée de Saint-Job, se trouvent 3 petites salles de recueillement, une salle de soins et une chambre froide;

- Ces locaux et l'aménagement doivent être conservés, faute desquels les pompes funèbres ne pourront faire face à la demande croissante;
- La parcelle est actuellement occupée par une structure servant de garage aux véhicules utilitaires des pompes funèbres (dont corbillards). Cette structure a fait l'objet du permis 34983, octroyé en 2001, pour l'agrandissement d'un garage déjà existant sur la parcelle;
- En matière d'affectation :
 - La parcelle se trouve à la fois en Zone d'Habitation et en Zone de Chemin de Fer du PRAS, et le PPAS n° 56 a été abrogé sur cette zone le 30/06/2022;
 - Les prescriptions particulières des Zones d'Habitation permettent l'affectation des rez-de-chaussée ainsi que des premiers étages aux commerces (300m² max par bâtiment);
 - Les Zones de Chemin de Fer permettent le développement des bâtiments autres dont l'affectation respecte les prescriptions applicables en Zone de Forte Mixité;

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

- La démolition du hangar et la construction d'un funérarium intégrant un logement;

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

- Le projet s'inscrit dans l'évolution de l'urbanisation de cette partie de la chaussée de Saint-Job;
- La demande a pour objet la construction d'un immeuble ayant une affectation mixte de Logement et Funérarium (commerce);
- L'activité commerciale est, en effet, une extension de l'activité développée (depuis 75ans) sur la parcelle d'en face (n°23 Place de Saint Job);
- La parcelle où s'implante le projet est déjà utilisée par un hangar appartenant à cette activité;
- Le demandeur signale non seulement une croissante demande pour les services prestés et une inaptitude des équipements actuels pour la satisfaire mais aussi une évolution des besoins et de la nature des services attendus des pompes funèbres;
- La croissance de la demande s'inscrit naturellement dans le cadre des macro phénomènes affectant tous les équipements publics et l'aménagement du territoire en général, notamment la forte croissance de la population en région Bruxelles Capitale, l'évolution inévitable de la pyramide démographique (vieillesse de la population), les soudaines crises sanitaires etc. De plus, Uccle s'inscrit parmi les communes de la Région de Bruxelles-Capitale dont la part des personnes âgées dans la population totale est plus importante. Ceci représente naturellement une tendance difficilement réversible;
- L'évolution du rôle des pompes funèbres se produit pour combler un vide croissant entre les lieux où traditionnellement survient le décès et le moment de l'inhumation/crémation;
- En effet, ces lieux (hôpitaux, maisons de repos, etc) se désinvestissent de plus en plus de la gestion des procédures *post-mortem* en exigeant par exemple un prélèvement assez rapide des corps;
- Le funérarium devient un repository, un lieu de temporisation, de soins de conservation, mais aussi un lieu de prestation d'hommages;
- Il a finalement un rôle non seulement utilitaire mais aussi, en tant qu'espace neutre et laïque, une fonction cérémonial et socio-culturel;
- Bien que l'activité de pompes funèbres soit classée en tant qu'activité commerciale au niveau de l'urbanisme, les services prestés ont des caractéristiques d'intérêt collectif non négligeables. Son utilité pour la collectivité va bien au-delà d'une offre de services commerciaux;
- Dans ce contexte, le demandeur propose la création d'un nouvel équipement capable de satisfaire aux besoins qualitatifs et quantitatifs, diversifiés et croissants de la population Uccloise et Bruxelloise en général;
- Le projet est capable d'offrir un service diversifié et adaptable aux différents besoins, bien à l'image de la diversité culturelle de la population bruxelloise;
- En plus du Funérarium, un logement complète l'affectation du projet ainsi respectant les prescriptions de la zone où s'inscrit la parcelle (*continuité du logement, prescription 4°, prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat*).
- La conjugaison de ces deux fonctions, étant très commune en milieu urbain, est d'ailleurs déjà présente dans le bâtiment d'en face, où les pompes funèbres au Rez-de-chaussée sont surmontées par des logements aux étages;
- La localisation du projet est très appropriée à la fonction qu'elle dessert et à l'intérêt général;
- Le Funérarium se retrouve aux alentours de ce centre structurant pour la collectivité locale qui est la Place de Saint-Job;

- En retrait par rapport à la place, voisin du parking public et accessible à pied par le passage Saint-Job, il vient ajouter ses services et sa relevance sociale à cette concentration d'équipements d'enseignement, sportifs et culturels qui font du quartier Saint-Job un espace structurant d'Uccle et du Sud de Bruxelles;

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

- en matière de programme :
 - Le bâtiment présente une surface hors sol de 470m², un total de 710m² sous-sol compris et une affectation mixte. Il s'organise comme suit :
 - Funérarium: 311m² hors sol, 338m² total (R-1: 27m²; Rch: 214m²; R+1: 97m²);
 - Logement: 147m² (Rch: 26m²; R+1: 133m²);
 - Autre (Dépôt, Equipements techniques) : 213m² (R-1 :213m²);
 - Le funérarium existant conserve son activité ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La parcelle compte un seul voisin bâti à sa gauche. Ce bâtiment présente une zone de recul d'environ 6m et une profondeur d'environ 8m. À l'étage, son volume dépasse en surplomb ses limites avant et arrière;
 - La parcelle voisine de droite reste non bâtie et est aménagée en parking public;
 - La situation existante présente une construction isolée s'implantant plus proche de la limite mitoyenne de droite et parallèlement à celle-ci;
 - L'implantation du projet prend donc en compte le front de bâtisse créé par son voisin à gauche ainsi que par l'aménagement non bâti du côté droit;
 - Ainsi, partant de gauche, tant à l'avant qu'à l'arrière, le bâtiment s'aligne au voisin, devenant seulement plus profond après un écart de 3m de l'axe mitoyen (gauche);
 - À droite le projet reprend les axes d'implantation de l'existant sans pour autant dépasser les ¾ de profondeur de la parcelle;
 - L'implantation projetée ne dépasse donc pas les ¾ de la parcelle et maintient une zone de recul de plus de 6m mesurée sur les 2 axes mitoyens (gauche et droite), tout en ne pas dépassant, à l'avant, la zone de l'implantation de la situation existante;
 - A l'avant, une surface d'une profondeur de 1,20m est demandée pour permettre une profondeur suffisante pour le parage des voitures utilitaires ainsi que pour les délicates opérations de livraisons. Vu le caractère très particulier de ces livraisons et des voitures utilitaires, il est indispensable que ces opérations se fassent en zone couverte et fermée;
 - Le bâtiment projeté devient mitoyen (tant à gauche qu'à droite) en implantant sa limite de droite contre l'axe mitoyen. Ceci permettra le futur aménagement d'un bâtiment voisin en mitoyenneté;
 - Dans le but de s'intégrer dans son contexte, le projet s'inspire de la volumétrie de ses voisins de gauche. Cherchant une continuité, il présente aussi un gabarit de Rch+1 et des toitures plates. Les niveaux des acrotères sont alignés au voisin. Comme ses voisins, un jeu de volumes pleins et vides, et de surplombs et de retraits, animent sa volumétrie en essayant d'articuler les différents espaces et ses fonctions;
 - De ce fait, et du fait des axes de son implantation, l'ensemble de l'immeuble offre une certaine lecture bipartie qui semble plus équilibrée qu'un bloc massif. 2 alignements et 2 affectations (Logement et commerce) se traduisent en 2 ailes;
 - Les entrées des 2 unités sont placées sur les côtes opposées de la parcelle afin de séparer au maximum les usages distincts;
 - La partie d'accès public du funérarium se trouve principalement sur l'aile droite du bâtiment tandis que le logement occupe principalement sa gauche;
 - La fonction d'accès public du funérarium se veut à la fois ouverte/lumineuse et recueillie. Sur certaines parties de la façade un mur rideau recouvert de lamelles permet l'apport du jour tout en garantissant un degré d'intimité désirable à l'exercice des fonctions;
 - Les parties abritant les fonctions utilitaires et techniques du funérarium sont aveugles tout en participant au jeu et rythme de la façade de l'ensemble;
 - La fonction de logement s'intègre avec la fonction de l'équipement. Au niveau de la façade ses ouvertures et sa terrasse participe aussi à l'animation de la volumétrie;
 - Bien que le bâtiment s'aligne en hauteur à son voisin, une partie de celui-ci est légèrement plus haute. Cet écartement est motivé pour permettre une meilleure habitabilité de la salle de cérémonies (lieu de rassemblement de plusieurs dizaines de personnes), se traduisant en une plus grande hauteur sous plafond ainsi que des prises de jour plus hautes. De façon très importante pour

le cadre environnant, cela permet aussi d'intégrer à l'architecture, et les rendre invisibles, les groupes techniques en toiture nécessaires au fonctionnement du bâtiment (ventilation, réfrigération, etc). Ce volume plus haut rend la volumétrie et les deux façades plus équilibrées qu'un acrotère continu à un même et seul niveau;

- Le bâtiment projeté est en mitoyenneté, il permet une nouvelle construction adossée à sa droite, le cas échéant;
- Cependant, en raison de son utilisation comme parking public, il est possible que la parcelle voisine de droite reste longtemps non bâtie. De ce fait, le mur mitoyen droit est aussi être traité comme une façade (et non seulement un mur aveugle) sans pour autant empêcher sa fonction de mitoyenneté;
- Le projet propose le percement de ce mur par des prises jour (perçements type moucharabieh) permettant à la fois une lecture de façade et des points éclairants type vitraux pour les pièces du funérarium. Ceci comprendrait une servitude de jour (et pas de vue) qui pourrait être facilement comblée une fois un bâtiment mitoyen construit (accord de la Commune en cours);
- en matière de servitude de jour et de vues :
 - Suites aux échanges avec le Services des Propriétés Communales qui ont défini les termes des servitudes de jour demandées, un accord de principe, daté du 09/05/2025, a été reçu de la part du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, et a été joint à la demande;
 - La terrasse du logement en façade avant ne répond pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes envers la parcelle voisine de gauche. Il s'indique de recueillir l'accord du propriétaire de ce bien voisin afin de garantir cette servitude ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Actuellement la parcelle est presque entièrement imperméabilisée sur sa zone utile (sans tenir compte du talus du chemin de fer)
 - Le projet dégage deux zones non bâties à aménager :
 - À l'avant les aménagements sont assez peu paysagers :
 - On peut définir 2 surfaces principales sur la zone de recul :
 - Une surface de braquage pour les livraisons / accès privé au logement;
 - Une Surface de rassemblement de personnes devant l'entrée du funérarium;
 - Des grandes jardinières permettent de séparer la parcelle de son voisin de gauche ainsi que séparer les deux grandes espaces de la zone de recul entre eux;
 - Les deux zones sont semi perméables. Le sol est revêtu de pavés de béton aux joints larges et non cimentés;
 - À l'Arrière :
 - L'arrière de la parcelle sert un but contemplatif et pratique;
 - Elle sert d'arrière-plan vert à la grande fenêtre au bout du couloir central du rez-de-chaussée du funérarium ainsi que de zone d'épandage des eaux de pluie. La totalité est perméable à l'exception d'un petit chemin d'entretien au pied de la façade;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit l'aménagement de 3 emplacements de stationnement pour véhicules, couverts, et à l'usage du funérarium;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Tout comme ses voisins de gauche, la parcelle en question ne dispose pas de possibilité de raccordement à l'égout;
 - En effet, le collecteur public de ce tronçon de la chaussée de Saint-Job s'arrête à quelques dizaines de mètres de la parcelle, à la limite du domaine public, étant donné que la voirie desservant la parcelle est sur le domaine privé (propriété communale - parcelle D331P);
 - D'après les échanges avec Vivaqua, le prolongement de l'égout n'est pas prévu et il ne le serait seulement qu'après le passage de la parcelle de la voirie au domaine public. Ceci est une démarche, qui d'après les échanges, n'est pas envisagée, pour le moment, par l'autorité communale;
 - De ce fait, la gestion des eaux sur la parcelle s'impose. Suite à la réalisation d'une étude de perméabilité du sol le projet prévoit la gestion des eaux comme suit :
 - Eaux de pluie :
 - Les eaux de pluie sont d'abord temporisées sur les toiture vertes stockantes avant d'être récoltées dans une citerne d'eau de pluie (volume 1 :10 000L) et dans une citerne de temporisation (volume 2 :10 000L);

- Ces citernes sont construites dans le volume du sous-sol du bâtiment de façon à minimiser leur emprise et l'imperméabilisation du sol;
- En aval des citernes, un dispositif de dispersion à faible profondeur est prévu pour l'épandage sur le terrain à l'arrière du bâtiment;
- Eaux usées :
 - Les eaux grises et noires sont récoltées dans une station d'épuration individuelle (Microstation) posée sous la zone de recul à l'avant du bâtiment;
 - Ce système se compose d'une première cuve de décantation, de stockage des boues secondaires et de tampon et d'une deuxième cuve - réacteur type SBR (Sequencing Batch Reactor) avec un apport en oxygène par intermittence et une évacuation des eaux épurées par pompage;
 - Les eaux épurées sont dispersées par un système de tranchées d'infiltration placées à faible profondeur sous la zone de recul;
 - Une chambre de visite permet de by-passer le système d'épuration dans l'éventualité qu'un raccordement à l'égout public devienne disponible;
- en matière d'études acoustiques :
 - Le projet est soumis à la note d'accord entre la Région de Bruxelles-Capitale et Infrabel lors de projets de construction à proximité des voies de chemin de fer;
 - Le projet et son respect de l'article 5 ont fait l'objet d'une analyse et d'une étude de conception par un bureau d'études en acoustique;
 - L'étude jointe à la demande prend en compte naturellement l'ensemble des enjeux acoustiques du projet mais aussi les mesures de précaution relatives aux bruits du train;
 - Etant donné le caractère plutôt général et peu spécifique de l'article 5 en termes de recommandations, l'étude se base sur les normes en vigueur ainsi que sur les cartes de bruit disponibles (Bruxelles Environnement). Ces éléments de base seront complétés par des prises de mesures in situ au moment de la réalisation d'un projet d'exécution où la pré-étude sera adaptée au besoin pour respecter les valeurs indiquées;
 - Concernant la façade nord, exposée aux bruits du train :
 - Compte tenu de la proximité du chemin de fer (environ 10m de la façade) le niveau d'isolement acoustique estimé à atteindre est spécifié tandis que les mesures préventives pour atteindre ces niveaux sont schématisées dans le document de conception;
 - Pour le pan de façade le plus critique (avec les chambres qui donnent sur la voie ferrée) les isolants à prévoir, la composition des murs de façade, des vitrages, etc. sont indiqués;
 - Selon l'étude, dans le cas d'un mur composé d'un pan de bloc béton $\geq 14\text{cm}$ (ou voile béton – dépend de l'étude de stabilité) + coulisse isolée + brique de parement, il n'est pas nécessaire de prévoir de contre cloison intérieure. En effet, les compositions reprises en annexe permettent d'avoir un isolement supérieur à 48...50dB;
 - Le point faible sera les fenêtres, et plus particulièrement le joint entre le gros œuvre et le châssis qu'il faudra fermer avec de la laine de roche + prévoir une cornière métallique ou cadre Purenit;
 - Il importe de souligner le fait que la façade ne comprend pas d'ouvertures sensibles à la transmission des bruits autres que les baies. Cette façade ne compte pas ainsi de caissons à volets / screens (façade nord). Il n'y a pas d'ouvertures de transfert de ventilation non plus. Le projet prévoit du double-flux comme ventilation avec prise et rejet d'air en toiture et des pompes à chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire et chauffage;
 - Au niveau de la toiture plate, dans le cas d'une dalle en béton de minimum 18mm il n'est pas, non plus, nécessaire de prévoir de faux-plafond isolant en plus. La transmission des vibrations sera palliée par la pose des bandes de désolidarisation à l'assise des murs. La dimension des vibrations sera étudiée sur place et le projet adapté en fonction;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à :
 - l'application de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde);
 - l'application de la prescription particulière 2.3 al. 1 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces);
 - l'application de la prescription particulière 2.3 al. 2 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²) :

- Vu ce qui précède, une affectation de commerce (funerarium) est conforme au PRAS, de même qu'un logement (prévu au niveau +1 de l'extension);
- Toutefois, la superficie de plancher de l'affectation de commerce est limitée à 300 m² par immeuble moyennant le respect de certaines conditions;
- En ce qui concerne la partie de la parcelle située en zone de chemin de fer, la prescription particulière 9 s'applique;
- Néanmoins, la clause de sauvegarde figurant à la prescription 0.9 du PRAS permet d'autoriser des démolitions/reconstructions, des travaux de transformation ou même des extensions (20% supplémentaires par tranche de 20 ans) du bâti existant, pour peu que celui-ci soit antérieur à l'entrée en vigueur du PRAS (soit juin 2001) et qu'à cette date, ledit bâti n'était pas conforme aux prescriptions du PRAS;
- Autrement dit, si les conditions d'application précitées sont réunies, l'affectation actuelle de l'immeuble pourrait être étendue (20% supplémentaires par tranche de 20 ans);
- Ces deux conditions sont, a priori, remplies ici puisque :
 - le bâtiment existant de 130 m² est intégralement affecté à du commerce;
 - l'essentiel du site existant a été construit avant juin 2001 (d'après les orthophotoplans disponibles sur Brugis et la date du Permis 34983) et que la partie du bâtiment située en zone de chemin de fer n'est pas conforme au PRAS depuis sa construction avant juin 2001;
- En conclusions, pour être admissible du point de vue planologique, le projet se limiter à :
 - 300 m² de commerce dans la zone d'habitation;
 - 38,4 m² de commerce dans la zone de chemin de fer;
 - total de 338,4 m² de commerce sur les deux zones;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Pour la plupart, la toiture principale (plate) du bâtiment s'aligne à la hauteur de son seul voisin (gauche). Le niveau des acrotères des deux constructions est ainsi le même;
 - La ligne de leurs acrotères est continue à l'avant, à l'arrière et latéralement;
 - Une partie de la toiture et de la façade avant est cependant surélevée et dépasse le niveau de la toiture du voisin (le niveau le plus haut) de 1,70m;
 - Cette partie surélevée crée un édicule en toiture qui est nécessaire, tant pour le projet que pour le cadre environnant.
 - Ce volume et ces écarts semblent justifiables et apporteurs d'une plus grande qualité puisque :
 - il permet d'intégrer à l'architecture, d'une façon harmonieuse, les éléments techniques nécessaire en toiture (ventilation, réfrigération, etc);
 - il rend le jeu de la volumétrie et des deux façades plus équilibré qu'un acrotère continu à un même et seul niveau. Les deux ailes du bâtiment sont plus clairement discernées et leur proportion par rapport à ses voisins plus harmonieuse;
 - il permet à la salle de cérémonies, lieu rassemblant une centaine de personnes, d'avoir une habitabilité plus adapté à ses fonctions (un plafond plus haut et des prises de jours plus hautes aussi);
 - Ces écarts devraient être évalués en tenant compte de :
 - la situation de la parcelle:
 - Bien que la parcelle s'inscrive dans un schéma de parcelles mitoyennes, elle a dans les faits et en raison de l'existence du parking public à sa droite, une situation particulière. En effet, les trois façades d'un bâtiment ici construit peuvent être aperçues de l'espace public, ce qui correspondrait à une situation équivalente à celle d'une parcelle d'angle. Nous estimons que cette situation peut bénéficier d'un peu plus de verticalité;
 - les bâtiments entourant la parcelle:
 - Au-delà des bâtiments beaucoup plus hauts, et de l'absence de voisins à l'arrière, le bâtiment sur le côté opposé du parking communal, qui a également un gabarit de R+1, présente aussi une toiture dont la volumétrie dépasse le niveau de l'acrotère général;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- Dans le projet, un parterre planté au centre sépare la zone de recul en deux zones non-plantées. Cette division reflète l'affectation mixte du projet (logement/commerce) ainsi qu'une division des accès public et privé;
- La zone de gauche, d'accès privée, est plantée sur son côté gauche au niveau de la limite parcellaire. Un écran vert de séparation de la parcelle voisine est ainsi créé. En outre, la zone est composée des accès piétons au logement et carrossable au garage du funérarium. Cet aménagement est donc en conformité avec l'article 11 car la zone est plantée sauf pour les zones d'accès;
- La zone de droite, devant la partie d'accès publique du funérarium n'est pourtant pas plantée;
- La zone non-plantée est manifestement plus grande que le nécessaire pour permettre l'accès au funérarium. Cependant, le demandeur estime qu'en raison de la nature de la fonction du bâtiment, ainsi que le nombre de visiteurs attendus, une zone de rassemblement extérieure est nécessaire. En effet, l'existence d'une zone pavée, un parvis, permettra d'éviter l'empiètement par les visiteurs de la route et de l'accès public du parking communal;
- Les moments de rassemblement et de temporisation lors des cérémonies sont inhérents aux rites funéraires et font partie de leur fonction socio-culturelle. Avec cette demande de dérogation il est possible de gérer cela au niveau de la parcelle sans préjudice de l'espace public;
- De plus, les zones non-plantées ne sont pas fondamentalement imperméabilisées. Elles sont revêtues de pavés à joints larges et non-cimentés, permettant un grand degré de perméabilité;

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. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La CRMS a émis un avis favorable sur la demande, moyennant :
 - de revoir le chromatisme du bâtiment projeté, en privilégiant une teinte blanche afin de mieux l'intégrer dans son contexte immédiat. Toutefois, la teinte retenue pour les maçonneries sont relativement clairs ;
 - d'opter pour un aménagement de qualité de la zone de recul qui devrait être planté au maximum pour limiter l'impact du parking prévu à front de rue. Néanmoins, les aménagements tels que proposés demeurent semi-perméables et seront supports de la fonction ;

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

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, ce qui implique que l'exécution du permis d'urbanisme est conditionnée à l'obtention de l'accord du propriétaire du bien voisin de gauche quant à la servitude de vue pour la terrasse du logement.

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°5, 6 et 11 du Titre I.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°08

Dossier 16-48119-2025 - Enquête n°185/25

Situation : Avenue Napoléon 6

Objet : isoler par l'extérieur les façades de l'ensemble de la maison, modifier le balcon en façade avant, et mettre en conformité l'aménagement de deux terrasses

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48119-2025 introduite en date du 18/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler par l'extérieur les façades de l'ensemble de la maison, modifier le balcon en façade avant, et mettre en conformité l'aménagement de deux terrasses sur le bien sis avenue Napoléon 6;

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 en zone de recul (terrasse au droit du passage vers le garage);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/04/2025 : dépôt de la demande;

02/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/06/2025: réception des compléments;

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

14/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons d'habitations implantées en ordre ouvert, ou également de manière jumelée;
- L'immeuble n°6 sur lequel porte la demande est une maison jumelée sur la droite, implantée en retrait par rapport à l'alignement. Le bien est situé le long de l'avenue Napoléon, non loin de l'angle qu'elle forme avec l'avenue de Foestraets, située au Nord;
- La maison sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale, présentant un gabarit R + 1 + Toiture à versants. Elle dispose d'une petite annexe à l'arrière sous forme d'une véranda (voir permis d'urbanisme n° 16-31440-1991);

- La maison de droite (n° 8) présente un gabarit sensiblement plus important, et dispose d'une annexe à toiture plate en façade arrière. Cette dernière, est plus profonde, et plus haute que la véranda de la maison faisant l'objet de la demande;
- Le couvert végétal présente un caractère paysager, la parcelle étant aménagée par des zones de pleine terre engazonnées, et ses limites mitoyennes étant constituées de haies vives;
- Le relief est relativement homogène, et le jardin est situé en contrebas par rapport au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-31440-1991, délivré sur recours du demandeur par la députation permanente, a autorisé les actes et travaux suivants :

- La transformation de la maison par le rehaussement de son gabarit au moyen d'une toiture partiellement à versants;
- La suppression de la terrasse supérieure, invasive et non conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;

Considérant que le permis d'urbanisme n°16-43779-2017 a autorisé les actes et travaux suivants :

- La démolition de l'extension vitrée en vue de la construction d'une nouvelle annexe vitrée couverte d'une toiture à versant;
- La prolongation de la nouvelle extension jusqu'à la profondeur de l'annexe voisine mitoyenne;
- La rehausse du sommet du versant de l'annexe jusqu'à la hauteur de l'annexe voisine mitoyenne;

Considérant que la situation existante de fait laisse apparaitre que :

- Le permis d'urbanisme n° 16-31440-1991 a été mis en œuvre ainsi que le permis n°16-43779-2017;
- La terrasse supérieure couvrant la toiture plate du 1^{er} étage en façade arrière, non visée par le permis de 2017, et refusée en 1991 a été maintenue et est délimitée par un imposant garde-corps;
- Une terrasse a été aménagée en façade avant, couvrant partiellement la rampe d'accès au garage et rendant difficile son utilisation pour un véhicule; Cette construction apparait sur la photo aérienne de 1996;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-47595-2024 se caractérisait comme suit :

- L'isolation de l'ensemble des façades de cette maison dont la période de construction date de 1934, et qui présentait préalablement à la transformation de 1991, de belles qualités architecturales et patrimoniales;
- La modification du balcon en façade avant;
- Le maintien de la terrasse supérieure;
- La mise en conformité de la construction d'une terrasse couvrant partiellement la rampe de garage et débordant de la zone de bâtisse prévue par le PPAS, et engendrant une également une dérogation en matière de densité (1 garage par logement), donnée essentielle du Plan;

Considérant que cette demande a suscité les considérations générales et particulières suivantes, entraînant le refus de permis d'urbanisme en date du 26/11/2024 :

- La maison faisant l'objet de la demande a subi une importante transformation dans les années 1990, et altérant ses qualités architecturales et patrimoniales, car proposant une rehausse hybride en rupture avec la typologie de la période de construction de la maison;
- Le bien a fait l'objet d'une seconde extension plus modeste au niveau du jardin;
- La maison, disposant d'un jardin privatif, conserve 2 terrasses infractionnelles en façade avant et au premier étage en façade arrière, ce qui ne peut se concevoir. D'autant que le Collège des Bourgmestres et Echevins ne s'est pas prononcé sur leur pertinence en ce qui concerne le permis d'urbanisme n°16-43779-2017 ;
- Le projet opte pour l'isolation de l'ensemble des façades par l'extérieur en proposant une lecture de teinte très foncée au droit de l'extension supérieure, ainsi que sur une partie de la façade avant. Bien que la démarche d'améliorer les performances énergétiques de la maison soit à soutenir, le projet altérera davantage les qualités patrimoniales de la maison laquelle a déjà subi des transformations conséquentes. Néanmoins, la façade avant a pu conserver en partie sa typologie d'origine;

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

- Isolation des façades par l'extérieur, au moyen d'un isolant XPS de 12cm et d'un enduit de façade teinté dans la masse de couleur blanche assortie à la façade du voisin n°4;
- Installation d'une ventilation type C+;
- Petite modification du balcon en façade avant pour raisons d'étanchéité;
- Régularisation d'une terrasse en façade avant dans la zone de recul;
- Suppression de l'accès à la toiture plate arrière et remplacement futur des tapis synthétiques « faux gazon » par une toiture verdurisée;

- Maintien du garde-corps aérien pour raisons de sécurité;

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

- Lors de la demande de permis précédente, dossier PU 16-47595-2024, pour le même objet, le collègue a délivré un refus d'octroi de permis pour les raisons suivantes :
 - coloration bi teintes trop marquées peu en adéquation avec le style de la maison; le projet opte cette fois pour une uniformisation du coloris et propose de l'assortir avec celui du voisin n° 4 de couleur blanche. Le projet améliorera sensiblement les performances énergétiques de la maison tout en permettant de conserver la lecture de sa typologie et de son évolution;
- Présence d'une terrasse construite dans la zone de recul à mettre en conformité :
 - la terrasse est une prolongation de la seule pièce de vie donnant vers le sud et permet une ouverture large de cette pièce vers le soleil;
 - elle respecte préserve les vues droites vis-à-vis du voisin n°8 vu la présence d'une haie mitoyenne de grande taille;
 - cela demeure une construction ponctuelle;
 - elle procure un abri pour les vélos et moto du propriétaire, et l'accès au garage en sous-sol demeure;
- Présence d'une terrasse en toiture bordée d'un imposant garde corps déjà refusé lors d'une précédente demande de PU :
 - la terrasse a été rendue inaccessible (hormis travaux d'entretien) par le placement de barres au droit du châssis interdisant l'accès à cette plateforme;
 - le garde-corps, composé de quelques montants minces en acier et des barres fines en acier sera maintenu pour des raisons de sécurité lors des travaux d'entretien des corniches et gouttières. Il n'y a cependant pas lieu de favoriser le développement d'une terrasse à cet endroit;
 - il est également proposé de transformer la couverture synthétique imitation gazon, par une toiture végétalisée intensive, améliorant par la même occasion la surchauffe des locaux situés sous cette toiture terrasse;

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 :
 - Les différents règlements urbanistiques tendent à limiter les constructions en zone de recul afin de préserver leur caractère paysager;
 - La terrasse est implantée au droit du garage situé en contrebas;
 - Toutefois cette construction intervient en débordement et demeure non conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes (la haie n'étant pas un dispositif pérenne);
 - Il n'y a pas lieu d'envisager de déroger à une ligne de conduite observée par l'ensemble des autorités délivrantes;

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

- Supprimer la terrasse située à l'avant de la maison, y compris sa structure ;
- Supprimer le garde-corps entourant la toiture plate verdurisée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'isolation de la maison est conservée ;
- d'être accessoires en ce que les aspects extérieurs
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les objectifs du PPAS seront davantage respectés ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet supprime une construction en zone de recul ;

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 - 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 24/09/2025
Objet n°09

Dossier 16-48109-2025 - Enquête n°179/25
Situation : Rue du Fossé 10-11
Objet : étendre l'annexe de la maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48109-2025 introduite en date du 10/04/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre l'annexe de la maison sur le bien sis rue du Fossé 10-11;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ni lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine", en ce que l'extension de l'annexe se fait sur toute la profondeur et aggrave une situation de dépassement de l'annexe du bien mitoyen de gauche, n°4;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire légal des monuments et ensembles depuis le 19/08/2024;

Vu que la demande porte uniquement sur l'annexe, non jointe à l'habitation, les mesures particulières de publicité, sous forme d'un avis de la Commission de Concertation, en vertu de l'article 207 §3, du CoBAT, ne sont pas d'application;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/04/2025 : dépôt de la demande;

22/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/06/2025 : réception des compléments;

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

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le « carré » est constituée de petites maisons anciennes construites en intérieur d'ilot;
- La rue du Fossé est une petite venelle piétonne et publique, accessible via la chaussée d'Alseberg et à qui donne accès à ces quelques maisons, dont la maison n°12 et via une servitude à la maison n°10-11, concernée par la demande et qui rejoint l'espace public côté Jardin Tillens;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, est située, entre la rue du Fossé et le jardin public du Carré Tillens et se compose de deux maisons qui ont été réunies et d'une annexe, non rattachée à la maison principale mais en mitoyenneté avec l'annexe du n°4;

- L'annexe visée par la demande est un atelier en situation existante de droit, et a servi de chambre supplémentaire à l'habitation principale de très petites dimensions, environ 76 m² de surface plancher au total;
- Cette annexe a été, au cours du temps, restituée en atelier, et utilisé comme accessoire de l'habitation par ses occupants;

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

- L'agrandissement de l'annexe existante, jusqu'à la mitoyenneté avec l'abri de jardin du n°12, avec un volume plus contemporain, avec une toiture plate et végétalisée, rabaissée au droit de la mitoyenneté et un recouvrement des façades en bardage bois et pose de nouvelles menuiseries en bois de teinte naturelle (Méranti);
- Le réaménagement spatial de l'atelier, avec des locaux techniques et de rangement, un coin à dormir de 10m² avec une petite salle-de-douche et ouvert sur l'espace d'atelier de 21m², rénové;

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

- En ce qui concerne la situation existante :
 - La maison existante, se compose au rez-de-chaussée de deux pièces séparées par un escalier et de deux chambres à l'étage, dont l'accès à la chambre parentale, disposant de l'unique salle-de-bain, se fait via l'autre chambre non cloisonnée par rapport à l'escalier;
 - Les demandeurs, en raison de leurs emplois respectifs, correspondant à l'utilisation d'un petit atelier, travaillent souvent de nuit ou à des horaires particuliers, décalés par rapport au reste de la famille, qui se compose de deux enfants;
 - L'espace existant de l'atelier, 21m², permet aux occupants d'y travailler, de jour comme de nuit mais ce petit espace ne permet pas de disposer d'une zone de repos, en fonction de leurs horaires;
 - L'exiguïté de l'habitation principale, implique de perturber le sommeil et/ou la quiétude du reste de la famille, lorsque le travail exige une utilisation de l'atelier hors horaire normaux;
- En ce qui concerne le programme :
 - Cet espace est actuellement utilisé en atelier, contrairement à l'indication « chambre » en plan de la situation existante qui correspond à une ancienne situation de fait, datant de 2013, et dont la mise en conformité, visée par le permis d'urbanisme n° 16-40985-2013, avait été mise sans suite, faute de complétude du dossier de demande de permis d'urbanisme;
 - L'intention du projet est d'optimiser l'usage de l'atelier pour les besoins particuliers des emplois des demandeurs, et leur permettre de s'y reposer sans déranger le reste de la famille;
 - Le programme reste une maison unifamiliale avec un atelier accessoire au logement principal, tel qu'en situation existante de droit;
 - La surface de l'atelier existant est maintenue et l'extension d'environ 13m² intérieur, propose un « coin à dormir » et une petite salle-de-douche d'appoint et fonctionnelle;
 - Ces fonctions, s'insèrent dans la volumétrie et la hauteur de toiture imaginée afin de limiter tout impact pour la parcelle voisine;
 - La salle-de-douche est située au niveau de la toiture rabaissée, et comporte une hauteur sous-plafond de 2,20m et l'espace « coin à dormir », est situé au niveau de la partie haute de la toiture, et dispose d'une hauteur de 2,50m;
 - Bien qu'il s'agisse d'un espace accessoire à l'atelier, des bonnes conditions d'utilisation d'habitabilité ponctuelle, doivent être garanties, ce qui est le cas dans le projet tel qu'introduit;
- En ce qui concerne le gabarit, la volumétrie et l'emprise projetée :
 - L'extension, se fait dans le prolongement de l'annexe existante, au niveau de l'espace libre entre ce volume et l'abri de jardin de la parcelle mitoyenne, n°12, et ce sans nécessité aucune rehausse;
 - La toiture plate d'une hauteur totale de 3m, est rabaissée au niveau de la mitoyenneté, afin de maintenir la situation existante et rester en-deçà de la hauteur du niveau haut de la toiture de l'annexe existante;
 - Le maintien de la situation existante, en mitoyenneté, permet de maintenir une situation connue et normale pour la parcelle du n°4;
- En ce qui concerne l'esthétique :
 - La façade avant de la maison existante, reste inchangée;
 - Le volume d'atelier existant, conserve sa typologie existante, avec un recouvrement de façade en cimentage de ton blanc, des châssis en bois de teinte naturelle, ainsi que la porte d'entrée et la toiture recouverte de tuiles de ton rouge;
 - L'extension, en about du volume existant, vient s'enchâsser dans la pente de la toiture et en proposant une toiture plate (en deux parties), ainsi qu'une avancée vers la parcelle, tranche de

manière contemporaine et intégrée par rapport au volume d'atelier datant d'une ancienne urbanisation, et de typologie propre aux Carrés environnant, dont celui de la rue du Fossé;

- L'utilisation de matériaux pérennes et écologiquement recyclables, et ce dans des teintes claires et naturelles, permettent de s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti environnant, tout en rappelant les constructions provisoires d'abri de jardins et de petites annexes en bois, construites dans le temps, et faisant partie du langage de ces Carrés typiques de la Commune d'Uccle;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - En ce qui concerne le contexte particulier induisant cette dérogation :
 - La parcelle est située, d'une part, en arrière de la parcelle du n°12, qui donne directement dans la rue du Fossé, et d'autre part, elle est directement située le long du chemin piétonnier public du Jardin du Carré Tillens;
 - Dès lors, que la maison et l'atelier sont implantés à l'alignement de ce chemin public, la demande n'induit pas l'application de la prescription 0.6 du PRAS concernant les actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot, mais est bien visée par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la profondeur;
 - En effet, l'extension se faisant en about du volume existant, qui est bâti en mitoyenneté avec le bâtiment d'annexe du n°4 de la rue du Fossé, et que cette extension se fait jusqu'en mitoyenneté du n°12 (mitoyenneté de fond, par rapport au Jardin public) et dépasse la profondeur de l'annexe du n°4, il peut être considéré que cette extension déroge à cet article du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - En ce qui concerne l'absence d'impact et/ou de nuisances, justifiant la sollicitation de la dérogation:
 - La volumétrie de l'extension est étudiée afin de ne pas nécessiter de rehausse de la mitoyenneté du n°4;
 - En effet, la toiture plate, au droit de la limite parcellaire de gauche (n°4), comporte une hauteur en deçà du niveau du faîte et de l'atelier existant et de l'abri de jardin du n°4, afin de ne pas induire de rehausse, qui au sein de ce Carré composé de petites parcelles imbriquées et de petites habitations, aurait pu porter préjudice au n°4, en terme de perte de vue dégagée et/ou d'ensoleillement;
 - Au-delà toiture retrouve une hauteur normale de 3m au total;
 - Bien que la profondeur soit dépassée, la hauteur proposée, permet de respecter les qualités existantes de la parcelle mitoyenne et bien que l'extension se fasse sur toute la profondeur de la parcelle, la perméabilité de la parcelle n'est que peu impactée;
 - Suite à l'ajout de cette extension d'environ 16m² (extérieur), l'emprise et la superficie imperméable restent en deçà des 50% de la superficie totale de la parcelle et tout le jardin reste largement végétalisé et en pleine terre;
 - Considérant l'absence de nuisance, tant pour la parcelle en matière d'emprise et impact sur la perméabilité de la parcelle, tant pour les parcelles mitoyennes, qui conserveront leurs qualités actuelles, il est d'autant plus justifiable de ne pas appliquer la prescription 0.6 du PRAS en ce qui concerne les atteintes aux qualités des intérieurs d'ilot et la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptable;

En guise de conclusion :

Considérant que la fonction de droit, un atelier, est conservé, avec un espace accessoire à cette fonction ;
Considérant que la dérogation sollicitée à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, se fait pour les besoins d'une amélioration des qualités d'habitabilité de la maison existante, en permettant de séparer les fonctions entre le travail et la vie privée, et ce sans induire d'impact ni sur l'habitabilité et les qualités environnementales des parcelles faisant partie de cet ensemble, ni sur les qualités végétales et de pleine terre de la parcelle visée par la demande;

Considérant que les actes et travaux prévus ne sont pas susceptibles, de porter atteinte aux qualités patrimoniales de toutes les maisons du Carré, inscrites à l'inventaire légal, pas plus qu'à celle de la parcelle sur laquelle porte la demande;

Considérant les qualités du parti architectural proposé, qui sera visible depuis le Jardin Tillens, autant que depuis la rue du Fossé, proposant une esthétique contemporaine tranchée et valorisant l'ancien par rapport au neuf, et avec des matériaux pérennes et intégrés autant à l'environnement bâti que l'environnement paysager,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°10

Dossier 16-47897-2024 - Enquête n°188/25

Situation : Avenue Coghen 153A

Objet : mettre en conformité la liaison du logement inférieur (loge de concierge) avec l'appartement du rez-de-chaussée afin de former une unité d'habitation en duplex, ainsi que le remplacement des châssis par des menuiseries extérieures en PVC de ton blanc

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47897-2024 introduite en date du 18/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la liaison du logement inférieur (loge de concierge) avec l'appartement du rez-de-chaussée afin de former une unité d'habitation en duplex, ainsi que le remplacement des châssis par des menuiseries extérieures en PVC de ton blanc sur le bien sis avenue Coghen 153A;

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

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, modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/12/2024 : dépôt de la demande;

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

25/06/2025: réception des compléments;

11/08/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/08/2025 et émis le 26/08/2025 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé principalement de maisons d'habitation ou d'immeubles de logements implantés en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement;
- L'ensemble bâti présente une belle cohérence patrimoniale;
- Le bien faisant l'objet de la demande est un immeuble répertorié de 5 logements issu du permis d'urbanisme n° 16-11534-1939. Il présente un gabarit R + 3 couvert par une toiture plate;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagée et le jardin est situé au niveau du sous-sol;
- Les menuiseries extérieures ont été remplacées entre 2009 et 2013, en attestent les vues Google maps;

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

- Mettre en conformité :
 - la liaison interne de la conciergerie avec le logement du rez-de-chaussée;
 - le remplacement des menuiseries extérieures de la façade principale par des châssis en PVC de ton blanc;

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

- la liaison des deux logements inférieurs a permis de dédensifier l'immeuble et d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement principal;
- les espaces de nuit sont situés au niveau bas, en contact avec le jardin;
- le rez-de-chaussée est à l'usage des espaces de vie, présentant une belle superficie;
- le remplacement des menuiseries extérieures a veillé à respecter les nomenclatures et la teinte des châssis d'origine, même si le choix du matériau PVC, peu pérenne dans ce cadre patrimonial, est à déplorer;

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

- en matière de programme :
 - la densité du nombre de logements au sein de l'immeuble a diminué d'une unité, passant de 5 à 4 appartements;
 - chaque logement dispose d'une cave;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les modifications spatiales se sont effectuées au sein du gabarit de l'immeuble (situation existante de droit);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul et le jardin privatif sont aménagés de manière paysagère;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif, et la dédensification du nombre de logements au sein de l'immeuble tend à réduire le déséquilibre du déficit d'offre de stationnement (voitures ou vélos) au sein de l'immeuble;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - la ZICHEE du PRAS couvre l'arrière de la parcelle et le projet n'y porte pas atteinte;
 - les châssis de la façade principale ont été remplacés par des menuiseries en PVC (voir légende des matériaux sur les plans) reprenant la typologie d'origine. Le choix du matériau est toutefois malheureux compte tenu des qualités patrimoniales de la maison, et bien qu'elle ne soit pas reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles – Capitale;
 - en Commission de Concertation, l'architecte évoque la possibilité que ces menuiseries soient en réalité en bois, ce qui serait plus favorable ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose la mise en conformité d'un logement en duplex présentant de belles qualités d'habitabilité, en lieu et place de deux unités plus petites;
 - L'immeuble conserve la même superficie de logement, ce qui permet de respecter les objectifs de la prescription;

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

- Préciser le matériau effectivement mis en œuvre en ce qui concerne les menuiseries extérieures de la façade principale, et modifier, le cas échéant, la légende des plans ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que les plans seront en adéquation avec la réalité ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aspects patrimoniaux de la maison seront préservés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°11

Dossier 16-47975-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Winston Churchill 119

Objet : isoler et rénover un immeuble à appartements et modifier les garde-corps et mettre en conformité le remplacement de l'ensemble des châssis par du PVC de ton blanc

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47975-2025 introduite en date du 03/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler et rénover un immeuble à appartements et modifier les garde-corps et mettre en conformité le remplacement de l'ensemble des châssis par du PVC de ton blanc sur le bien sis avenue Winston Churchill 119;

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/02/2025 : dépôt de la demande;

20/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/07/2025 : réception des compléments;

03/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du service de l'Environnement émis d'initiative en date du 13/06/2025 :

Considérant que des colonies des martinets, rouges-queues et chauves-souris sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

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

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs 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 NICHAIRES : 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 NICHAIRES 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.

Gîtes pour chauves-souris :

- HAUTEUR : il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol
- ORIENTATION : les chauves-souris ont besoin de chaleur, il est donc nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est. Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.
- QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX GÎTES : il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux abris.
- QUELLE QUANTITÉ DE GÎTES INSTALLER : il peut être intéressant de placer au moins deux gîtes à proximité pour que les chauves-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/09/2025;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé d'immeubles à appartements multiples implantés en mitoyenneté et en recul et dont les typologies sont variables;
- L'immeuble concerné par la demande, a été bâti fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme, introduit en 1957, n° 16-19493-2000, en mitoyenneté, avec un gabarit R + 5 + 1 étage en recul à toiture plate, et qui s'implante en recul par rapport à l'alignement de la voirie;
- La zone de recul est aménagée en jardinet paysager avec un muret bas de clôture et l'accès à l'entrée de l'immeuble ainsi qu'aux parkings en intérieur d'îlot, se fait via un accès carrossable latéral;
- Les façades comportent un parement en plaques de béton architectonique de teinte identique à la pierre blanche et un soubassement en pierres bleues;
- Les garde-corps sont en ferronneries peintes en blanc et les châssis originaux en bois, ont été remplacés en infraction par du PVC de ton blanc, au cours du temps;
- La structure de l'immeuble, comporte quelques légères différences par rapport à la situation existante de droit, mais qui semblent dater de la construction de l'immeuble;

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

- Le remplacement du parement existant par un système isolé et ventilé sur structure indépendante et une finition en dalles de grès cérame d'aspect et teinte similaire à au parement existant;
- Le remplacement de l'ensemble des garde-corps et mains courantes, afin de garantir une hauteur répondant aux normes actuelles et modifier la teinte de blanc (RAL 9001) à gris moyen (RAL 7046);
- L'isolation du pignon d'attente, en mitoyenneté de gauche, ainsi que la façade arrière, actuelle en briques de ton rouge, avec une finition en crépi de teinte claire;
- La mise en conformité du remplacement de l'ensemble des châssis en bois par des châssis en PVC de ton blanc;

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

- Le programme prévoit d'une part d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble et d'autre part de répondre aux normes de sécurité actuelles, en ce qui concerne la hauteur des balustrades et mains courantes;

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

- En ce qui concerne la typologie et l'aspect des façades :
 - Les modifications proposées, tendent à respecter la typologie et la lecture globale de l'ensemble, ce qui est souhaitable;
 - Cependant les châssis en PVC suscitent davantage d'objections;
- En ce qui concerne les performances énergétiques et la modification des gabarit et emprise :
 - Au niveau du pignon en attente en mitoyenneté de gauche, l'ensemble d'isolant et de crépi a une épaisseur totale de 15cm;
 - Au niveau des façades visibles avant et latérale, le complexe de parement, suite à l'arrachage de l'ancien, permet de se maintenir dans l'alignement du front bâti, et l'oriel quant à lui est

légèrement plus débordant, mais reste en-deçà de la limite prévue par l'arrêté de minime importance;

- En façade arrière, considérant qu'il s'agit d'une construction de type trois façades, le dépassement uniquement dû à l'isolation, répond à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- En ce qui concerne les menuiseries en PVC :
 - L'infraction est difficilement datable mais suivant le reportage photographique de Google Streetview, il est montré que ces menuiseries en PVC étaient déjà présentes en 2009
 - Bien que placés en infraction, les divisions originelles ont été maintenues;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics) :
 - L'immeuble est fortement marqué par une typologie des années 1950, tant par rapport aux teintes qu'aux matériaux et éléments de décors, dont les garde-corps, mains courantes et décorations en pierre font intégralement partie;
 - Le nouveau parement, un ensemble isolé, permet de maintenir la texture et teinte originelle, ainsi qu'un calepinage proche de la situation originelle;
 - Cependant la suppression du soubassement en pierre bleue, faisant partie de la mise en scène d'un socle solide, surmonté d'une façade claire et d'aspect légère, est préjudiciable pour l'esthétique d'ensemble;
 - L'élément de décor en pierre, de forme carré, traité en bas-relief, doit également être restitué ;
 - La rehausse des balustrades, permet de répondre à des dispositions normatives actuelles et peut être envisagée, pour autant qu'elle n'entache pas l'aspect architectural et proportionné originel;
 - La teinte blanche originelle, blanche, doit être préservée, afin de garantir un aspect plus léger des nombreux garde-corps dont certains sont significativement rehaussés;
 - La courbure de la main courante en façade avant est judicieusement conservée;
 - La lecture fine des mains courantes en façade avant, n'est plus garantie, avec une double lisse et une teinte blanche permettrait de ne pas souligner davantage cette modification;
 - La finition en crépi au niveau de la façade arrière et du pignon d'attente en mitoyenneté de gauche, correspond à la typologie, pour autant une teinte similaire à la pierre blanche;
 - Considérant le maintien de la typologie et des gestes architecturaux dans les perspectives de l'avenue Winston Churchill, le remplacement des garde-corps est acceptable;
 - Les châssis en PVC, datant d'avant 2009 (photographies Google Streetview), arrivent en fin de vie ;
 - Considérant qu'à court terme, ces châssis devront être remplacés et qu'il y a lieu de garantir le maintien d'une typologie, autant que d'améliorer les performances énergétiques, le PVC tel qu'existant en situation de fait, ne peut être acceptable et d'autant plus en, ZICHEE du PRAS et maintenant au sein d'une voirie reprise depuis le 5 mai 2025 dans le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné sur les « Grandes Avenues » et dont la motivation privilégie le maintien du patrimoine Ucclois aux travers des époques et du respect quant aux typologies originelles;
 - Ce remplacement devra proposer un matériau davantage pérenne et écologique et se rapprochant de la situation originelle;
 - Considérant, les matériaux existants fin des années 1950 ainsi que la finesse et les lignes épurées des montants des châssis existants en situation de droit, et correspondant à la typologie générale, ceux-ci devaient être en acier ou un matériau similaire, comme de l'aluminium, par exemple ;
 - Les châssis en PVC ne peuvent donc être mis en conformité et constituer la situation de droit;

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

- Restituer le bas-relief, de forme carré au niveau de la façade avant ;
- Rendre davantage visible et lisible, le dessin des garde-corps au niveau de l'élévation de la façade avant en situation projetée ;
- Restituer des châssis en métal, soit en acier, tel qu'en situation existante de droit, soit en proposant de l'aluminium de teinte naturelle, et ce en respectant les divisions et dessins originels;

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 matériaux et de typologie, ainsi que de dessin de situation projetée ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie doit être préservée et les matériaux proposés doivent être pérennes;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°12

Dossier 16-48080-2025 - Enquête n°181/25
Situation : Avenue Wellington 130
Objet : transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48080-2025 introduite en date du 01/04/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Wellington 130;
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;
Considérant que la demande se situe sur le lot n°4 du permis de lotir (PL) n° 68 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/10/1964, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - dérogation à l'article 1.5 du PPAS n° 48bis&ter en ce que la lucarne projetée présente une largeur de plus de 160cm;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - dérogation à l'article IV du permis de lotir n° 68 en ce que la lucarne projetée présente une hauteur de plus de 120cm;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

01/04/2025 : dépôt de la demande;
15/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
16/06/2025 : réception des compléments;
31/07/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
08/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de villa de type « 4 façades », implantées en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue Wellington est étroite et marquée par les haies à l'alignement;
- La maison n°130 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+T. Elle est issue du permis d'urbanisme n° 16-24432-1966;

- Le terrain est longé par le chemin d'accès d'une parcelle de fond bâtie (n° 128);

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

- Transformer la maison, et portant sur les aspects suivants :
 - Transformations structurelles sur le rez de chaussée afin de créer une grande cuisine ouverte sur le jardin à l'Est, avec mise en place d'un grand châssis coulissant;
 - Réduction de la profondeur du garage en vue de créer un bureau avec une plus grande ouverture vers le Nord;
 - Réaménagement complet de l'étage en vue de créer quatre chambres, dont une master suite (chambre dressing et salle de bain) et une seconde salle de bain;
 - Mise en place d'un chien assis en versant de toiture arrière pour éclairer la chambre de la master suite;
 - Mise en place de fenêtres en toiture en vue de satisfaire au RRU titre 2 article 10 pour l'ensemble des trois chambres;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant des espaces de vie aux proportions plus généreuses et davantage orientées vers le jardin périphérique;

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

○ en matière de programme :

- la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet s'inscrit dans le gabarit de la maison qui n'a pas évolué depuis sa construction. Le versant de toiture est remanié en vue d'y aménager une lucarne;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT Dérogation à un PPAS et Dérogation à un permis de lotir :
 - La lucarne présente une largeur plus importante que ce que prescrit le PPAS, mais ses dimensions permettent de conserver la lecture du versant de toiture sans engendrer une modification de gabarit excessive, et permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre attenante;
 - La présente demande nécessite une dérogation à l'article IV du permis de lotir n°68 en ce que la lucarne projetée présente une hauteur de plus de 120cm. Cette dérogation est motivée par le fait qu'en vue de respecter le RRU et offrir une hauteur sous 230cm sous plafond, qu'avec les imposition PEB en matière d'isolation il est très compliqué de réduire sa hauteur. De plus la lucarne se trouve sur le versant arrière, non visible depuis l'espace public et que ses dimensions permettent un apport conséquent de lumière naturelle;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol (article 1.5), et permis de lotir (article IV).

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 24/09/2025
Objet n°13

Dossier 16-48073-2025 - Enquête n°180/25

Situation : Rue de Wansijn 63

Objet : aménager les combles en duplex avec le deuxième étage comprenant la création de deux lucarnes (façades avant et arrière) dans un immeuble à appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48073-2025 introduite en date du 27/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager les combles en duplex avec le deuxième étage comprenant la création de deux lucarnes (façades avant et arrière) dans un immeuble à appartements sur le bien sis rue de Wansijn 63;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 9 - QUARTIER AVIJL – Rue DE WANSYN approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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°I. e) qui prescrit "Les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux", en ce que le traitement des pieds des nouvelles lucarnes est réalisés en toiture plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/03/2025 : dépôt de la demande;

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

15/06/2025 : réception des compléments;

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

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- Il se caractérise par un habitat en ordre continu ou semi-continu, composé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes et de petits immeubles de logement de gabarit R+2+T;
- Le bâti est implanté à l'alignement et présente une grande homogénéité avec des toitures à versants et une harmonie de teinte avec des façades en briques de ton rouge ou brun;
- La maison n°63 sur lequel porte la demande est une maison de rapport de gabarit R+1+T avec un niveau de sous-sol supplémentaire qui donne sur le jardin situé un niveau plus bas que la chaussée;

- Elle a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-24298-1965 délivré le 27/10/1965;
- Elle se compose de deux appartements et un garage;
- L'appartement sur lequel porte la demande se situe actuellement au niveau du 1^{er} étage. Les chambres sont situées en façade arrière et les pièces de vie en façade avant;
- Le second appartement occupe le 1^{er} étage et les zones arrières du rez-de-chaussée et du sous-sol, les parties avant étant occupées par le garage et les caves;
- L'escalier commun s'arrête au niveau du 1^{er} étage et les combles sont actuellement inexploités;
- La maison de droite (n°61) est une maison unifamiliale des années '80 en briques brunes d'un gabarit similaire mais avec une profondeur moindre;
- La maison de gauche (n°65) est une maison de rapport comprenant trois logements. Elle a fait l'objet d'un permis de mise en conformité en 2008, avec notamment la création de deux chiens assis en toiture;

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

- L'aménagement des combles en duplex avec le logement du 2^{ème} étage;
- La création de deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière;
- La création d'une toiture-terrasse en façade arrière;

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

- Le nouvel aménagement propose un duplex inversé;
- Au 1^{er} étage, les chambres en façade arrière ainsi que les sanitaires en zone centrale sont conservés;
- Les pièces de vie en façade avant sont remplacées par une suite parentale, un vestiaire et un escalier permettant de rejoindre les pièces de vie à l'étage;
- Un grand séjour est aménagé en toiture par la création de deux lucarnes;
- Une terrasse est également prévue en toiture sur la largeur de la lucarne arrière et qui s'avance jusqu'à la corniche;
- Les lucarnes seront réalisées en aluminium de teinte anthracite, de même que les châssis;

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

○ en matière de programme :

- Considérant que l'immeuble conserve la même densité de logement;
- Considérant que l'aménagement des combles permet à l'appartement de l'étage d'augmenter substantiellement sa surface d'habitation, d'ajouter une chambre et d'améliorer le confort de l'appartement existant;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Considérant que l'aménagement en duplex inversé permet de donner l'opportunité de disposer d'un espace extérieur en toiture;
- Considérant que la terrasse s'implante à l'alignement de la façade arrière ce qui permet des vues plongeantes vers les jardins voisins et vers le jardin de l'appartement situé en-dessous, ce qui n'est pas souhaitable
- Considérant qu'il y aurait donc lieu de reculer légèrement le garde-corps ou de prévoir un dispositif de recul type bac à plante afin d'empêcher les vues plongeantes vers les jardins ;
- Considérant également que la terrasse telle que proposée n'est pas conforme au Code civil car elle permet une vue droite vers les biens voisins à une distance de moins d'1,90m de la limite mitoyenne;
- Considérant que cette vue donne sur des toitures et qu'elle maintient cependant un recul d'1,40m de la limite mitoyenne, elle ne suscite pas d'opposition d'un point de vue urbanistique mais l'octroi d'une servitude de vue reste du ressort du droit civil;
- Considérant donc qu'il y a lieu soit de réduire la largeur de la terrasse de manière à respecter les impositions du code civil, soit de fournir les accords actant la servitude de vue, signés par les propriétaires voisins et à faire enregistrer devant notaire;

○ En matière de matériaux :

- Considérant que les matériaux de la lucarne ne sont pas repris dans ceux autorisés spécifiquement dans le PPAS mais que celui-ci ne vise que la toiture et les façades, les lucarnes n'ayant pas été envisagées;
- Considérant donc que ces matériaux sont libres dans la mesure où les lucarnes ne sont pas interdites;
- Considérant qu'ils doivent néanmoins s'harmoniser avec le cadre environnant;
- Considérant que le projet propose une finition en aluminium de teinte anthracite;

- Considérant qu'il s'agit d'un matériau durable;
- Considérant que des lucarnes foncées sont déjà présentes dans la rue et que le travail sur le profil de la lucarne permet d'affiner l'ensemble, le matériau et la teinte peuvent s'envisager;
- En matière de façade avant :
 - Considérant que les modifications apportées en façade avant, à savoir un encadrement métallique de teinte gris clair au niveau des baies de soubassement, la modification du dessin de la porte de garage et le remplacement des châssis en bois peint en blanc par des châssis PVC blanc ne font pas partie de la présente demande car ils concernent l'ensemble de la copropriété;
 - Considérant que la situation projetée est donc identique à celle de la situation de droit et qu'il appartient aux propriétaires respectifs et/ou à la copropriété de remettre les lieux en pristin état ou de solliciter une mise en conformité pour ces éléments;
- En matière de documents :
 - L'annexe I comporte quelques coquilles qu'il convient de corriger :
 - Dans les cadres VI et VII, les superficies existantes et projetées des combles semblent avoir été inversées car la superficie projet est augmentée par la création des lucarnes;
 - Dans le cadre XII, la case concernant l'architecte chargé du contrôle n'a pas été cochée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - Considérant que le PPAS ne prévoit pas explicitement de lucarnes mais ne les interdit pas non plus;
 - Considérant que ces lucarnes sont conformes au RRU et que leurs dimensions en largeur et hauteur permettent de conserver la lecture de la toiture au-dessus et latéralement;
 - Considérant que les prescriptions du PPAS ont été élaborées avec pour objectif que les bâtisses forment un ensemble homogène et que cette harmonisation passe notamment par le respect et la continuité des alignements;
 - Considérant qu'au niveau du pied de versant et de la corniche, la suppression du pied de versant nuit à la lecture de la toiture et va à l'encontre de l'esprit du PPAS de conserver un ensemble homogène;
 - Considérant de plus que la lucarne s'implante fort proche de la façade et s'écarte d'une typologie de lucarne en ce qu'elle propose de larges baies vitrées toute hauteur avec un garde-corps, il y aurait lieu de revoir légèrement cette lucarne afin de retrouver une typologie qui s'apparente davantage à celle d'une lucarne;
 - Considérant qu'en façade arrière, la lucarne n'est pas visible de la rue et que la typologie proposée ne suscite dès lors pas d'opposition;

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

- Restituer le pied de versant de toiture au niveau de la lucarne avant et reculer légèrement celle-ci de façon à s'aligner sur la lucarne du n°65 (80cm depuis la façade) pour retrouver la lecture complète de la toiture depuis l'espace public;
- Réduire la terrasse à l'arrière en largeur de manière à respecter les impositions du code civil, à savoir 1,90m depuis les limites mitoyennes ou fournir les accords signés des voisins accordant les servitudes de vue ;
- En façade arrière, reculer le garde-corps de la terrasse ou prévoir un dispositif de recul type bac à plantes de minimum 40cm par rapport à la façade arrière afin d'empêcher les vues plongeantes vers les jardins voisins ;
- Corriger annexe I :
 - Dans le cadre VI et VII, inverser les superficies existantes et projetées des superficies plancher;
 - Dans le cadre XII, ajouter l'architecte chargé du contrôle de l'exécution;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'ajustements concernant l'intégration des lucarnes et de la terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré dans son contexte;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°9, article n° l. e) - 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 24/09/2025
Objet n°14

Dossier 16-47718-2024 - Enquête n°178/25 - Article 126/1

Situation : Rue du Bourdon 7

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale, en vue d'y aménager deux logements, et créer une terrasse au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47718-2024 introduite en date du 19/08/2024, modifiée le 28/05/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite et modifiée vise à transformer et étendre une maison unifamiliale, en vue d'y aménager deux logements, et créer une terrasse au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage sur le bien sis rue du Bourdon 7;

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

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 et modifiée pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique, relative à la demande initiale, qui s'est déroulée du 18/11/2024 au 02/12/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu les résultats de l'enquête publique, relative à la demande modifiée, qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II du RRU – article 4 : hauteur sous plafond des locaux sous combles;

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;

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

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

19/08/2024 : dépôt de la demande;

13/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/10/2024 : réception des compléments;

18/11/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

18/11/2024 au 02/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation, et avis favorable conditionnel unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *L'immeuble forme l'angle avec la rue du Bourdon et une petite venelle piétonne rejoignant la chaussée d'Alseberg située au Nord;*
- *La maison se trouve à proximité du carrefour rue du Bourdon/chaussée d'Alseberg et chaussée de Drogenbos dans un quartier qui se redynamise, et non loin de la gare de Uccle Calevoet. L'accès à la maison se fait depuis la porte d'entrée rue du Bourdon à partir d'un trottoir de 60cm de large à côté d'une route avec un passage fréquent de voitures, camions, bus,...;*

- La maison unifamiliale a accueilli un commissariat de police. Elle présente d'importantes traces de vétusté;
- L'immeuble présente un gabarit R+1+toiture. L'architecture des façades à rue est marquée par la présence de poutrelles métalliques de profil en U et agrémentées de rosettes en tôle découpée au-dessus des fenêtres;
- La petite façade dans la ruelle rue du Bourdon est recouverte d'un cimentage imitation parement alors que la façade rue du Bourdon laisse apparaître les briques y compris le retour de la 3^{ème} façade à partir du 1^{er} étage;
- Présence d'une corniche en bois avec mutules sur modillons. A l'angle des deux rues une porte en bois décorative d'origine A l'intérieur absence d'intérêt architecturale;

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

- Le projet porte sur l'aménagement de l'immeuble en deux logements pour répondre à une demande réelle de logements proportionnés, alors que l'immeuble n'offre actuellement pas d'espaces d'agréments extérieurs;
- La porte d'entrée rue du Bourdon est déplacée pour l'intégrer dans la petite façade rue du Bourdon afin de créer un accès plus serein et devant un espace urbain plus agréable formé par la placette du parvis de l'Eglise;
- Cette nouvelle entrée permet de redistribuer les deux logements de manière indépendante;
- Au sous-sol un espace local/poubelles et une cave pour chaque logement sont créés. Un local séparé pour les compteurs y est également aménagé;
- Au rez-de-chaussée aménagement d'un logement 1 chambre et d'un espace local vélos/poucettes. Ce logement présente cependant peu de qualités d'habitabilité car tourné uniquement sur une voirie très passante;
- Au 1^{er} étage aménagement d'un duplex 3 chambres avec extension en toiture. Actuellement le mitoyen avec la maison n°9 présente deux étages : rez +1^{er}. La rehausse porte uniquement sur le mitoyen avec le garage et en façade à rue;
- Au 1^{er} étage se situent le séjour, la chambre des parents avec douche et un espace buanderie/chaudière et au deuxième étage aménagement de deux chambres enfants avec lavabo et d'une douche/WC. Depuis le hall le projet propose un accès à une terrasse de 11m² avec un recul de 190cm depuis l'axe mitoyen avec la maison n°9 et de 115cm avec zone à bacs à plantes depuis l'axe mitoyen avec le garage. La chambre 2 comprend deux velux 98/134 et la chambre 3 un velux 98/134 et une porte fenêtre qui donne accès à la terrasse. A l'aplomb de la cage d'escalier intégration d'une fenêtre de toit pour apporter un maximum de lumière naturelle;
- L'extension au 1^{er} étage sera recouverte d'un enduit sur isolation blanc et le reste de l'immeuble sera recouvert d'un enduit blanc afin de mettre en évidence les linteaux métalliques au-dessus des baies existantes;
- La chambre et salle de douche au rez-de-chaussée sera isolée par l'intérieur;
- Les châssis seront remplacés par des châssis bois et la nouvelle porte aura une représentation en référence à la typologie d'origine;
- La corniche sera restaurée ou remplacée à l'identique et la toiture conservera son aspect actuel avec l'intégration de fenêtres de toit;
- Les toitures seront isolées;
- Lors des travaux un sondage important sera réalisé pour vérifier la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie;

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

- Le projet propose d'inscrire cette maison dans les objectifs de développement durable et vise à une densification raisonnable du nombre d'unités, compte tenu de la localisation particulière du bien et de ses spécificités tant volumétriques que patrimoniales;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet conserve le programme de logement au sein de l'immeuble et propose une répartition cohérente des deux unités d'habitation présentant de belles qualités d'habitabilité en ce qui concerne le logement supérieur, en limitant l'augmentation de superficie, ce qui rencontre les objectifs de la prescription;

- Vu ce qui précède, il y a lieu d'envisager l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée, ce qui rencontrerait davantage les préoccupations liées au développement à court terme de ce quartier;

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- La géométrie de la toiture et son hors équerre laisse la hauteur minimale interprétable;

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

- Renoncer à l'aménagement du logement du rez-de-chaussée au profit d'un équipement d'intérêt collectif. La restitution de la maison unifamiliale pouvant également s'envisager;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la densification de l'immeuble peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage en adéquation avec les spécificités des lieux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'unité de logement du rez-de-chaussée, présentant peu de qualités d'habitabilité sera supprimée;

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 règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre II - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT;

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

21/01/2025 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins - et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

28/05/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

08/08/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation de nouvelles Mesures Particulières de Publicité et sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU;

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Avis du Service de l'Environnement :

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

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

Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

Nichoirs martinets

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les

nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).

- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

Nichoirs moineaux

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/08/2025, émis le 20/08/2025 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE (PROJET MODIFIÉ)

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

- Renoncer à l'aménagement du logement du rez-de-chaussée au profit d'un équipement d'intérêt collectif. La restitution de la maison unifamiliale pouvant également s'envisager;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 28/05/2025:

- Lors de l'élaboration du projet modificatif, le demandeur a retenu deux possibilités à explorer :
 - Conserver une maison unifamiliale
 - Diviser la maison en deux logements avec la possibilité de réaliser une extension sur la partie basse de la maison (côté rue du Bourdon), créer un espace extérieur et diminuer l'intervention en toiture;
- Ce nouveau projet tente de prendre en compte les remarques émises par la Commission de concertation :
 - *..."Le projet porte sur l'aménagement de l'immeuble en deux logements pour répondre à une demande réelle de logements proportionnés, alors que l'immeuble n'offre actuellement pas d'espaces d'agréments extérieurs;"*;
 - *"Au rez-de-chaussée aménagement d'un logement 1 chambre et d'un espace local vélos/poucettes. Ce logement présente cependant peu de qualités d'habitabilité car tourné uniquement sur une voirie très passante;"*...
- Il est certain que l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée présente peu de qualités d'habitabilité car peu d'intimité par rapport à la voirie et que l'affectation maison unifamiliale avec l'aménagement des pièces de vie au rez-de-chaussée reste possible;
- Le projet modifié propose l'aménagement de deux duplex :
 - Duplex 1 :
 - pièces de vie au rez-de-chaussée et l'aménagement d'une chambre avec une terrasse au 1^{er} étage;
 - Le 1^{er} étage reprend sur la totalité de la surface des chambres du second logement;
 - Aménagement d'un local vélos-poussettes;
 - Duplex 2 :
 - 2 chambres au 1^{er} étage + salle de bain au 1^{er} et le séjour-cuisine au 2^{ème} étage avec un accès à la terrasse;
- Au sous-sol un espace local/poubelles et une cave pour chaque logement. Un local séparé pour les compteurs;
- L'extension au 1^{er} étage sera recouverte d'un enduit sur isolation blanc et le reste de l'immeuble sera recouvert d'un enduit blanc afin de mettre en évidence les linteaux métalliques au-dessus des baies existantes;
- Les châssis seront remplacés par des châssis bois et la nouvelle porte aura une représentation comme dessinée sur le plan;
- La corniche sera restaurée ou remplacée à l'identique et la toiture gardera son aspect actuel avec l'intégration de fenêtres de toit et d'une lucarne;

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

- Le projet propose d'inscrire cette maison dans les objectifs de développement durable et vise à une densification raisonnable du nombre d'unités qui pourraient offrir plus de mixité de fonctions, compte tenu de la localisation particulière du bien et de ses spécificités tant volumétriques que patrimoniales;
- Le projet modifié propose l'aménagement de deux logements bénéficiant chacun d'un espace extérieur. Toutefois, le logement inférieur reste peu qualitatif car ses espaces de vie sont entièrement tournés vers une voirie très passante et sont distancés de celle-ci par un trottoir très étroit. La chambre du premier étage est amputée par l'escalier d'accès et est éclairée en second jour depuis le balcon qui recevra peu d'ensoleillement du son orientation et la présence de murs ;
- Les interventions en toiture sont toutefois plus mesurées;
- Les spécificités patrimoniales de la maison sont davantage conservées et mises en valeur;

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- La géométrie de la toiture et son hors équerre laisse la hauteur minimale interprétable;
- La dérogation est compensée par les qualités d'habitabilité de l'espace de vie sous toiture (décloisonnement, ouverture sur la terrasse,...);

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet modifié 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) :
 - Le projet conserve le programme de logement au sein de l'immeuble et propose une répartition cohérente des deux unités d'habitation présentant de belles qualités d'habitabilité en ce qui concerne le logement supérieur, en limitant l'augmentation de superficie, ce qui rencontre les objectifs de la prescription;
 - Vu ce qui précède, il y a lieu d'envisager l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée, voire d'y restituer un petit commerce de proximité, ce qui rencontrerait davantage les préoccupations liées au développement à court terme de ce quartier;

Considérant la demande modifiée, telle que présentée, ne propose pas une alternative pertinente permettant une révision de l'avis de la Commission de Concertation du 18/12/2024, et ne répond pas au bon aménagement des lieux.

Avis D'FAVORABLE 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 24/09/2025
Objet n°15

Dossier 16-47603-2024 - Enquête n°176/25

Situation : Chaussée d'Alseberg 644

Objet : modifier l'utilisation du bien au rez-de-chaussée (commerce de détail vers commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47603-2024 introduite en date du 14/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'utilisation du bien au rez-de-chaussée (commerce de détail vers commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture) sur le bien sis chaussée d'Alseberg 644;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/06/2024 : dépôt de la demande;

17/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/01/2025 : réception des compléments;

23/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/03/2025 : réception des compléments;

22/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/06/2025 : réception des compléments;

14/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2025 au 08/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/08/2025 et réceptionné le 15/09/2025;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Dans ce quartier, la majeure partie des constructions sont mixtes et abritent des commerces au rez-de-chaussée et, pour la plupart, des logements aux étages. Les parcelles sont relativement densément bâties;
- La parcelle longue et étroite sur laquelle porte la demande est cadastrée Section B, n°40/X/12 et présente une superficie de ± 2a47ca (247 m²);

- L'immeuble de commerce (sous-sol et rez-de-chaussée à rue) et de logement (aux étages) au sein duquel porte la demande est implanté à l'alignement, en ordre continu et en mitoyenneté le long de la chaussée d'Alseberg, non loin du croisement avec la rue Xavier de Bue et à proximité immédiate de l'arrêt de transport en commun STIB (« Xavier de Bue »);
- La situation de droit pour la partie visée par l'objet de la présente demande est reprise en tant qu'affectation commerciale sur base du dernier permis délivré (libellé en tant que « magasin »);
- La demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée (accès en façade à rue) de cet immeuble qui présente un gabarit R+1+combles (+mezzanine) et toiture à versants;
- Le bien de gauche (n°642) présente un gabarit identique à savoir R+1+combles et toiture à versants;
- Le bien de droite (n°646) présente un gabarit R+2+toiture plate;
- Divers permis d'urbanisme ont été délivrés à cette adresse, dont les derniers concernent :
 - n°16-30940-1990 : transformation des façades et transformation intérieure;
 - n°16-38856-2009 : régularisation visant l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate et la construction d'un escalier de secours extérieur;
- Les plans de la situation de droit du dernier permis d'urbanisme n° 16-38856-2009 délivré pour le bien présentent :
 - pour la partie concernée par l'objet de la demande (à savoir le commerce), un aménagement détaillé comme suit :
 - sous-sol : vide muré, cave n°1, WC, cave n°2 et escalier vers le rez-de-chaussée en lien direct et unique avec la partie commerciale sise au rez-de-chaussée;
 - rez-de-chaussée : local commercial « magasin » (HSP = 314 centimètres) avec escalier vers le sous-sol, vitrine au centre de la façade et entrée distincte en partie gauche, accessible directement depuis la chaussée d'Alseberg;
 - pour la partie non concernée par l'objet de la demande (à savoir le logement sis aux étages), un aménagement détaillé comme suit :
 - rez-de-chaussée : entrée distincte en partie droite, accessible directement depuis la chaussée d'Alseberg et escalier vers le 1^{er} étage;
 - 1^{er} étage : séjour en façade avant, cage d'escalier intérieure centrale, cuisine en façade arrière avec accès à une terrasse (caillebotis bois) située sur la toiture plate du commerce sis à l'étage inférieur, prolongée par une zone non accessible (revêtement silex roulé) équipée d'un escalier de secours vers le jardin situé en contrebas;
 - 2^{ème} étage : chambre 1 en façade avant, cage d'escalier intérieure centrale et salle-de-douche, mansarde en façade arrière;
 - combles (3^{ème} étage) : mezzanine;
 - matériaux de façade : la légende des matériaux indique en situation de droit que la façade est revêtue d'un soubassement en pierre bleue et d'un cimentage peint (sans précision de teinte) au niveau du rez-de-chaussée et des étages;
- En situation de fait, la façade avant présente un cimentage de ton gris foncé au niveau du rez-de-chaussée, ce changement de teinte étant intervenu pour ce niveau d'après les vues Google Street View entre 2014 et 2017. Le coloris présent antérieurement au niveau du rez-de-chaussée (de 2009 à 2014) était de ton « parme ». Le 1^{er} étage présente un ton blanc/crème et la partie supérieure de la façade (au niveau du bas des combles) présente un revêtement effrité et délabré (partiellement de ton rouge);
- Un avis favorable du service d'incendie a été émis en date du 13/02/2023 (Réf.:M.1989.2864/4) et concernait l'exploitation d'un restaurant ;

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

- Le changement d'utilisation du bien sis au rez-de-chaussée (commerce de détail vers commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture);

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

- L'affectation du niveau du rez-de-chaussée est maintenu en ce qu'il s'agit toujours d'un commerce. Toutefois son utilisation est modifiée en ce qu'il permettra la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et développe l'activité commerciale actuelle (service traiteur disponible à emporter et à la livraison) en situation existante avec possibilité complémentaire de consommer sur place boissons et/ou nourriture (en situation projetée) le long de la chaussée d'Alseberg, ce qui

- est adéquat, étant donné le caractère, la localisation et la configuration du local commercial disposant d'un espace libre à l'avant (à rue) permettant l'installation de quelques tables et chaises;
- la modification de l'utilisation de la partie du bien concerné faisant l'objet de la demande peut donc s'envisager eu égard au contexte urbain environnant et à la présence / préexistence de divers commerces de ce type dans le quartier. Le projet participera à la dynamique du noyau commercial tout en préservant la continuité du logement existant aux étages (hors objet de la demande), ce qui répond à l'objectif du Plan Régional d'Affectation du Sol;
 - le bien étant situé le long d'un liseré de noyau commercial (au Plan Régional d'Affectation du Sol), l'installation d'un commerce de type « petite restauration » participe donc à la continuité, à l'offre commerciale et à la mixité urbaine au sein du quartier d'Uccle-Centre. Vu la localisation, le caractère du projet et le nombre limité de places proposées, le changement d'utilisation ne suscite pas de remarque;
 - le logement aux étages est conservé, ainsi que son accès distinct (à droite de l'immeuble, non représenté en plan mais visible sur les photographies), ce qui ne modifie pas la situation existante de droit et est opportun;
 - l'accès au local commercial (à gauche de l'immeuble) concerné par la demande, dont l'utilisation est étendue et modifiée, est maintenu tel qu'actuellement et ne suscite pas de remarque;
 - le programme vise tous types de clientèle (habitants, familles et étudiants, commerçants et employés de bureau situés à proximité, clients de passage dans le quartier et plate-formes de livraison telles que UberEats, Deliveroo et TakeAway) et l'aménagement proposé correspond à la configuration et au bon aménagement des lieux, le projet prévoit en effet d'accueillir un maximum de 12 places assises;
 - le commerce dont l'utilisation est modifiée présentera des heures d'ouverture s'étalant de 11H30 à 22H00 en semaine et le dimanche et jusqu'à 22H30 le vendredi et le samedi, tant pour la partie à emporter que pour la partie consommation sur place, ce qui peut s'accorder avec les spécificités du quartier et la demande de possibilité de se restaurer sur place dans cette portion du tronçon de la Chaussée d'Alseberg à cet endroit;
 - en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :
 - il n'y a aucune modification de gabarit ni de volume. Le projet ne suscite donc pas de remarque sur ce point, l'intervention concerne en effet uniquement des aménagements intérieurs non-structuraux à savoir l'installation de mobilier (tables et chaises pour maximum 12 personnes);
 - la mise en peinture de la façade avant, de ton gris foncé, au niveau du rez-de-chaussée, intervenue entre 2014 et 2017 peut être validée car celle-ci s'accorde au cadre environnant et la teinte foncée est compatible avec la configuration de la zone concernée, située le long de l'espace public (en terme de salissures potentielles);
 - il y aurait lieu de prévoir un ravalement de la façade aux étages supérieurs, cette zone ne faisant cependant pas l'objet de la présente demande;
 - en matière d'installations techniques :
 - lors du dépôt initial de la demande, le projet visait également la mise en conformité d'un groupe extérieur (hotte) et du tubage en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée. Cette installation a été modifiée in situ en cours d'analyse de la procédure et un module (filtre à charbon) a été ajouté au groupe situé à l'intérieur du bâtiment et une VMC a également été installée, permettant de supprimer le groupe extérieur et le tubage disgracieux, non conforme à la réglementation en vigueur. Il apparaît cependant que la prise d'air / rejet d'air de la VMC se fait / se font de manière latérale vers la parcelle mitoyenne de gauche sise au n°642. Un accord est à obtenir sur ce point avec le propriétaire du bien mitoyen ou la prise d'air / rejet d'air doit / doivent être envisagés en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée;
 - en matière d'enseignes :
 - la demande se situe en zone générale d'enseignes et de publicité;
 - aucune demande n'a été sollicitée et aucune information n'a été transmise concernant les enseignes, logos ou autres éléments publicitaires associés au commerce dont l'utilisation est modifiée. La présente analyse n'a donc pas pu se positionner à ce sujet, la demande étant muette sur ce point;
 - pour information et pour rappel, si requis, il y a cependant lieu de se conformer :
 - au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme - Publicités et enseignes (zone générale);

- au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;
- au vu des photographies jointes au dossier, comparées à l'élévation de la situation de droit du permis précédemment délivré (n°16-38856-2009), il s'avère que l'enseigne installée parallèlement à la façade ne s'inscrit pas dans la zone qui avait été prévue à cet effet. La zone dédiée à la pose d'une enseigne était prévue au centre de la façade sur une surface d'une longueur de +/- 294 cm sur une hauteur de 80 cm (à une hauteur de 256 cm par rapport au niveau 0 et à 66 cm des limites mitoyennes situées à gauche et à droite);
- après analyse, il s'avère que l'enseigne « Maki Maki », bien que positionnée différemment par rapport à la situation de droit telle que délivrée, est conforme tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au Règlement Communal d'urbanisme en ce que l'enseigne vient s'inscrire dans le prolongement de la baie (vers le mitoyen de gauche, même si la distance à la mitoyenneté est inférieure à 50 cm) et vient s'aligner à la verticale aux droits des extrémités des baies liées à la fonction commerciale. L'enseigne telle qu'installée n'étant pas dérogatoire, celle-ci est donc dispensée de permis d'urbanisme conformément à l'arrêté de « Minime Importance » et ne suscite pas de remarque;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type « B » et est bien desservi par les nombreuses lignes de transport en commun situées à proximité immédiate ce qui est compatible avec la modification d'utilisation proposée et la possibilité d'accueillir 12 places assises;
- en matière des abords et de couvert végétal :
 - la demande est muette quant à l'aménagement de la zone de cour et jardins et n'a donc pas pu être analysée sur ce point, il y a cependant lieu de se conformer à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de réglementation :
 - la demande de changement d'utilisation n'est pas dispensée de demande de permis d'urbanisme sur base du nouvel arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme qui précise que : « Art. 4. Est soumis à permis d'urbanisme, dans toutes les zones du Plan régional d'affectation du sol, à l'exception des zones d'industries urbaines, des zones d'entreprises en milieu urbain, des zones de transport et d'activités portuaires et des zones de chemin de fer, le changement d'utilisation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble abritant un commerce en vue d'y créer un commerce relevant d'une ou de plusieurs des rubriques suivantes :
1° un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture, sauf si cette utilisation est accessoire à l'activité principale, qu'elle occupe une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale et que les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20 heures; » en ce que :
 - la consommation sur place peut être considérée comme une activité accessoire de l'activité principale (qui est la vente à emporter);
 - la superficie de la zone dédiée à la consommation sur place (activité accessoire) est moins importante que la superficie dédiée à la préparation et à la vente (activité principale);
 - mais
 - les heures d'ouverture prévues s'étendent au-delà de 20H00, à savoir 22H00;
- hors objet de la demande :
 - la présence d'un escalier de secours, lié au logement situé aux étages supérieurs et mentionnée sur les plans de la situation de droit, n'apparaît pas en situation de fait (visible sur les photographies de la façade arrière). Ce point ne fait pas l'objet de la présente demande mais mérite d'être soulevé et d'être pris en considération ;

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 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :

- considérant que cette demande concerne l'extension d'un commerce existant, permettant de consommer sur place boissons et/ou nourriture, cet article s'applique;
- considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 inclus et n'a pas suscité de réclamation ni d'observation;

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

- compléter et indiquer en plan du rez-de-chaussée l'accès distinct (à droite de l'immeuble) au logement situé aux étages;
- prévoir une prise d'air / rejet d'air de la VMC en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée et non pas latéralement ou obtenir et fournir l'accord du propriétaire du bien mitoyen sur ce point;

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 graphiques et techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de corriger / compléter les informations manquantes;

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 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.