

Séance du 26 novembre 2025 / Zitting van 26 november 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 239/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48020-2025  
Situation : Rue Engeland 417  
(Transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale, aménager un cabinet de kinésithérapie, mettre en conformité l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul)
- 2) 236/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48279-2025  
Situation : Rue du Fossé 1  
(Rénover et étendre une habitation)
- 3) 245/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48258-2025  
Situation : Avenue du Silence 57  
(Transformer et étendre un funérarium et réaménager les abords)
- 4) 243/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48338-2025  
Situation : Rue de Nieuwenhove 1  
(Mettre en conformité la position de la porte d'entrée, la forme des baies et le mur de clôture qui diffèrent par rapport à la situation existante de droit, mettre en conformité la transformation du jardinet prévu sur les plans d'origine en cour imperméable et mettre en conformité le remplacement des châssis en bois de teinte verte foncée par des châssis en bois peint en noir)
- 5) 240/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48218-2025  
Situation : Chaussée de Waterloo 1360  
(Transformer et étendre un immeuble mixte abritant un commerce et 3 logements)
- 6) 242/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48305-2025  
Situation : Chaussée d'Alseberg 468  
(Mettre en conformité les transformations apportées en façade avant et rénover une maison unifamiliale (isolation en façade arrière))
- 7) 238/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48111-2025  
Situation : Rue Edith Cavell 92  
(Prolonger le permis d'urbanisme à durée limitée existant n°16-43135-2016 prévoyant l'installation saisonnière de la structure gonflable existante sur deux terrains de tennis, de fin septembre à mi-avril, au cours de chaque année de la durée du permis)

---

Avis reportés des CC du 05/11/2025 et du 12/11/2025 - Uniquement pour avis de la CC :

- 8) 209/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.077-2025  
Situation : Rue Edith Cavell 120-122  
(Mettre en conformité des immeubles)
- 9) 232/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.272-2025  
Situation : Avenue de la Sapinière 5  
(Mettre en conformité les modifications apportées en façades dont le remplacement des menuiseries extérieures et le réaménagement de la zone de recul impliquant des modifications sensibles du relief du sol d'une maison unifamiliale)
- 10) 214/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.029-2025  
Situation : Montagne de Saint-Job 103  
(Rénover et transformer une maison unifamiliale 2 façades)

11) 213/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.056-2025

Situation : Rue de Stalle 23

(Transformer une habitation unifamiliale mitoyenne existante en un immeuble de 3 appartements (construction de 2 niveaux supplémentaires et extension en profondeur))

12) 237/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48257-2025

Situation : Avenue Bourgmestre Jean Herinckx 21

(Mettre en conformité la division d'un appartement 1 chambre en deux studios au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel)

---

Uniquement pour avis de la CC :

13) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48245-2025

Situation : Rue Jules Lejeune 67

(Transformer un appartement (avec modifications structurelles) au sein d'un immeuble de logement, placer de nouveaux châssis et restituer les 2 balcons situés en façade arrière)

---

14) 241/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48276-2025

Situation : Avenue Beau-Séjour 16

(Mettre en conformité la création d'une véranda et autres modifications apportées à une maison unifamiliale)

15) 246/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48271-2025

Situation : Avenue Molière 347

(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, en vue d'y aménager 3 logements)

16) 244/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48210-2025

Situation : Rue de Wansijn 20

(Agrandir une maison unifamiliale et aménager les combles en ajoutant une annexe et deux lucarnes)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°01**

**Dossier 16-48020-2025 - Enquête n°239/25**

**Situation : Rue Engeland 417**

**Objet : transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale, aménager un cabinet de kinésithérapie, mettre en conformité l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48020-2025 introduite en date du 04/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale, aménager un cabinet de kinésithérapie, mettre en conformité l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul sur le bien sis rue Engeland 417;

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

Vu que le bien constitue le lot n°2 du permis de lotir 139, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 27/09/1967 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 :

- L'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- L'application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (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 permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - article I - zone exclusivement réservée à l'habitation;
  - article II - aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PdL :
  - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU - aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/10/2025 au 12/11/2025 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 :**

04/03/2025 : dépôt de la demande;

17/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/06/2025 : réception des compléments;

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

25/08/2025 : réception des compléments;

09/10/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

29/10/2025 au 12/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : 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;

- L'immeuble n°417 sur lequel porte la demande est une maison unifamiliale issue du permis d'urbanisme n° 16-25172-1967, et est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement le long de la rue Engeland, non loin du croisement formé avec l'avenue de la Gazelle, situé à l'Est;
- La maison présente un gabarit R+2 et est couverte par une toiture à versants. Elle comporte un corps de bâtisse principal et une petite extension, au même titre que les 3 autres maisons formant l'ensemble et ayant été bâties sur base du même permis d'urbanisme;
- La maison est disposée comme suit :
  - Le rez-de-chaussée de l'habitation comprend le hall d'entrée, une toilette, un garage, une cave, une buanderie et une terrasse couverte donnant sur le jardin;
  - Au 1<sup>er</sup> étage, on retrouve le séjour avec cuisine ouverte et une terrasse arrière orientée vers le jardin;
  - Deux chambres, un bureau, une salle-de-bain et un local de rangement se trouvent au 2<sup>ème</sup> étage;
  - Les combles sont non aménagés et accessibles par une trappe;
- Les menuiseries de la façade principale sont disparates en ce qui concerne leurs matériaux;
- La zone de recul ne respecte pas le permis d'urbanisme et comprend 2 emplacements de stationnement;
- Le jardin est orienté au Sud et est aménagé de manière paysagère;

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

- La demande de permis d'urbanisme se porte sur :
  - Le prolongement du rez-de-chaussée à l'arrière et aménagement d'un espace professionnel :
    - Aligné à la façade arrière du voisin de droite (n°415) et à la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et celle du voisin de gauche (n°419). La cave agrandie sera alors transformée en cabinet de kinésithérapie pour répondre au mieux aux besoins des propriétaires. Le local de buanderie offrira une plus grande surface de rangement à l'habitation;
    - Le prolongement sera isolé et conforme aux exigences PEB. La dalle de sol du cabinet de kinésithérapie sera entièrement reconstruite et isolée. Le mur mitoyen gauche sera quant à lui isolé par l'extérieur avec l'accord des voisins. Les deux grands châssis seront démontés et reposés, apportant ainsi beaucoup de lumière naturelle dans les pièces. Les murs extérieurs seront revêtus de crépi ton gris clair (sur briques et sur isolant) et les châssis seront en aluminium peints en blanc;
    - Une nouvelle terrasse d'une profondeur de 3m sera construite - en matériaux perméables - afin de profiter au mieux du jardin;
  - La création d'un espace d'habitation abritant la chambre principale pour les parents avec la réalisation d'une lucarne en façade arrière :
    - Le nombre de chambres est actuellement insuffisant pour les besoins des habitants;
    - La construction d'une lucarne permet une utilisation optimale de l'espace sous combles et de pouvoir y aménager une suite parentale avec salle de douche et toilette privatives;
    - La lucarne sera construite en ossature bois légère, sera entièrement isolée et respectera les normes PEB en vigueur;
    - Elle s'intègre au bâti et permet de conserver la lisibilité du versant de toiture dans lequel elle s'inscrit. On peut voir sur la photo aérienne que l'on retrouve plusieurs lucarnes du même type dans le voisinage;
    - Un grand châssis vertical sera installé offrant un maximum de lumière naturelle et une magnifique vue sur le jardin. Deux fenêtres de toiture seront également placées en façade avant : dans la salle de douche et dans la partie dressing de la suite parentale;
    - Le retrait de la face de la lucarne libère la place pour réaliser une petite terrasse orientée vers le jardin;
    - Un nouvel escalier en bois sera construit en continuité de la cage d'escalier existante pour y faciliter l'accès;
  - L'aménagement de la zone de recul :
    - Le projet prévoit l'aménagement d'un seul emplacement de stationnement en zone de recul. La zone de recul suivra le plan de situation de droit. Elle sera plantée sur environ la moitié de sa superficie. Les clôtures sont établies en haies d'une hauteur de presque 1,80m. Elles sont plantées en accord avec les voisins et apportent de la privacité à l'habitation. Le niveau de l'habitation est surélevé de presque 15cm par rapport au trottoir;

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

- Le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité notamment en ce qui concerne les espaces sous toiture;
- Le projet propose d'inscrire une fonction mixte au sein de l'immeuble, et au service de l'ensemble du quartier;
- La zone de recul sera principalement à l'usage du stationnement présentant une infraction urbanistique, au même titre que ce qui figure au niveau des autres maisons du groupe;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose une extension des espaces du rez-de-chaussée;
  - les espaces sous combles seront aménagés;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose une petite extension vers le jardin, dans le respect du prescrit du permis de lotir, afin de permettre l'aménagement d'un cabinet de kinésithérapie à l'usage de l'occupant de la maison;
  - les espaces sous toiture seront agrandis de par l'aménagement d'une lucarne aux proportions modestes;
  - la lucarne sera prolongée par un petit balcon, qui ne respecte pas les dispositions du Code civil en matière de vues directes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements du jardin seront conservés;
  - les aménagements paysagers de la zone de recul seront restitués;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif;
  - le projet vise à mettre en conformité un emplacement de stationnement en zone de recul, alors que la situation existante de fait en laisse apparaître deux;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - cependant, il est à déplorer que les eaux de pluie soient rejetées à l'égout alors que les travaux liés à l'extension arrière pourraient permettre l'installation d'une citerne de récupération pour les besoins ménagers ou d'entretien du jardin;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - l'extension arrière propose une finition esthétique s'intégrant au cadre bâti environnant;
  - les menuiseries extérieures seront harmonisées : aluminium de ton blanc;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et à l'application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :
  - Une dérogation à l'article I du permis de lotir est sollicitée pour l'aménagement du cabinet de kinésithérapie. Le cabinet de kinésithérapie fera partie intégrante de l'habitation et sera utilisé par les propriétaires;
  - L'habitation se situe dans une rue résidentielle où prédomine les maisons unifamiliales mitoyennes avec jardin;
  - La population du quartier est donc composée de familles établies et de personnes âgées. Ses habitants peuvent bénéficier de soins de kinésithérapie pour des pathologies liées à l'âge ou aux accidents de la vie quotidienne;
  - Le quartier proche ne dispose pas encore de service de kinésithérapie. On retrouve dans ce quartier plusieurs médecins généralistes, cabinet de soins esthétiques, coach de vie, podologue, dentiste, pharmacie, ... Le cabinet de kinésithérapie diversifie les services de proximité sans perturber la tranquillité du quartier : il complète et répond aux besoins de proximités des résidents qui ne peuvent pas se déplacer sur de longues distances;
  - Par ailleurs, cette partie de la rue n'est pas directement desservie par les transports en commun. Les habitants du quartier vont donc être les principaux patients. Le cabinet de kinésithérapie va

donc contribuer à la santé publique et à une réduction des déplacements inutiles. L'offre des soins proches de chez soi améliore la qualité de vie et le bien-être des habitants;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au permis de lotir n° 139 (article I) :
  - Une dérogation au plan de lotissement est sollicitée pour la toiture plate du prolongement du rez-de-chaussée à l'arrière / terrasse du 1er étage, ce qui permet de réduire l'impact de l'extension et le prolongement de la terrasse d'agrément accessible depuis les espaces de vie;
  - Les murs œillères existants seront prolongés afin de respecter les dispositions du Code civil en matière de vues directes;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au permis de lotir n° 139 (article II) et à la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - La situation de fait laisse apparaître l'aménagement de deux emplacements de stationnement en zone de recul, ce qui ne peut se concilier au regard de la réglementation urbanistique;
  - Le projet propose d'enterrer la présence d'un emplacement de stationnement devant la porte de garage, ce qui est également contraire au principe du bon aménagement des lieux et qui n'est pas justifié;
  - Il s'indique de confirmer la restitution des aménagements paysagers de la zone de recul et de les pérenniser en aménageant un muret bas à l'alignement délimitant l'accès au garage et à la porte d'entrée;

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

- Renoncer à l'emplacement de stationnement à l'avant de la maison, confirmer la restitution des aménagements paysagers de la zone de recul et les pérenniser en établissant un muret bas à l'alignement ou une haie délimitant l'accès au garage et à la porte d'entrée;
- Réduire la largeur du balcon aménagé dans le prolongement de la lucarne afin de se conformer aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements extérieurs seront rationalisés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements paysagers de la zone de recul seront restitués;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au permis de lotir (destination et forme de toiture) - 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 26/11/2025**  
**Objet n°02**

**Dossier 16-48279-2025 - Enquête n°236/25**

**Situation : Rue du Fossé 1**

**Objet : rénover et étendre une habitation**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48279-2025 introduite en date du 24/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une habitation sur le bien sis rue du Fossé 1;

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 :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur toiture qui prescrit "§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que le projet prévoit une extension qui nécessite des rehausses en mitoyenneté;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/10/2025 au 12/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/07/2025 : dépôt de la demande;

29/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/09/2025 : réception des compléments;

08/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

29/10/2025 au 12/11/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

**Vu l'avis du service technique communal consulté, à savoir :**

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 21/11/2025 :

*Considérant le projet à savoir rénover et étendre une habitation;*

*Considérant que le dossier ne mentionne rien en ce qui concerne les eaux usées;*

*Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles, 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<sup>ier</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;*

*Avis favorable à condition de*

- Assurer le raccord des eaux usées à l'égouttage public;

*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/>);*

**Pour tous**

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

#### **Nichoirs martinets**

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

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : privilégier ce genre de configuration: bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, espace de 50cm, bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, ...*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS 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 NICHOURS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.*

#### **Nichoirs rouges-queues :**

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

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

#### **Nichoirs hirondelles**

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

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

#### **Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :**

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

- *HAUTEUR : entre 1 et 3 m environ.*
- *ORIENTATION : l'orientation du trou d'envol n'a pas beaucoup d'importance, il est par contre préférable qu'il soit protégé du vent, de la pluie et du soleil (il en sera protégé en étant sous un pont par exemple).*



- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : bien que la Bergeronnette soit assez sociable, il vaut tout de même mieux respecter une distance raisonnable pour éviter une potentielle territorialité envers des congénères qui seraient trop proches. De manière générale, une distance de 30 m minimum est préconisée.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : s'il s'agit de nichours pour des espèces différentes, vous pouvez installer 2 ou 3 nichours proches les uns des autres, sous un même pont par exemple. S'il s'agit de nichours pour bergeronnettes uniquement, il vaut mieux laisser une distance de 30 m minimum entre chaque nichour;*

### **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'îlot;
- 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°1;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, est située, entre la rue du Fossé et le jardin public du Carré Tillens;
- La rue du Fossé étant une ruelle étroite, l'accès carrossable se fait via une servitude sous le n°565 de la chaussée d'Alseberg;
- La maison est cadastrée 6<sup>ème</sup> division section A, n°255L0. Elle présente un gabarit R+2+combles et une cave;
- Il s'agit d'une maison mitoyenne sur 3 côtés, la façade principale étant la façade nord en fond de jardin;
- Elle est composée d'un volume principal datant de la fin du 19<sup>ème</sup> ou début du 20<sup>ème</sup> siècle et d'un volume secondaire construit en 1980 ((PU n° 16-28701-1980);
- Le volume principal se compose de trois pièces principales et une cave réparties chacune sur un étage et desservies par un escalier latéral. Un espace de combles, réduit, est aménagé en toiture;
- Une annexe accueillait les sanitaires et un puits dans lequel se déversait directement les eaux usées;
- Cette annexe a été démolie en 1980 afin de construire un nouveau volume secondaire qui accueille aujourd'hui la cuisine et les sanitaires au rez-de-chaussée, et une chambre et espace de travail au 1<sup>er</sup> étage;
- Quelques différences avec la situation existante de fait ont pu être observées :
  - Le bien a été raccordé à l'égout;
  - Une ouverture est présente en façade latérale (pignon ouest) du volume principal, dans les combles, au-dessus du volume secondaire;
  - La chaudière ne se situe pas en cave mais dans la cuisine, avec évacuation des gaz brûlés en façade latérale (mitoyen), côté parc;
  - Les tuiles sont de couleur orangée tout comme celles des voisins directs, et non anthracite comme indiqué dans la demande;
  - Un mur de clôture en brique d'une hauteur d'1m80 apparait sur la situation de droit en limites de propriété nord et ouest. Celui-ci n'a pas été construit;

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

- La rénovation de la maison et la construction d'une extension sur le volume secondaire;
- La réorganisation spatiale complète de l'intérieur et la suppression de l'escalier d'origine et la création d'un nouvel escalier et d'une trémie;
- La création d'une nouvelle ouverture dans la façade nord;
- La création d'une terrasse sur la toiture plate du nouveau volume et la création d'une porte d'accès dans le pignon d'origine de la maison;
- Le remplacement des châssis au sein de la maison d'origine par des châssis en bois peint en bleu;
- L'isolation de l'extension et ce sur le pignon donnant sur le Carré Tillens et donc sur le terrain appartenant au CPAS de Forest et gérer par Bruxelles Environnement;

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

- Le projet préserve le volume principal, d'origine, et concentre les transformations sur le volume secondaire, construit en 1980;
- La rue du Fossé est bien une voirie publique immatriculée sous le n° 1127 au registre national, et était à l'origine le sentier vicinal n° 85 Zeven Bunderweg.
- Le sentier officiel d'origine ne bifurque cependant pas vers le sud pour desservir les maisons sises aux numéros 1 à 13, mais cette "antenne" a été repavée il y a une dizaine d'années par la Commune après remplacement des conduites d'impétrants.
- La parcelle du n° 1 touchant la partie officielle du sentier, elle ne se trouve donc pas en intérieur d'îlot;

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

- en matière de programme :
  - Le projet améliore les qualités d'habitabilité tout en conservant l'authenticité de la maison et tout en la modernisant et l'adaptant aux usages actuels. En effet :
    - le projet optimise l'aménagement des espaces de vie;
    - le projet aménage deux vraies chambres, dégagées des circulations;
    - le projet aménage une vraie salle de bains, confortable;
    - le projet augmente le confort thermique;
    - le projet améliore la luminosité des pièces de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'extension désirée n'est pas visible depuis l'espace public et permet une réelle amélioration pour le logement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - En ce qui concerne le mur de clôture en briques initialement prévus sur les plans, le demandeur souhaiterait conserver la haie existante et installer une clôture favorable au passage de la petite faune, conformément aux « Recommandations techniques bâti et biodiversité » publiées par Bruxelles Environnement, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La parcelle n'accueille pas d'emplacement de stationnement;
  - Seul un petit jardinet à l'avant de la propriété existe;
  - Le projet n'entraîne aucune modification par rapport à la situation de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet prévoit un certain nombre de servitudes :
    - Toit terrasse accessible :
      - servitude de vue vers le parc : Uccle Division 6 section A n°254b;
      - servitude de vue vers le n°4 : Uccle Division 6 section A n°255r;
    - Ouvertures dans mitoyen :
      - servitude de vue/jour vers le parc : Uccle Division 6 section A n°254b;
    - Isolation mitoyen et mur d'héberge :
      - servitude d'empiètement sur le parc : Uccle Division 6 section A n°254b;
      - servitude d'empiètement sur le n°4 : Uccle Division 6 section A n°255r;
  - Concernant, la propriétaire du n°4, la note explicative précise que celle-ci est enthousiaste quant à la rénovation du bien et au projet qui lui a été présenté, un pré-accord a déjà été signé et sera finalisé suite à l'issue du permis d'urbanisme;
  - Des échanges ont débutés avec le CPAS de Forest, propriétaire du parc, et Bruxelles Environnement, gestionnaire du parc. Mais il semblerait qu'un accord ne pourra être signé qu'après l'issue du permis d'urbanisme;
  - Le demandeur s'engage à respecter les conditions énoncées lors de ces échanges, à savoir :
    - interdiction de stocker du matériel ou stationner des véhicules dans le parc;
    - la zone de chantier doit être strictement limitée à l'emprise de l'échafaudage;
    - l'échafaudage doit être sécurisé de manière à ce que le public ne puisse accéder au chantier par le parc;
    - pas de circulation dans le parc avec des engins;
    - protection maximale des végétaux;
    - pas de son amplifié pendant le chantier;
    - pas d'abandon de déchets (attention mégots de cigarettes);
    - l'accès direct au parc depuis la baie donnant sur le parc est interdit;
    - la terrasse surplombant le parc peut générer des nuisances sonores et lumineuses venant perturber la quiétude de l'intérieur d'ilot, notamment pour la faune nocturne;

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

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

- L'extension souhaitée apporte une réelle amélioration en terme de superficie habitable par rapport à la situation existante;
- Celle-ci n'entraînera aucun préjudice pour les propriétés voisines;
- Par contre, il y a lieu de revoir l'équilibre entre les pleins et les vides et de proposer des baies davantage généreuses au sein de cette nouvelle extension ;

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

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

- Les matériaux proposés s'intègrent au cadre existant :
  - Les façades du volume secondaire sont isolées, empiétant sur les parcelles voisines. Elles seront recouvertes d'un bardage bois horizontal naturel, continuant ainsi la façade sur le parc et prenant en compte les souhaits du gestionnaire du parc de ne pas placer de l'enduit sur les rez-de-chaussée donnant sur un espace vert;
  - La rehausse, qui permet d'aménager un toit plat est quant à elle revêtue d'un enduit sur isolant de la même teinte que le volume existant, blanc cassé : cette proposition multiplie les interventions et alourdi la proposition. Il y a lieu de réduire le nombre de matériaux et de simplifier l'intervention ;
  - Concernant le volume principal, seul le pignon ouest est isolé, il a été fait le choix de conserver la façade principale tel quel, ce qui participe à la préservation du patrimoine et peut s'envisager;
  - La toiture quant à elle, est complètement refaite, elle sera rehaussée afin d'être isolée (ce qui est une démarche à encourager), la charpente étant conservée, ce qui participe également à la préservation du patrimoine;
  - Les châssis sont tous de la même teinte que l'existant : bleu foncé;
  - Les châssis du volume principal sont des châssis en bois qui seront restaurés. Le nouveau châssis, donnant sur la terrasse, sera également en bois. Au fur et à mesure du temps, ils seront remplacés par des châssis bois similaires, ce qui permet de préserver le patrimoine également;
  - Les châssis du volume secondaire seront quant à eux des châssis en aluminium, la plupart donnant sur le parc, en façade ouest, la plus soumise aux intempéries, ils nécessiteront moins d'entretien ;
  - Il y a lieu de prévoir également des garde-corps métallique pour le pourtour de la nouvelle terrasse de manière à alléger l'intervention dans ce cadre bâti particulier ;

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

- En ce qui concerne l'extension :
  - Prévoir un bardage en bois sur l'ensemble des façades ;
  - Prévoir un garde-corps métallique et léger au niveau de la terrasse afin de réduire la hauteur de l'acrotère et de la masse en bois proposée et d'alléger l'ensemble ;
  - revoir l'équilibre entre les pleins et les vides et proposer des baies davantage généreuses ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la transformation de l'expression architecturale de l'extension;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le patrimoine sera davantage préservé;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-48258-2025 - Enquête n°245/25**

**Situation : Avenue du Silence 57**

**Objet : transformer et étendre un funérarium et réaménager les abords**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48258-2025 introduite en date du 10/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un funérarium, et réaménager les abords sur le bien sis avenue du Silence 57;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du Cimetière de Saint-Gilles situé au n°72 de l'avenue du Silence - Arrêté de classement du 13/07/2023;

**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°12 - aménagements de la zone de cours et jardins;

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§1<sup>er</sup> 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 29/10/2025 au 10/11/2025 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 :**

10/07/2025 : dépôt de la demande;

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

01/09/2025 : réception des compléments;

16/10/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : CRMS;

29/10/2025 au 10/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du service technique communal consulté, à savoir :

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 21/11/2025 :

*Considérant que des colonies de moineaux, martinets 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<sup>ier</sup> mars 2012. Art. 67. § 1<sup>er</sup>.) 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/>);*

### **Pour tous**

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

### **Nichoirs martinets**

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

- HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- ORIENTATION : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : privilégier ce genre de configuration : bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, espace de 50cm, bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, ...
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS 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 NICHOURS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.

### **Nichoirs rouges-queues :**

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

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

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 20/10/2025, et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 20/10/2025. 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 comporte des fonctions mixtes et d'habitation;
- L'immeuble n°57 sur lequel porte la demande est situé au bout de l'avenue du Silence, à proximité de l'entrée du Cimetière de Saint-Gilles et du Crématorium d'Uccle;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est bâtie par un funérarium sur base du permis d'urbanisme n° 16-29550-1985. Il a été agrandi par un pavillon funéraire suite au permis d'urbanisme n° 16-29902-1986;
- L'avant de la parcelle présente des aménagements paysagers qualitatifs tandis que l'arrière du terrain est dévolu à un parking;

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

- Rénovation et extension d'un funérarium. L'objectif est d'améliorer la qualité des espaces, afin d'offrir aux utilisateurs des environnements de travail plus spacieux, modernes et confortables;

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

- Le projet concerne l'extension et la rénovation d'un funérarium existant. Il ne prévoit aucun changement d'affectation, mais vise à améliorer la qualité des espaces existants, tant pour les usagers que pour le personnel;

- Une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est prévue. Elle permettra de créer des espaces de travail plus confortables et mieux éclairés naturellement, en réponse aux besoins actuels des occupants. L'intervention architecturale s'intègre de manière respectueuse au bâti existant et à son environnement. Une attention particulière est portée à l'harmonie architecturale, l'extension sera revêtue d'un bardage en bois qui continuera sur la façade du bâtiment Sud-Est. Le projet prévoit également la création d'un espace de détente destiné aux membres du personnel;
- La zone de dégagement latérale sera maintenue, mais légèrement réduite pour permettre l'aménagement d'un espace de déchargement protégé, garantissant la discrétion des opérations liées à l'activité du funérarium;

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

- en matière de programme :
  - l'activité en place est maintenue;
  - le funérarium dispose de ses accès depuis l'arrière de la parcelle, de sorte à permettre à la salle de cérémonie de bénéficier de vues cadrées sur la zone de recul paysagère;
  - les espaces de travail sont relativement étroits et seront agrandis latéralement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet conserve la gabarit du volume existant;
  - une extension est prévue en zone latérale de droite, conservant les aménagements paysagers en limite de parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements du parking, peu paysagers, sont maintenus, s'écartant de la situation existante de droit;
  - une zone de déchargement est aménagée le long de l'extension avec accès latéral;
  - le jardin contemplatif est situé du côté de la rue et est intimisé par la présence du mur courbe. Les bambous seront supprimés, ce qui est appréciable en matière de biodiversité ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le site propose une offre de 7 emplacements de parking extérieurs, pour la clientèle et les corbillards. Cet aménagement est limitrophe au parking du cimetière;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les eaux de pluie seront gérées sur la parcelle, conformément au Règlement Communal d'Urbanisme y relatif;
  - selon l'article n°10 du RCU, concernant les petites extensions d'emprise au sol comprise entre 30 et 100m<sup>2</sup>, dans le cas d'une construction en ordre ouvert (bâtiment 3 ou 4 façades), les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant;
  - l'extension s'étend sur une surface de 38,44m<sup>2</sup> (comprenant le auvent), et la moitié de la toiture existante représente une surface de 88,27m<sup>2</sup>;
  - la surface minimum de toiture à prendre en compte dans la gestion des eaux de pluie est de 126,71m<sup>2</sup>;
  - pour gérer les eaux de pluie recueillies par ces 126,71m<sup>2</sup> de toiture, il est proposé de mettre en place une citerne de 5000 L ( $126,71\text{m}^2 \times 33\text{L/m}^2 = 4181,43\text{ L}$ ). Les eaux stockées dans la citerne pourront être utilisées pour l'arrosage des extérieurs et l'entretien ménager. Le trop plein sera rejeté vers une zone d'infiltration;
- en matière d'aspects énergétiques :
  - le projet concerne l'extension et la rénovation partielle d'un crématorium existant. Une grande partie du bâtiment ne fait l'objet d'aucune intervention. Ainsi, les zones non concernées ne subiront aucune modification de l'enveloppe ni de l'aménagement intérieur, et ne sont pas soumises à de nouvelles exigences en matière de performance énergétique;
  - l'intervention se concentre exclusivement sur l'ajout d'un nouveau volume d'environ 30 m<sup>2</sup>, destiné à offrir des espaces de travail plus lumineux et confortables;
  - cette nouvelle construction sera conçue en conformité avec les exigences en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB). En complément, une ventilation sera mise en place dans la salle de préparation, équivalente à celle existante, afin d'assurer un confort hygiénique. Le projet veille à respecter les prescriptions PEB applicables à la nouvelle partie tout en maintenant une cohérence fonctionnelle et architecturale avec les espaces non modifiés;

- il est cependant regrettable de recouvrir les maçonneries apparentes le long de la façade principale car cette typologie est bien intégrée, pérenne et rappelle le columbarium ;

**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 volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions, dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
  - L'extension latérale réduit les aménagements paysager déjà peu qualitatifs sur la parcelle;
  - Cependant, le parking est limitrophe à celui du cimetière, bien plus étendu;
  - Le projet propose l'aménagement d'une zone de déchargement latérale afin de préserver l'intimité liée à la fonction;
  - Le projet conserve toutefois les aménagements paysagers de la zone de recul et les plantations en zone latérale permettant de conserver une transition harmonieuse avec le bâti voisin plus résidentiel;

**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)) :
  - L'intervention principale consiste en une extension latérale du funérarium, de sorte à s'écarter davantage des perspectives vers le site classé du Cimetière de Saint-Gilles;
  - Le projet est mesuré et bien intégré à son contexte tout en proposant un langage contemporain l'inscrivant dans sa période de conception;

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

- Renoncer à la pose du bardage bois au niveau des façades de maçonnerie apparente ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que les façades existantes et significatives seront maintenues ce qui améliore l'intégration du projet dans le cadre du périmètre de protection du site classé ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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°12 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°04**

**Dossier 16-48338-2025 - Enquête n°243/25**

**Situation : Rue de Nieuwenhove 1**

**Objet : mettre en conformité la position de la porte d'entrée, la forme des baies et le mur de clôture qui diffèrent par rapport à la situation existante de droit, mettre en conformité la transformation du jardinet prévu sur les plans d'origine en cour imperméable et mettre en conformité le remplacement des châssis en bois de teinte verte foncée par des châssis en bois peint en noir**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48338-2025 introduite en date du 08/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la position de la porte d'entrée, la forme des baies et le mur de clôture qui diffèrent par rapport à la situation existante de droit, mettre en conformité la transformation du jardinet prévu sur les plans d'origine en cour imperméable et mettre en conformité le remplacement des châssis en bois de teinte verte foncée par des châssis en bois peint en noir sur le bien sis rue de Nieuwenhove 1;

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

**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°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites", en ce que le jardinet a été transformé en cour (15m²);

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 29/10/2025 au 12/11/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le voisin s'oppose à toutes modifications du bien;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/09/2025 : dépôt de la demande;

14/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

29/10/2025 au 12/11/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : 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 mixte et à proximité de la rue du Postillon et du Parvis Saint-Pierre dont les rez-de-chaussée sont pour la plupart affectés aux commerces et les étages au logement;



- La parcelle concernée par la demande s'inscrit à l'angle de la rue de Nieuwenhove et de la rue des Fidèles;
- Cette maison a été bâtie dans le début des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5242-1930 pour la construction de 2 maisons unifamiliales;
- Elle comporte un gabarit R + 1 + toiture plate pour la partie située rue de Nieuwenhove et un gabarit R+toiture plate pour la partie située à l'angle;
- La façade est en brique de ton rouge, telle qu'en situation existante de droit et les châssis et porte d'entrée, ont été quant à eux remplacés au cours du temps avec des divisions similaires mais des châssis de teinte noire et la porte d'accès à la cour (jardinet dans les plans d'archives) est une porte en PVC de teinte blanche;
- La maison n'a pas été totalement construite comme sur les plans des archives mais il semblerait que les différences (implantation de la porte d'entrée, dimension de baies, mur de clôture du jardinet) datent de l'origine;

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

- La mise en conformité de l'implantation de la porte d'entrée, de dimension des baies et du mur de clôture suivant l'application de l'article 330 du CoBAT;
- La mise en conformité du remplacement des menuiseries;
- La mise en conformité de la transformation du jardinet en cour (date inconnue);

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

- Considérant que la demande en ce qui concerne l'implantation de la porte d'entrée, de la dimension d'une baie et du mur de clôture satisfait aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000, en ce que :
  - Les actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur (Le règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Uccle, approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948) où ils ont été exécutés et/ou sont conformes actuellement;
  - Les actes et travaux n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement, à une évaluation de leurs incidences;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :

- Il est dommage que cet espace soit totalement bétonné ;
- Cependant, le mur de clôture date de l'origine de la construction et justifie le fait que cet espace extérieur ne soit pas un jardinet et ne l'a probablement jamais été;
- Cependant, l'ensemble de la parcelle est totalement perméable, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux. Il y a lieu de prévoir une bande de 1.5m de large en fond de parcelle qui soit verdurisé afin que cette parcelle retrouve une petite zone en pleine terre ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- La façade du bâtiment a conservé son élégance;
- Les transformations s'inscrivent dans le respect de l'époque de construction et conserve la cohérence avec la construction n°3 construite à la même époque;
- Cette habitation participe donc à valoriser cette zone ;
- Cependant, la porte d'accès à l'espace extérieure en PVC ne peut quant à elle pas s'envisager car elle appauvrit la vue depuis l'espace public ;

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

- prévoir une bande de 1.5m de large dans la cour extérieure en fond de parcelle en pleine terre ;
- remplacer la porte d'accès à la cour extérieure par une porte présentant une teinte identique aux autres menuiseries et une typologie proche de la porte d'entrée ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la transformation de l'expression architecturale de l'extension et la création d'une zone en pleine terre sur la parcelle;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le patrimoine sera davantage préservé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°05**

**Dossier 16-48218-2025 - Enquête n°240/25**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1360**

**Objet : transformer et étendre un immeuble mixte abritant un commerce et 3 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48218-2025 introduite en date du 19/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble mixte abritant un commerce et 3 logements sur le bien sis chaussée de Waterloo 1360;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations 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;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/10/2025 au 12/11/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/06/2025 : dépôt de la demande;

17/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/08/2025: réception des compléments;

10/10/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

29/10/2025 au 12/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 10/10/2025 et émis le 04/11/2025 et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre la drève des Gendarmes au Nord et l'avenue du Fort Jaco au Sud;
- Le bien se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de 3 étages supérieurs consacrés aux logements, lesquels disposent d'un accès distinct du commerce;
- La façade de l'immeuble a conservé son aspect d'origine, hormis la vitrine commerciale qui a été transformée sans autorisation préalable;
- Les maçonneries apparentes composant principalement cette façade, présentent des traces de dégradations;

- L'implantation des constructions voisines engendre une importance dent creuse au niveau de la façade arrière de l'immeuble;
- Les gabarits des immeubles voisins sont relativement alignés;

**Considérant que l'historique des dernières demandes de permis d'urbanisme fait apparaître ce qui suit :**

- L'immeuble dont la question a fait l'objet d'un permis d'urbanisme dont l'octroi a été notifié le 20/07/2021 (référence communale PU 16-45096-2019), et visant à transformer et étendre l'immeuble tout en y conservant 1 commerce et 3 logements;
- Suite à l'octroi de ce permis d'urbanisme, les précédents propriétaires ont entamé des travaux, sans que le caractère significatif de ceux-ci ne puisse être établi de manière objective;
- L'administration communale a notifié la caducité de ce permis le 04/10/2024;
- Le nouveau propriétaire du bien (MCDA INVEST SRL) s'inscrit comme le précédent propriétaire dans une démarche de rénovation du bâtiment et sollicite donc une nouvelle demande de permis d'urbanisme basé dans son essence sur celle qui aurait été exécutable jusqu'à son constat de péremption;
- Les seules divergences entre les deux demandes concernant l'optimisation des aménagements intérieurs afin de les rendre d'autant plus qualitatifs, cette demande semble pérenniser les motivations de l'acte d'octroi du permis 16-45096-2019 notifié le 20/07/2021 :

**« MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre la drève des Gendarmes au Nord et l'avenue du Fort Jaco au Sud;
- Le bien se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de 3 étages supérieurs consacrés aux logements, lesquels disposent d'un accès distinct du commerce;
- La façade de l'immeuble a conservé son aspect d'origine, hormis la vitrine commerciale qui a été transformée sans autorisation préalable;
- Les maçonneries apparentes composant principalement cette façade, présentent des traces de dégradations;
- L'implantation des constructions voisines engendre une importance dent creuse au niveau de la façade arrière de l'immeuble;
- Les gabarits des immeubles voisins sont relativement alignés;

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

- Le projet porte sur une transformation-rénovation complète du bâtiment sans modification d'affectation, soit trois appartements au total, dont un duplex, pour les étages et maintien du rez-de-chaussée commercial existant. (Salon de Coiffure);
- La composition projetée du bâtiment sera donc la suivante:
  - Rez-de-chaussée commercial;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un appartement à deux chambres par niveau;
  - 3<sup>ème</sup> étage et extension : un appartement en duplex, trois chambres;
- Le projet propose les actes et travaux suivants :
  - un agrandissement de la surface dédiée au commerce vers l'arrière (en partie gauche de l'immeuble);
  - un agrandissement des logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages à l'arrière de l'immeuble en mitoyenneté de gauche (dent creuse);
  - un agrandissement du logement du 3<sup>ème</sup> étage vers l'arrière, en mitoyenneté de droite;
  - la rehausse du bâtiment de  $\pm 3$  m afin d'arriver au niveau du volume du voisin non adjacent sis au n° 1356;

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

- Le projet améliore l'usage de la superficie commerciale et assure la continuité du logement de long de cet axe structurant, dans un pôle commercial dynamique;
- Le projet propose des extensions en façade arrière, de sorte à agrandir les espaces tout en comblant la dent creuse;
- Le projet tente d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement supérieur, tout en engendrant une rehausse conséquente;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve une surface commerciale et 3 unités de logements dont il améliore les qualités et le confort;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose des extensions, en façade arrière, de sorte à s'inscrire dans les gabarits en attente et à limiter l'enclavement de l'immeuble au sein des volumes arrière de ce front bâti;
  - le projet propose une extension relativement conséquente en toiture, en rupture avec les alignements existants, et de sorte à permettre l'aménagement d'un logement en duplex de 3 chambres à coucher;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- l'immeuble ne dispose pas de garage privatif mais présente un local pour vélos, situé au sous-sol et peu praticable;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet propose une extension engendrant une augmentation de l'emprise au sol de 20,01m<sup>2</sup>, ce qui dispense la demande de l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité 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) et à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
- Le projet propose une rehausse à toiture plate peu intégrée à la nomenclature de l'immeuble, ainsi qu'à l'ensemble des constructions voisines.
- Cette option génère d'importantes héberges, visibles dans les perspectives de l'axe structurant que présente la chaussée de Waterloo. De plus, le projet propose l'aménagement de plusieurs terrasses invasives aux niveaux supérieurs;

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

- renoncer à la rehausse de toiture telle que présentée, au profit d'une extension éventuelle à toiture à versants ou de typologie « Mansart », et revoir le programme en conséquence;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du réaménagement de l'immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les gabarits seront davantage intégrés à l'environnement bâti de l'immeuble;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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 que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 20/05/2021) à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 10/06/2021**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du réaménagement de l'immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les gabarits seront davantage intégrés à l'environnement bâti de l'immeuble;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

**Considérant que la demande modifiée (article 191 – documents indicés A et datés du 10/06/2021) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux**

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

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

- Le nouveau propriétaire et porteur du projet souhaite envisager à un projet d'ampleur, permettant à l'immeuble de bénéficier d'une rénovation qualitative dans le but d'y créer un commerce et des logements qualitatifs tout en pérennisant le patrimoine existant;
- Depuis le rez-de-chaussée : Un commerce avec un accès indépendant s'implante au rez-de-chaussée ainsi que sur une partie du rez-de-jardin. Cet espace commercial bénéficie d'une surface généreuse capable d'accueillir de manière pérenne une activité commerciale. La qualification exacte de l'activité commerciale ne peut à ce stade pas être définie avec précision sauf à exclure des activités génératrices de nuisances (magasin nécessitant des livraisons régulières et importantes, en l'absence d'espace de stockage et de frigo; horeca; en l'absence de cuisine,...);
- Concernant les logements, ceux-ci sont accessibles depuis une entrée dédiée au rez-de-chaussée. Depuis le hall commun, un ascenseur nouvellement créé distribue les 3 logements en complément de la cage d'escalier existante;
- La typologie de ces logements (2 logements 2 chambres et un logement 3 chambres), accessibles de manière aisée depuis le rez-de-chaussée, rend ces logements parfaitement adaptés au besoin de famille avec enfants, ce qui paraît pertinent au regard de la localisation du bien et son excellente desserte. Chacun de ces logements bénéficie d'un espace privatif extérieur et en complément du vaste jardin partagé entre les occupants;
- Vu ce qui précède, le projet consolide les objectifs du PRAS en pérennisant le commerce et en assurant la continuité du logement aux étages;

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve l'activité commerciale répartie au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin, et en améliore les dispositions;
  - Le projet conserve la répartition des logements aux étages conformément à la situation existante de droit, et améliore les qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La présente demande ne modifie que peu celle ayant bénéficié d'un avis favorable en 2021. Cependant il est à noter que les prérogatives environnementales sont davantage pressantes en matière d'économie des sols perméables ;
  - Au niveau du commerce, l'emprise du bâtiment est légèrement agrandie (mais réduite par rapport au permis d'urbanisme antérieur) permettant un alignement des gabarits avec les bâtiments mitoyens. Cette augmentation de surface permet au commerce de bénéficier de sensiblement plus d'espace au bénéfice de la pérennité de l'activité qui y sera hébergée. Néanmoins, les espaces générés sont peu optimaux et ne permettent pas de justifier la dérogation au RRU en matière de profondeur de bâtisse ;
  - Au niveau des étages (logements) la dent creuse est comblée en alignement du bâtiment mitoyen de gauche, ceci permettant une amélioration des qualités spatiales des logements;
  - Le projet propose également une modification du profil de la toiture à versant dans le but d'améliorer sensiblement la qualité du logement supérieur et de permettre d'y aménager un logement qualitatif de 3 chambres + bureau. La rehausse telle que conçue est identique à celle autorisée en 2021 par le permis PU 16-45096-2019, seuls les matériaux d'élévation ont été modifiés (bardage zinc pour l'ensemble des versants avant) afin d'harmoniser la lecture de l'ensemble (le permis initial prévoyait curieusement une rehausse en zinc au-dessus du versant mansardé en tuile);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Les aménagements paysagers du jardin collectif sont conservés et renforcés;
  - Chaque logement bénéficie d'une terrasse d'agrément. Cependant, la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues. Il s'indique de réduire sa profondeur à 125cm ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'immeuble ne dispose pas de garage privatif;
  - Le projet propose la création d'un espace permettant l'entreposage de 3 vélos sans compromettre l'activité commerciale;
- en matière d'aspects environnementaux :
  - Le projet prévoit la rénovation complète des logements visant par cela une optimisation énergétique de ceux-ci. Du point de vue des modalités d'utilisation des logements, s'agissant d'unité existante, le projet ne s'inscrit pas dans les prescrits du Titre II du RRU, mais veille néanmoins à proposer un vaste espace pour le rangement des vélos au bénéfice des logements. Cet espace serait accessible via l'ascenseur (dans le cas de vélos pliables, voire par la cage d'escalier pour une utilisation plus ponctuelle);
  - Concernant les dispositifs de gestions des eaux pluviales, le permis initial visant la construction de l'immeuble renseignait une citerne d'eau de pluie en partie arrière du bâtiment. Ce dispositif n'existe plus et n'est pas renseigné dans la demande de 2019. Suivant une démarche volontariste, le projet propose de placer une citerne de 2000 l permettant à la fois la temporisation des rejets d'eau pluviale vers le réseau et potentiellement leur utilisation à des fins domestiques (entretien des communs, entretien du jardin commun, voir potentiellement l'alimentation des WC du commerce);
  - En partie supérieure du bâtiment, le projet profitera de la modification du profil de la toiture pour aménager une toiture végétalisée permettant à la fois la temporisation du rejet des eaux pluviales vers les dispositifs situés en contrebas et l'aménagement d'un déphasage thermique plus important pour les espaces de vie située sous ce couvrant;
  - Concernant la faune, d'une part des nichoirs sont intégrés en façade arrière favorisant la nidification des espèces indigènes, d'autre part les garde-corps des terrasses arrière sont prévus en ferronnerie de ton foncé, augmentant par cela leur visibilité pour les volatiles;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :

- Le bâtiment objet de la demande a été construit suivant un permis d'urbanisme initial daté de 1935. Un second permis d'urbanisme octroyé en 2014 a autorisé la modification de la vitrine du commerce ainsi que de la matérialité et divisions des châssis supérieurs. Le projet prévoit le nettoyage et rénovation du parement de la façade à rue et la mise en valeur des quelques éléments de pierre de taille présents;
- Les maçonneries seront de teinte beige et les menuiseries extérieures seront en aluminium de teinte foncée, ce qui s'inscrit dans le contexte de cet axe structurant;
- Concernant les éléments de décors intérieurs, ceux-ci sont absents du fait de l'exécution partielle du permis précédent;
- Le projet s'inscrit donc dans une démarche de pérennisation du patrimoine bâti existant;

**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 au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Le volume de toiture dépasse, au niveau du faîte, la construction de référence la plus haute. Toutefois, l'immeuble étant inscrit en retrait franc par rapport à la chaussée, cet écart ne porte pas préjudice aux constructions voisines ni à la lecture des perspectives urbaines;
    - Le volume annexé au commerce ne dépasse pas de plus de trois mètres le gabarit de référence le moins profond, mais est plus profond que le volume de référence le plus important toutefois, ce dépassement dérogatoire n'intervient pas en mitoyenneté et ne permet pas l'aménagement d'espaces performants tant au niveau du rez-de-jardin qu'au niveau du commerce. Il s'indique de réduire la profondeur de l'extension au droit du sas du WC du rez-de-chaussée ;
    - Si certaines modifications volumétriques sont légèrement dérogatoires par rapport au Titre I du RRU, il est un fait que celles-ci ne présentent pas d'impact significatif sur leur environnement bâti, mais permettent par contre de manière certaine d'améliorer significativement les espaces intérieurs du programme s'inscrivant en cela dans une démarche de bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet vise la rénovation qualitative d'un immeuble de rapport comprenant un commerce et 3 logements existants;

Considérant qu'un précédent permis délivré en 2021 a été déclaré caduque en juillet 2024 (notifié en octobre);

Considérant que cette demande s'inscrit dans l'essence du permis précédent;

Considérant que les seules modifications proposées par rapport au précédent permis sont accessoires à l'objet principal de la demande;

Considérant cependant qu'il y a lieu de limiter l'impact du projet sur la proportion de sols de pleine terre à l'arrière ;

Considérant que les modifications proposées visent à optimiser la qualité des logements, à aménager une toiture végétalisée, à intégrer une citerne d'eau de pluie et à harmoniser les matériaux d'élévation de la façade avant;

Considérant que ces adaptations à la marge sont de nature à augmenter la qualité du projet;

Considérant que les motivations décrites dans l'octroi du permis PU 16-45096-2019, paraissent tout autant applicable à cette demande moyennant la limitation de la profondeur du volume du commerce ;

Considérant que la demande s'inscrit tout autant (voir davantage) dans une démarche de bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet vise la pérennisation de 3 logements qualitatifs;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche environnementale volontariste;

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

- Réduire la profondeur de l'extension du commerce et de ses espaces au rez-de-jardin, jusqu'au droit du sas du WC (rez-de-chaussée) ;
  - Réduire la profondeur de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage à 125 cm ;
  - Prévoir une terrasse perméable ou semi-perméable au niveau du rez-de-jardin ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;

- d'être accessoires en ce que le gabarit sera davantage respectueux de l'environnement bâti de l'immeuble ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le profondeur de bâtisse sera respectée au niveau du commerce ;

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, articles n°4 et n°6 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°06**

**Dossier 16-48305-2025 - Enquête n°242/25**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 468**

**Objet : mettre en conformité les transformations apportées en façade avant et rénover une maison unifamiliale (isolation en façade arrière)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48305-2025 introduite en date du 11/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les transformations apportées en façade avant et rénover une maison unifamiliale (isolation en façade arrière) sur le bien sis chaussée d'Alseberg 468;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, 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 :

- 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 la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;", en ce que l'isolation prévue en façade arrière implique un dépassement par rapport au profil des 2 voisins;
  - non-respect de l'article 6 - hauteur toiture qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse. » en ce que le projet prévoit la rehausse du mitoyen au niveau de la toiture plate de l'annexe et L'annexe a déjà la hauteur de toiture la plus haute et le volume construit le plus profond. Au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture de l'annexe dépasse celle de la construction voisine la plus basse (celle du voisin au n°466);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/10/2025 au 12/11/2025 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 :**

11/08/2025 : dépôt de la demande;

25/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/10/2025 : réception des compléments;

14/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/10/2025 au 12/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du service technique communal consulté, à savoir :

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 21/11/2025 :

*Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles 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<sup>er</sup> 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/>) :*

**Pour tous**

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

#### **Nichoirs martinets**

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

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

#### **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 densément bâti en ordre continu à l'alignement;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51;
- La maison n°468 sur laquelle porte la demande, présente un gabarit R+2+Toiture plate avec au centre une petite toiture à versant;
- Elle est composée de 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée, et de 2 pièces en enfilades aux étages prolongée d'une annexe qui ne fait pas toute la largeur de la parcelle au 1<sup>er</sup> étage;
- Elle se situe dans le tronçon compris entre l'avenue Messidor et l'avenue des Cottages;

- Les châssis en façade avant ont été remplacés en 2014 par des châssis en PVC qui ne reprennent pas les divisions d'origine : Au rez-de-chaussée, le châssis présente une allège et est divisé 2 et non plus en 3, au 1<sup>er</sup> étage, l'imposte est légèrement plus haute que celle d'origine et le cintrage de la baie n'est pas respecté et les châssis au 2<sup>ème</sup> étage n'ont pas d'impostes et ne respectent pas non plus les cintrages des baies;
- Des volets ont également été placés sans autorisation préalable;

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

- Mettre en conformité les modifications apportées en façade avant au niveau des menuiseries;
- Isoler la façade arrière;
- Rehausser légèrement le mur mitoyen du n°466 pour permettre les raccords d'isolation;
- Rabaisser le mur mitoyen du n°470 anormalement haut;
- Transformer la chambre du 2<sup>ème</sup> étage en salle de douche et toilette;
- Installer une pompe à chaleur sur une toiture plate (au-dessus de la sdb);

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

- en matière de programme :
  - les transformations intérieures améliorent les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant une salle de douche et une toilettes supplémentaires au 2<sup>ème</sup> étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les transformations prévues sont extrêmement limitées;
  - la diminution du mur mitoyen anormalement haut est une amélioration par rapport à la situation existante et permet d'offrir davantage de luminosité en intérieur d'ilôt et pour les pièces habitables des habitations;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle accueille et conserve un jardin de ville au dimension confortable;
- en matière de mise en conformité et d'esthétique :
  - la maison date du début du siècle dernier et présente une façade élégante (frise au-dessus de la fenêtre du rez-de-chaussée, éléments en pierre bleue, ferronnerie typique des maisons bruxelloises, corniche en bois moulurée);
  - les transformations apportées en 2014 appauvrissent cette façade et ne peuvent pas être conservées. En effet, lors du futur remplacement, il y aura lieu de revenir à la situation d'origine;
  - le châssis donnant dans la cuisine doit reprendre également les divisions d'origine. En effet, les deux ouvrants latéraux pourront être ouverts en oscillant-battant afin d'assurer l'aération éventuelle de la pièce ;
- en ce qui concerne la pompe à chaleur :
  - Il y a lieu de privilégier une implantation qui portera moins préjudices aux propriétés voisines ;
  - De préférence, prévoir l'unité sur la toiture de l'immeuble. En cas d'impossibilité technique, prévoir un caisson qui permette d'isoler acoustiquement les bruits que cette pompe à chaleur puisse générer ;
  - dessiner en plan, en coupe et en élévation cette unité ;

**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 la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Isoler son habitation est une démarche écologique à encourager;
- La surépaisseur de l'isolant n'entraînera pas de préjudices pour les propriété voisines;

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

- Dessiner en façade avant des châssis en bois reprenant les divisions et les matériaux d'origine en situation projetée, y compris la porte d'entrée;
- prévoir l'unité de pompe à chaleur sur la toiture de l'immeuble. En cas d'impossibilité technique, prévoir un caisson qui permette d'isoler acoustiquement les bruits que cette pompe à chaleur puisse générer.
- dessiner en plan, en coupe et en élévation cette unité de pompe à chaleur;
- fournir la fiche technique de la pompe à chaleur prévue;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;

- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le remplacement futur des châssis en façade avant et la pompe à chaleur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade retrouvera son élégance;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°07**

**Dossier 16-48111-2025 - Enquête n°238/25**

**Situation : Rue Edith Cavell 92**

**Objet : prolonger le permis d'urbanisme à durée limitée existant n° 16-43135-2016 prévoyant l'installation saisonnière de la structure gonflable existante sur deux terrains de tennis, de fin septembre à mi-avril, au cours de chaque année de la durée du permis**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48111-2025 introduite en date du 08/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à prolonger le permis d'urbanisme à durée limitée existant n° 16-43135-2016 prévoyant l'installation saisonnière de la structure gonflable existante sur deux terrains de tennis, de fin septembre à mi-avril, au cours de chaque année de la durée du permis sur le bien sis rue Edith Cavell 92;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, zone de sports ou de loisirs de plein air, zone de parcs;

Vu que le projet jouxte le site du Parc Montjoie (inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/09/1998) qui se situe à l'Est et s'étend au Sud de la zone de sports et loisirs en plein air;

Vu que la demande n'est pas soumise à rapport d'incidences étant donné que la superficie de la zone accessible au public n'est pas augmentée;

**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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots).
- application de la prescription particulière 12.2° du PRAS (affectation en commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de cette zone) - non adéquation à la zone de parc.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/10/2025 au 12/11/2025 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 :**

08/04/2025 : dépôt de la demande;

20/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/08/2025: réception des compléments;

08/10/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

29/10/2025 au 12/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : 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 06/10/2025, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 06/10/2025 et émis le 10/10/2025 :

*Considérant le projet à savoir prolonger le permis d'urbanisme à durée limitée existant n° 16-43135-2016 prévoyant l'installation saisonnière de la structure gonflable existante sur deux terrains de tennis, de fin septembre à mi-avril, au cours de chaque année de la durée du permis;*

*Considérant que le moteur électrique de la soufflerie se trouve dans une petite cabane en bois (isolée acoustiquement), au milieu des plantations, qu'il a une puissance de 5,5 KW et un débit de 14.400m<sup>3</sup>/h et qu'il ne nécessite donc pas de permis d'environnement;*

*Considérant qu'il est fait mention d'une chaudière au gaz;*

*Considérant :*

- *Qu'il est prévu 2 CEP de 15m<sup>3</sup>;*
- *Que les CEP ne sont pas sur les plans;*
- *Que le dossier n'explique pas ce qu'il advient du trop-plein des CEP;*

*Avis favorable à condition de :*

- *Entretenir les installations techniques selon les recommandations des fabricants;*
- *Mettre en place un système d'infiltration/d'évaporation/d'utilisation du trop-plein des CEP (les terrains en brique pilée ne doivent-ils pas être arrosé régulièrement ?);*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/10/2025. 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 :**

- La zone de sports et loisirs en plein air est entourée de la zone de parc (parc Montjoie) qui est inscrite sur la liste de sauvegarde;
- Au Nord, les fonds de jardin des immeubles sis à l'angle de la rue Edith Cavell et de l'avenue Winston Churchill sont mitoyens à la zone de sports : les immeubles de l'avenue Winston Churchill sont cependant implantés à grande distance du site et séparés de celui-ci par une importante zone d'arbres;
- Les immeubles à appartements multiples et les maisons de maître de l'avenue Winston Churchill ont des jardins arborés de grandes profondeurs;
- Le long de la rue Edith Cavell, où un mur et un bâtiment bas sont bâtis à l'alignement, la zone verte (zone de parc) est peu arborée;
- La zone de sports comprend 3 terrains de tennis et est bordée au Sud par une plaine de jeux d'enfants ainsi qu'un bouquet d'arbres le long de l'avenue Montjoie;

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

- La demande vise :
  - le placement d'une bulle saisonnière de tennis de couleur verte (renouvellement du permis d'urbanisme n°16-43135-2016) sur deux des 3 terrains de tennis existants, soit sur ceux les plus éloignés des logements rue Edith Cavell situés au Nord du terrain;
  - l'intégration des installations techniques dans la cabane existante au Sud des bulles et sous les arbres bordant le parc, côté avenue Montjoie : le moteur électrique de la soufflerie a une puissance de 5,5 KW et un débit de 14.400m<sup>3</sup>/h et ne nécessite donc pas de permis d'environnement;

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

- Le projet prévoit le maintien de la pratique du sport pendant la mauvaise saison (mi-septembre à mi-avril), ce qui permet d'y donner des cours, d'organiser des stages en période de congés et assure le maintien de la pratique du sport dans la ville, dans une relation de proximité avec des quartiers densément bâtis;
- La structure gonflable offre la possibilité de pratiquer le tennis toute l'année. Les stages de tennis organisés par la Commune d'Uccle et par l'école de tennis pourront encore avoir lieu non seulement pendant les grandes vacances, mais également pendant les autres vacances scolaires (Congés d'automne, Vacances d'hiver, Congés de détente, Congés de Printemps, etc). Cette infrastructure sportive est également mise à la disposition des écoles de la commune d'Uccle;
- Le choix d'implantation des bulles sur les terrains au Sud du club, avec une hauteur culminante à 9 mètres, maintient un vis-à-vis supérieur à 20 mètres par rapport aux logements de l'avenue Edith Cavell, ce qui relativise l'impact du volume bâti et se situe dans des normes correspondant à la typologie de ce quartier, à l'instar des installations sportives situées dans les deux îlots les plus proches au Sud-Ouest;
- La bulle se veut la plus discrète possible et la moins invasive grâce à une dimension limitée en hauteur et en largeur au mieux avec son environnement boisé et urbain. En effet, la situation de la voirie en contrebas du terrain et la distance de celle-ci permet de rendre cette bulle quasiment invisible. De plus, afin de s'intégrer au mieux dans cet environnement très boisé et pour parfaire l'harmonie de la bulle, la toile de couverture extérieure de la bulle est de couleur verte;

- Le projet maintient les arbres présents sur la parcelle;
- La situation du projet au Nord des habitations de l'avenue Montjoie, ainsi que le recul existant entre eux et le projet permettent d'assurer un équilibre d'implantation, de volume et d'affectation du projet avec le bâti environnant;
- Le projet aura peu d'impact pour les immeubles accessibles via l'avenue Winston Churchill, implantés en intérieur d'îlot, en raison de l'importante zone d'arbres qui la sépare du site du tennis;
- Les installations techniques seront intégrées dans un caisson isolé et dans la cabane existante au Sud des terrains, à l'endroit le plus éloigné des logements environnants;
- La pratique du tennis 12 mois par an permet également de pérenniser le club de tennis qui occupe actuellement les lieux;

**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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet est saisonnier et couvre les terrains les plus éloignés des habitations de la rue Edith Cavell, sans créer d'emprise supplémentaire dans l'intérieur d'îlot;
  - Le caractère saisonnier de la bulle et sa hauteur limitée à 9 mètres engendreront un impact visuel limité depuis le parc, en raison de la végétation;
  - Le projet présente un caractère social et pédagogique, favorise l'apprentissage des jeunes et tend à maintenir en ville des installations récréatives et sportives;
  - Dans le cadre de la demande de prolongation du permis d'urbanisme à durée limitée, une attention particulière doit être adoptée pour l'installation d'une bulle saisonnière couvrant deux terrains de tennis. En effet, cette installation temporaire, d'une surface totale de 1 104 m<sup>2</sup>, est implantée :
    - à hauteur de 755 m<sup>2</sup> en zone de sports et de loisirs, conformément aux prescriptions du PRAS,
    - et de 349 m<sup>2</sup> en zone de parc, pour laquelle la justification est apportée :
      - Ce chevauchement résulte vraisemblablement d'un placement erroné de la zone de sport lors de l'élaboration du PRAS. En effet, l'ensemble de la parcelle concernée est historiquement, et ce depuis plus de 50 ans, affecté à la pratique sportive exclusive;
      - La bulle, entièrement démontable à la fin de chaque saison hivernale, ne s'accompagne d'aucune transformation permanente du sol. Elle s'inscrit dans les finalités sociales, pédagogiques et récréatives communes aux deux affectations du PRAS. De plus, elle permet de garantir la continuité d'un usage établi et peu conflictuel, avec un impact environnemental très limité;
      - Cette installation temporaire s'inscrit dans l'intérêt général et dans une utilisation cohérente et mesurée de l'espace;
  - La bulle de tennis concernée par la présente demande est démontée chaque année en dehors de la saison d'utilisation;
  - Le dimensionnement des installations de gestion des eaux pluviales a été réalisé selon les informations indiquées dans le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux. Plus précisément, les calculs ont été effectués selon l'article 12 concernant les «grands projets» y compris leurs abords. La majorité de la surface horizontale de la bulle est pourvue d'un aménagement collectant l'eau de pluie ruisselant de la bulle (3 côtés de la bulle sur 4). Cette surface est de 790m<sup>2</sup>. Le dimensionnement de la capacité des citernes se base sur cette surface. La capacité minimale pour le dimensionnement des citernes d'eau de pluie est de 33L/m<sup>2</sup>. Le calcul s'effectue de cette manière : 790m<sup>2</sup> x 33L/m<sup>2</sup> = 26070 L. Le dimensionnement de la capacité d'eau de pluie récupérée est donc de 26070 L, ce qui nécessite l'installation de deux citernes d'eau de pluie de 15000L et équivaut donc à 30 m<sup>3</sup>;
  - Enfin, le projet se conforme à la prescription 12 du PRAS, vu qu'il remplit un rôle récréatif, maintient le site en l'état, préserve la végétation, et les bulles sont placées sur les terrains de tennis qui existent depuis au moins 1971 (Orthophotoplan) et couverts par des permis d'urbanisme, sans empiéter sur les espaces verts ;
  - En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 12.2° du PRAS (affectation en commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de cette zone) :
    - L'implantation des bulles de tennis saisonnières en zone de parc du PRAS pourrait être contradictoire aux objectifs de cette zone verte, cependant le club de tennis évolue sous le statut d'une A.S.B.L., ce qui ne lui confère pas un statut commercial;

- Le club peut être assimilé à un équipement d'intérêt collectif et de service public dont le développement saisonnier peut être compatible avec la fonction récréative et sociale de la zone de parc, ce qui rencontre davantage les objectifs de la prescription générale 0.7 du PRAS;

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

- Veiller à une gestion intégrée sur le site en vue de la réinfiltration des eaux du trop-plein de la citerne et faire figurer ces spécificités sur le plan ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet tiendra davantage compte de sa localisation particulière en zone de parc;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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 26/11/2025**  
**Objet n°08**

**Dossier 16-48077-2025 - Enquête n°209/25**  
**Situation : Rue Edith Cavell 120-122**  
**Objet : mettre en conformité des immeubles**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48077-2025 introduite en date du 31/03/2025;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des immeubles sur le bien sis rue Edith Cavell 120-122;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;  
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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°9.0 ZONES DE JARDINS qui prescrit "*Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement*", en ce que les travaux de transformation de la construction située en zone de jardins au n°122 ne vise pas un bien dont l'affectation était destinée à la fonction logement avant l'entrée en vigueur du plan d'aménagement;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU - la demande de dérogation introduite par le demandeur est nulle et non avenue étant donné la préexistence des bâtiments en intérieur d'îlot (a priori avant 1930 pour le n°120 et dès 1930 pour le n°122) avant l'entrée en vigueur du RRU et des prescriptions y relatives ainsi qu'avant l'entrée en vigueur du Règlement Général des Bâtisses d'Uccle de 1948 et du Règlement sur les Bâtisses de 1975;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (pour l'immeuble à rue sis au n°122 uniquement);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition quant à la fusion des immeubles 120 et 122 qui sont et doivent demeurer juridiquement et fiscalement distincts;*
- *projet global à cautionner par une décision unanime des copropriétaires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;*
- *suppression de l'escalier extérieur (au n°120) vers la cave à conditionner à un accord unanime des copropriétaires et à une modification notariée de l'acte de base;*
- *crainte quant au fait que le projet permette une communication permanente entre les deux immeubles qui consacrerait une fusion des deux immeubles en augmentant ainsi le nombre total de logements de 6 à 9 unités;*
- *demande de fermeture de l'ouverture provisoire actuelle entre les 2 parcelles;*
- *densification d'habitat paraît excessive et dégrade le caractère résidentiel du quartier, aggrave les problèmes de stationnement et de circulation et porte atteinte à la qualité de vie du voisinage tout entier;*

- *déroptions au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qui conduisent à la création de logements de qualité médiocre, insuffisante et non conformes aux standards de confort et d'habitabilité du RRU (logement à l'arrière du garage au numéro 120);*
- *les zones arrières sont définies au PPAS 51 comme des zones de jardin, dès lors non constructives;*
- *les logements situés en fond de parcelle ne sont pas accessibles aux services de secours, ce qui revient à faire courir aux occupants un risque au niveau de leur sécurité qui est inacceptable;*

### **DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

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

- Dérogations au Titre II, pour les articles 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel);

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

31/03/2025 : dépôt de la demande;  
 15/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
 19/06/2025 : réception des compléments;  
 09/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;  
 29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
 05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;  
 26/11/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/09/2025 et réceptionné le 22/09/2025;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Dans ce quartier, la portion de la rue Edith Cavell concernée par l'objet de la demande est comprise entre l'avenue Montjoie et l'avenue Brunard. Elle présente un caractère résidentiel de ce côté de la rue avec des immeubles implantés en ordre fermé et à l'alignement;
- L'immeuble sis n°120 sur lequel porte la demande présente (en situation actuelle - existante de fait) :
  - pour la construction à rue, un gabarit R+3+toiture plate;
  - pour la construction de fond, un gabarit R+1+toiture plate;
  - les 2 immeubles sont séparés par une cour se développant sur toute la largeur de la parcelle;
- L'immeuble sis n°122 sur lequel porte la demande présente (en situation actuelle - existante de fait) :
  - pour la construction à rue, un gabarit R+2+toiture à double versants (avec lucarne sur toute la largeur de la façade au niveau du 3<sup>ème</sup> étage);
  - pour la construction de fond, un gabarit R+2+toiture à double versants;
  - les 2 immeubles sont séparés par une cour partiellement couverte;
- La note explicative jointe à la demande précise que les biens disposent de 4 adresses distinctes, à savoir :
  - n°120 bâtiment à rue = 120 a;
  - n°120 bâtiment de fond = 120 b;
  - n°122 bâtiment à rue = 122 a;
  - n°122 bâtiment de fond = 122 b;
- La parcelle sise au n°120 est cadastrée Section C, n°174 X 4 pour une superficie, d'après le titre récent, de 2 a 50 ca;
- La parcelle sise au n°122 est cadastrée Section C, n°174 Y 2 (maison) et n°174 Z 2 (atelier) pour une superficie totale, d'après titre récent, de 2 a 15 ca (1 a 15 ca pour la maison et 1 a pour l'atelier);
- Le bien situé à droite du n°120 (n°118) est une habitation unifamiliale mitoyenne qui présente un gabarit R+1+toiture à double versants (avec lucarne sur toute la largeur de la façade au niveau du 2<sup>ème</sup> étage);
- Le bien situé à gauche du n°122 (n°124) est un immeuble qui présente un gabarit R+3+toiture à double versants;
- La demande se situe au sein du PPAS n° 51 - Quartier Floride-Langeveld qui reprend les 2 biens, visés par l'objet de la demande de mise en conformité, d'une part en zone constructible 4.0 zone d'habitat avec front commercial (la profondeur de bâtisse étant de 15 mètres à cet endroit) et d'autre part (le solde) en zone non-aedificandi 9.0 (zones de jardins);
- Concernant les permis d'urbanisme antérieurs délivrés à ces adresses :
  - Au n°120 :
    - 16-5742-1930 : Transformations et clôture (bâtiment de fond);

- 16-11486-1939 : Garage - classé SANS SUITE;
- 16-18615-1956 : Maison (bâtiment à rue);

Au n°122 :

- 16-9020-1914 : Annexe;
- 16-29888-1986 : Peinture d'une façade;
- 16-30180-1987 : Rehaussement toiture;
- Concernant les dernières affectations pour ces adresses :

Au n°120 :

En situation existante de droit :

- bâtiment de fond : une habitation unifamiliale (2 chambres) en duplex en situation de droit - conformément au PU n°16-5742-1930 - le bien présentant en situation de droit un gabarit R+1+toiture à versants;
- bâtiment à rue : 3 logements (2 chambres) aux étages et des bureaux au rez-de-chaussée en situation de droit conformément au PU n°16-18615-1956 - le bien présentant un gabarit R+3+toiture plate avec un niveau en sous-sol;

En situation existante de fait :

- bâtiment de fond : une habitation unifamiliale (2 chambres) en duplex - accessible depuis le n°122 - le bien présentant en situation de fait un gabarit R+1+toiture plate (avec suppression de la toiture à versants par rapport à la situation de droit telle qu'octroyée dans le PU n°16-5742-1930);
- bâtiment à rue : 4 logements en situation de fait à savoir un logement par étage, le logement existant en situation de fait au rez-de-chaussée n'ayant pas été autorisé par une demande de permis d'urbanisme;

Au n°122 :

En situation existante de droit :

- bâtiment à rue et de fond : le dernier permis d'urbanisme délivré à cette adresse (PU n°16-30180-1987) précise :
  - pour le rez-de-chaussée avant à rue : un magasin avec débarras;
  - pour le rez-de-chaussée arrière uniquement : un atelier;
  - pas de plans pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bâtiment à rue - mais ces étages comprennent de toute évidence les pièces de vie (salon, salle-à-manger, cuisine) liées aux pièces de nuit situées et mentionnées aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages;
  - pour le 3<sup>ème</sup> étage à rue : cage d'escalier principale, lingerie, chambre 1, hall avec escalier en colimaçon (vers le 4<sup>ème</sup> étage) et salle-de-bains;
  - pour le 4<sup>ème</sup> étage à rue : chambre 2 et chambre 3 sous combles;
  - une cour (libre sur une profondeur de 4,50 mètres) entre le bâtiment à rue et le bâtiment de fond;
  - sur base de ce qui précède, l'affectation de droit au n°122 consiste, pour le bâtiment à rue, en une habitation unifamiliale (aux étages) avec commerce au rez-de-chaussée et un atelier pour le bâtiment de fond (au rez-de-chaussée);

En situation existante de fait :

- bâtiment à rue : en situation de fait : commerce au rez-de-chaussée + 2 logements aux étages;
- bâtiment de fond : atelier (stockage de costumes au rez-de-chaussée) + 2 logements aux étages;
- Concernant les informations relatives aux domiciliations fournies par le demandeur (note explicative jointe à la demande) pour les unités faisant notamment l'objet de la demande de mise en conformité :

Au n°120 :

- bâtiment à rue (120a) :
  - occupation du rez-de-chaussée en logement (bureaux en situation de droit) : pas de précision fournie;

Au n°122 :

- bâtiment à rue (122a) :
  - occupation du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> étages : depuis au moins le 04/11/2014;
    - occupation du 1<sup>er</sup> étage : depuis au moins le 08/10/2009;
  - occupation du rez-de-chaussée : depuis au moins le 03/01/2014;
- bâtiment de fond (122b) :
  - occupation de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage : depuis au moins le 23/10/1990 (fourniture et placement d'une cuisine équipée);
  - occupation du loft (1<sup>er</sup> étage) : depuis au moins le 01/07/2004;

- occupation de l'entrepôt (rez-de-chaussée) : depuis au moins le 20/10/2006;

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

- La mise en conformité des immeubles contigus sis aux n°s 120 et 122 de la rue Edith Cavell;

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

- La mise en conformité du nombre de logements se détaille comme suit :

Au n°120 :

- bâtiment à rue : la modification de la destination des bureaux au rez-de-chaussée en un logement portant le nombre de logements dans l'immeuble à rue de 3 à 4 (les 3 logements aux étages étant exclus de la présente demande);  
> ajout d'un logement sur la parcelle au n°120;

Au n°122 :

- bâtiment à rue : la création d'un logement complémentaire aux étages, portant le nombre de logements de 1 (unifamiliale) à 2 (appartements);  
> ajout d'un logement;
- bâtiment de fond : la création de 2 logements aux étages surplombant l'atelier existant au rez-de-chaussée, portant le nombre de logements de 0 à 2 pour ce bâtiment;  
> ajout de 2 logements;  
> soit un ajout de 3 logements au total sur la parcelle au n°122;

La présente demande consiste donc pour les 2 parcelles à la modification du nombre total de logements sur celles-ci de 5 unités (3 + 1 + 1) en situation de droit à 9 unités (4 + 1 + 2 + 2) en situation de fait à mettre en conformité;

- Les modifications / différences entre la situation existante de droit, de fait (à mettre en conformité) et projetée se détaillent comme suit :

Au n°120 :

- **bâtiment à rue (120 a) :**

Situation de droit :

- au sous-sol, chaque unité (3 logements + bureau) dispose d'une cave privative (cave 1 à 4). On y retrouve également les installations techniques (citerne, compteurs, etc.);
- au rez-de-chaussée, on trouve un garage offrant deux places de stationnement, donnant sur un espace bureau avec accès à la cour intérieure de l'îlot;
- aux étages, se trouvent trois appartements d'environ 95 m<sup>2</sup> chacun, comprenant deux chambres et occupant chacun un étage complet (inchangé lors du permis);

Situation de fait :

- au niveau du sous-sol, la superficie des caves a été augmentée (2 caves complémentaires, dont l'une contenant une citerne et l'autre prolongée par un escalier menant à l'extérieur et non mentionné sur les plans de droit de 1956);
- au rez-de-chaussée, le bureau a été transformé en un appartement une chambre avec accès à la cour extérieure. Un espace cuisine a été aménagé partiellement dans la zone dédiée initialement au garage. Selon les informations apportées en séance, il apparaît que l'escalier extérieur venant du niveau situé au sous-sol débouchait a priori en façade arrière au niveau de la cour et permettait un accès au bâtiment du fond depuis les communs du bâtiment à rue, sans passage via le n° 122. Cet escalier aurait été condamné en 1998 (toujours selon les informations transmises oralement en séance) mais ce point n'a pas pu être vérifié ni confirmé;
- aux étages, on retrouve trois appartements (2 chambres) demeurés inchangés par rapport à la situation de droit;

Situation projetée :

- au niveau des caves, aucune modification n'est prévue par rapport à la situation existante de fait et l'escalier menant à l'extérieur en façade arrière (vers la cour) et qui a a priori été condamné, est maintenu en l'état (inutilisable);
- au rez-de-chaussée, l'ancien bureau, déjà aménagé en un appartement une chambre, subit quelques modifications;
- aux étages, aucune modification n'est apportée par rapport à la situation de droit;

- **bâtiment arrière (120 b) :**

Situation de droit :

- le bâtiment, composé de deux étages, existe depuis au moins 1930. À l'origine, il s'agissait d'une écurie en fond de parcelle, transformée ultérieurement en un logement de deux chambres, avec un accès direct depuis la rue;

- le permis d'urbanisme n°16-5742-1930 a ensuite en effet autorisé le changement de destination du bâtiment de fond initialement affecté à une écurie vers un logement unifamilial se développant en duplex (avec grenier). L'accès à ce logement se faisait via la rue Edith Cavell (clôture et portail à rue donnant sur une cour située à l'avant du bâtiment de fond);
- le logement était aménagé comme suit :
  - au rez-de-chaussée se trouvaient une laverie, la cuisine et un espace de stockage pour le charbon;
  - aux étages, on trouvait deux chambres. Un permis d'urbanisme a ensuite été déposé afin de transformer ce bâtiment en garage, mais aucune trace de cette intervention n'a été trouvée sur les photographies aériennes de BruCiel;
  - un permis a ensuite été octroyé pour la construction du bâtiment se développant à rue, au 120a, ce qui a mis fin, de facto, à l'accès au 120b directement depuis la rue Edith Cavell;
  - le plan d'implantation du PU n° 16-18615-1956, délivré le 20/01/1956, ayant autorisé la construction du bâtiment à rue au 120a, indique pour le bâtiment de fond, la mention d'une «annexe existante» sans spécification de son affectation. Aucun accès direct depuis la rue n'est mentionné clairement sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment neuf (sis à l'avant) permettant de rejoindre le bâtiment de fond;
  - l'accès au 120b se faisait cependant, a priori et sur base des informations complémentaires évoquées en séance, via les bureaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment à rue et/ou via l'escalier (n'étant pas de droit) menant depuis le sous-sol du bâtiment à rue vers la cour extérieure;

Situation de fait :

- le bâtiment en fond de parcelle (120b) est aujourd'hui accessible (et depuis une certaine époque mais dont la date n'est pas précisée clairement) par l'entrée principale du 122a, rue Edith Cavell. Après avoir franchi la mitoyenneté, on accède à la cour intérieure de l'îlot, qui dessert le 120 b;
- ce dernier (bâtiment arrière au 120b) se compose comme suit :
  - au rez-de-chaussée : une salle à manger avec cuisine ouverte, une salle de bain et une toilette séparée;
  - aux étages : une chambre avec salle de bain attenante et un espace bureau;
  - les photographies aériennes de BruCiel montrent qu'entre 1953 et 1961, la toiture d'origine à deux versants a été remplacée par une toiture plate;

Situation projetée :

- aucune modification n'est envisagée pour le bâtiment du 120 b par rapport à la situation actuelle de fait;

Au n°122 :

- **bâtiment à rue (122 a) :**

Situation de droit :

- au rez-de-chaussée, un passage traversant l'immeuble permet d'accéder au 122b. Le long de ce passage se trouve un commerce doté d'une entrée indépendante ouvrant directement sur la rue;
- au troisième étage, les plans du permis indiquent la présence de parties communes du duplex, ainsi que d'une chambre;
- au quatrième étage, sous la toiture, se trouvent deux chambres;

Situation de fait :

- le sous-sol est accessible par un escalier en menant à quatre caves distinctes;
- au rez-de-chaussée, l'entrée principale dessert également les bâtiments 120b et 122b;
- à côté de cette entrée, un commerce dispose de son propre accès à rue, ainsi que d'un accès aux parties communes;
- au premier étage, se trouve un appartement une chambre comprenant un séjour de 17 m<sup>2</sup>, une cuisine de 5,4 m<sup>2</sup> et une chambre d'environ 17,5 m<sup>2</sup>, non conforme aux normes d'habitabilité en vigueur;
- au deuxième étage, on accède directement à un triplex dont l'entrée se situe entre le premier et le deuxième étage. Le deuxième étage du triplex comprend le salon (30 m<sup>2</sup>) et la cuisine (13 m<sup>2</sup>), tandis que les étages supérieurs constituent la partie « nuit » (au troisième étage : une chambre (17 m<sup>2</sup>) avec dressing (6,5 m<sup>2</sup>), salle de bain (11 m<sup>2</sup>), WC séparé, vestiaire et sous la toiture : deux chambres (12 et 17 m<sup>2</sup>));

Situation projetée :

- les modifications envisagées en situation projetée (par rapport à la situation de fait) consistent uniquement en des interventions liées à améliorer et garantir la sécurité en terme d'incendie;
- **bâtiment arrière (122 b) :**
  - Situation de droit :
    - aucun plan n'est disponible aux archives, cependant les photographies aériennes attestent l'existence du bâtiment arrière depuis au moins 1930;
  - Situation de fait :
    - le bâtiment, composé de deux étages (3 niveaux), est accessible en passant par l'entrée principale du 122a. En traversant ce dernier, on accède à une petite cour intérieure majoritairement couverte et notamment utilisée comme espace de rangement (vélos);
    - au rez-de-chaussée du 122b se trouvent un espace de stockage de vêtements, un bureau, des sanitaires, ainsi que la partie sanitaire desservant le loft de l'étage supérieur;
    - il est à noter que la cour a subi des transformations (construction complémentaire comprenant les sanitaires liés à l'atelier) et a été partiellement couverte et ce, sans autorisation préalable;
    - le premier étage abrite un logement de type « loft » traversant, non conforme aux normes d'habitabilité en vigueur. À l'avant se trouvent la salle à manger et la cuisine; au centre, le salon (HSP 200 cm) agrémenté d'une mezzanine (accessible au moyen d'un escalier en colimaçon (HSP 200 cm)) servant de bureau à l'arrière, la zone nuit avec un accès direct à une terrasse extérieure (13,2 m²). Les sanitaires du loft se situent au rez-de-chaussée, en contrebas et sont accessibles au moyen d'un second escalier en colimaçon;
    - au deuxième étage (sous toiture), l'appartement comprend un hall, un WC, un séjour (29 m²), une cuisine (3,2 m²), une chambre à coucher (8,1 m²) et une salle de bain (6,4 m²), non conforme aux normes d'habitabilité en vigueur;
  - Situation projetée :
    - les modifications envisagées en situation projetée (par rapport à la situation de fait) consistent uniquement en des interventions liées à améliorer et garantir la sécurité en terme d'incendie;

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

- en matière de programme - concernant chaque unité :

Au n°120 :

- bâtiment à rue :

- le logement 120 N°0 (bâtiment à rue - rez-de-chaussée) - 49,1 m² : appartement une chambre en situation existante de fait (illicite) : étant donné les dérogations générées (aux normes d'habitabilité) par l'aménagement de ce logement en lieu et place des bureaux existants, étant donné la non-conformité de celui-ci au bon aménagement des lieux, la densification de l'immeuble à rue et l'impact généré sur la superficie et la fonctionnalité des garages existants, ce logement présentant peu de qualités ne peut être autorisé. Il y a lieu de revenir à une affectation de type bureaux, profession libérale ou petit équipement en respectant les prescriptions de la zone 4.0 (« Zones d'habitat avec front commercial » du PPAS n°51 qui prescrit : *“ Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation. L'affectation mixte est limitée au rez-de-chaussée, pour la partie de la rue Edith Cavell, de l'avenue Montjoie et du carrefour Floride-Langeveld, située en zone d'habitation avec front commercial.”*) tout en restituant la surface dédiée initialement aux garages. Il y a également lieu de redéfinir et d'assurer de manière pérenne et indépendante l'accès au bâtiment du fond via le rez-de-chaussée du bâtiment à rue, en fournissant l'accord de la copropriété (n°120) sur ce point et en supprimant le passage depuis la parcelle sise au n°122;
- le logement 120 N°1 (bâtiment à rue - 1<sup>er</sup> étage) - 89 m² : appartement 2 chambres : ce logement n'est pas concerné par l'objet de la demande. Il est cependant, tel que représenté graphiquement, conforme à la situation existante de droit;
- le logement 120 N°2 (bâtiment à rue - 2<sup>ème</sup> étage) - 89 m² : appartement 2 chambres : ce logement n'est pas concerné par l'objet de la demande. Il est cependant, tel que représenté graphiquement, conforme à la situation existante de droit;

- le logement 120 N°3 (bâtiment à rue - 3<sup>ème</sup> étage) - 89 m<sup>2</sup> : appartement 2 chambres : ce logement n'est pas concerné par l'objet de la demande. Il est cependant, tel que représenté graphiquement, conforme à la situation existante de droit;
- bâtiment de fond :
  - le logement unifamilial (maison 120b) (bâtiment de fond - DUPLEX rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) - 76,8 m<sup>2</sup> : l'habitation unifamiliale est conforme à la destination de la situation existante de droit. Cependant, son accessibilité depuis la rue Edith Cavell doit être rétablie via un accès direct depuis le 120a (rez-de-chaussée);

Au n°122 :

- bâtiment à rue :
  - le commerce existant (45 m<sup>2</sup>) a déjà été validé par un permis d'urbanisme antérieur et ne suscite pas de remarque;
  - le logement 122a N°1 (bâtiment à rue - 1<sup>er</sup> étage) - 53,2 m<sup>2</sup> - en situation existante de fait (illicite) comprend un séjour de 17 m<sup>2</sup>, une cuisine de 5,4 m<sup>2</sup> et une chambre d'environ 17,5 m<sup>2</sup>. Le logement ne présentant pas d'aménagements qualitatifs et étant dérogatoire aux normes d'habitabilité, celui-ci ne peut être autorisé en l'état;
  - le logement 122a N°2 (bâtiment à rue - triplex 2<sup>ème</sup> étage, 3<sup>ème</sup> étage et combles) de droit présente une superficie annoncée de 120,3 m<sup>2</sup>. Il y a lieu de corriger la nomenclature en plan (cuisine manquante et 2 x la mention de living en plan);
- bâtiment de fond :
  - stock / entrepôt (atelier au rez-de-chaussée en situation de droit) - 81,5 m<sup>2</sup> : cette unité étant régulière, elle peut être conservée moyennant la suppression de l'extension réalisée sans autorisation et comprenant les sanitaires de l'atelier;
  - le logement 122b N°1 (bâtiment de fond - loft 1<sup>er</sup> étage) - 95,9 m<sup>2</sup> et le logement 122b N°2 (bâtiment de fond - 2<sup>ème</sup> étage) - 49,7 m<sup>2</sup> - situation existante de fait (illicite) : étant donné le non-respect des prescriptions du PPAS, les dérogations générées (aux normes d'habitabilité), la non-conformité de ceux-ci au bon aménagement des lieux, la densification de l'immeuble en fond de parcelle, il y a lieu de supprimer ces 2 logements irréguliers et de revenir à une affectation liée à l'atelier (de droit) situé au rez-de-chaussée;
- en matière d'esthétique :
  - la porte de garage (PVC blanc) et la porte d'entrée (aluminium ton blanc) situées au rez-de-chaussée en façade avant de l'immeuble du bâtiment à rue sis au n°120 ont été remplacées, depuis au moins déjà depuis 2010, d'après les vues Google Street View, ce qui ne suscite pas de remarque;
  - les menuiseries extérieures en façade avant du bâtiment à rue au n°122 sont en bois peint de ton foncé, depuis au moins déjà depuis 2010, d'après les vues Google Street View, ce qui ne suscite pas de remarque;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - au n°120, il apparaît que la cour existante entre la façade arrière du bâtiment à rue et la façade avant du bâtiment arrière a été minéralisée sur son intégralité engendrant une dérogation (non sollicitée) en matière de perméabilité de la zone de cours et jardins, ce qui est regrettable. Il y a lieu de prévoir en situation projetée de verduriser autant que possible la zone de cours et jardins au n°120 et d'indiquer graphiquement les informations relatives aux aménagements extérieurs;
  - au n°122, la cour a été modifiée (construction comportant les sanitaires de l'atelier) et a majoritairement été couverte, alors que le plan d'implantation du PPAS n°51 et le PU n°16-30180-1987 (*Rehaussement toiture*) mentionnent un espace libre (cour « ouverte ») entre la façade arrière du bâtiment à rue et la façade avant du bâtiment arrière sur une profondeur de 4,50 mètres. Il y a donc lieu de dédensifier les aménagements de couverture de la cour et la restituer libre de toute construction au rez-de-chaussée sur une profondeur de 4,50 mètres conformément aux indications reprises dans le PPAS et dans PU n°16-30180-1987;
  - il y a lieu d'indiquer, en situation existante de fait, et projetée les informations relatives aux aménagements extérieurs, aux plantations (arbres existants), aux revêtements de la zone de cours et jardins (au n°120 et au n°122) et au caractère perméable / imperméable de celles-ci et vérifier / solliciter les dérogations éventuelles;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les 2 garages existants au 120a sont à maintenir et à rétablir dans leurs dimensions initiales;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- aucune information n'a été jointe au dossier – ces informations sont à compléter pour le n°120 et pour le n°122;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
  - application de l'article 126§11 du CoBAT : - dérogation à un PPAS;
    - il ne peut être dérogé aux données essentielles des prescriptions du (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal du 15/04/1988, à savoir l'affectation notamment. Pour rappel, les prescriptions des « Zones de jardins (9.0) » précisent que : « *Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement.* »;
    - sachant que les informations transmises par le demandeur mentionnent l'installation d'un 1<sup>er</sup> logement au sein du bâtiment de fond sis au 122a seulement en 1990 (et en 2004 pour le second logement), soit postérieurement à l'approbation du PPAS (1988), la mise en conformité des transformations réalisées, de la création de 2 logements et du changement de destination opéré, ne peut pas être acceptée;
  - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
    - comme déjà indiqué, la demande de dérogation introduite par le demandeur est nulle et non avenue étant donné la préexistence des bâtiments en intérieur d'îlot avant l'entrée en vigueur du RRU et des prescriptions y relatives ainsi qu'avant l'entrée en vigueur du Règlement Général des Bâtisses d'Uccle de 1948 et du Règlement sur les Bâtisses de 1975;

**Considérant qu'au regard des motifs soumis à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :**

- dérogations au Titre II, pour les articles 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) :
  - étant donné le refus de la mise en conformité des logements suivants, visés par les dérogations aux normes d'habitabilité, la demande d'octroi de dérogations devient donc de facto nulle et non avenue pour ces logements (étant refusés) :
    - le logement 120 N°0 (bâtiment à rue - rez-de-chaussée) - 49,1 m<sup>2</sup>;
    - le logement 122b N°1 (bâtiment de fond - loft 1<sup>er</sup> étage) - 95,9 m<sup>2</sup>;
    - le logement 122b N°2 (bâtiment de fond - 2<sup>ème</sup> étage) - 49,7 m<sup>2</sup>;
  - les dérogations concernant le logement 122a N°1 (bâtiment à rue - 1er étage) - 53,2 m<sup>2</sup> (irrégulier) ne peuvent être octroyées en l'état, le logement ne présentant pas d'aménagements qualitatifs. Ceux-ci doivent donc être revus;

**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 :
  - application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (pour l'immeuble sis au n°122 uniquement) :
  - la demande n'a pas d'impact négatif sur le bien inscrit à l'inventaire et ne suscite pas de remarques sur ce point; les menuiseries extérieures en bois, les ferronneries et les divers éléments architecturaux ayant été maintenus en façade avant;

**En guise de conclusion, la demande de mise en conformité globale ne peut être acceptée en l'état.**

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°09**

**Dossier 16-48272-2025 - Enquête n°232/25**

**Situation : Avenue de la Sapinière 5**

**Objet : mettre en conformité les modifications apportées en façades dont le remplacement des menuiseries extérieures et le réaménagement de la zone de recul impliquant des modifications sensibles du relief du sol d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48272-2025 introduite en date du 16/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les modifications apportées en façades dont le remplacement des menuiseries extérieures et le réaménagement de la zone de recul impliquant des modifications sensibles du relief du sol d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de la Sapinière 5;

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) PPAS n°48bis et ter - Quartier Sud/Est, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 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°12. - Zone de recul qui prescrit "*La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre. Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone.*" en ce que moins de 3/5 de la zone de recul est planté, en ce que l'escalier permettant de franchir la différence de niveau entre le niveau de la rue et le niveau de la maison est en béton et en ce que les aménagements non perméables dépassent les zones d'accès;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul du Titre I du RRU qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions*", en ce que le projet comporte des L béton d'une hauteur vue de 1,17m dans la zone de recul et qu'elle comporte des zones en matériaux imperméables en dehors des zones strictes de l'entrée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

## **DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

Considérant que la demande a sollicité la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU pour les chambres à l'étage pour lesquels les châssis sont modifiés;

Considérant que le déficit d'éclaircement est une situation de droit, que les baies et les superficies des pièces ne sont pas modifiées, cette dérogation est nulle et non avenue;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/07/2025 : dépôt de la demande;

02/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/09/2025 : réception des compléments;

01/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

26/11/2025 : nouvelle séance 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 favorable du Service Vert sollicité émis le 06/11/2025;

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

- Fournir un plan d'aménagement détaillé de la zone de recul comportant les essences et dimensions des plantations projetées.

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

### **Arbres à haute-tige :**

Considérant que :

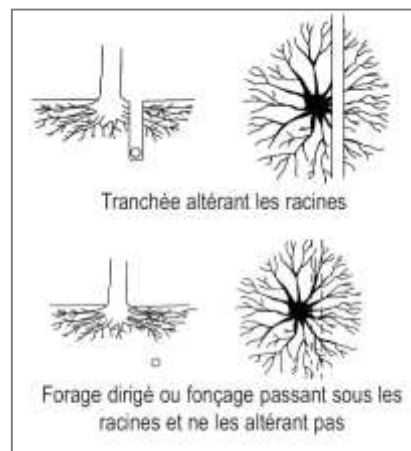
- L'ensemble de l'impact du projet sur les abords se concentre en partie avant en zone de recul d'une habitation implantée sur le territoire du PPAS 48Ter.
- Aucun relevé détaillé des plantations existantes n'est fourni.
- La zone ne comporte actuellement aucun arbre de haute-tige.
- Le projet ne prévoit l'abattage d'aucun arbre.
- D'après le PPAS 48 Ter art. 12 la zone de recul doit être végétalisée et comporter des aménagements paysagers sur près de 60% de la zone, le projet proposé respectant ces conditions.
- Toujours d'après le PPAS 48 TER art. 12 la zone de recule est censée être plantée à raison d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. Actuellement celle-ci ne comporte aucun arbre alors qu'elle devrait en comporter au moins 3 (125 m<sup>2</sup> de surface totale, donc au moins 75 m<sup>2</sup> de surface plantée et 3 arbres). Ces normes sont précisées dans le projet et respectées dans les aménagements proposés.
- Aucune essence n'est toutefois proposée, le PPAS spécifiant qu'il est obligatoire de fournir un plan d'aménagement détaillé de la zone de recul avec le détail de l'ensemble des plantations à enlever et à replanter.

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

### **Décompactage et fouilles dans le système racinaire**

Principes généraux :

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



### **Protection des arbres et attestation de conformité de chantier**

Principes généraux :

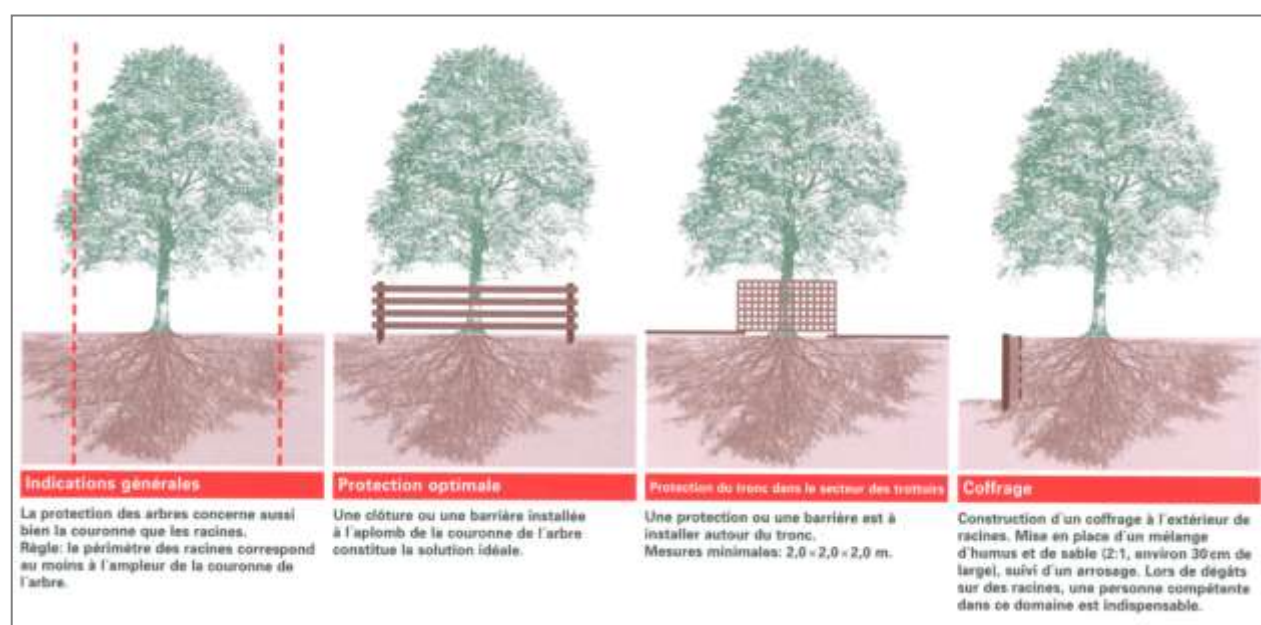
Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

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

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

Modalités :

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



Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/605.16.83

Mail : adreesen@uccle.brussels

### **Arbres à haute-tige**

Principes généraux :

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

- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

### **Haies**

#### **Principes généraux :**

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

### **Massifs de plantations**

#### **Principes généraux :**

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel en ordre ouvert, caractérisé par des villas implantées en recul dans la verdure;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande comporte une maison unifamiliale implantée à environ 10m de l'alignement et un cabanon en fond de jardin;
- o La maison a été bâtie dans les années 20. Elle a ensuite fait l'objet de différents permis et modifications successives jusqu'en 1955;
- o Le dernier permis prévoit la démolition des serres et du hangar à bois pour les remplacer par un garage en partie latérale gauche incluant l'aménagement d'une allée carrossable et d'une allée dallée longeant la façade avant et latérale droite jusqu'à la cour vitrée à l'arrière;
- o Dans ce permis, le garage comporte une toiture à versant avec un petit espace rangement sous comble. Il a cependant été réalisé en toiture plate avec des acrotères en tuiles comme en atteste les photographies de 2019;
- o La maison présente un gabarit R+1 avec un niveau supplémentaire en toiture. La façade principale correspond au pignon de la maison;
- o Le bien a ensuite fait l'objet de nombreuses modifications sans demande de permis préalable :
  - o La réalisation d'une terrasse en façade arrière avec un retour latéral, d'une superficie d'environ 208m<sup>2</sup> en klinkers et pierres bleues d'après les photographies jointes au dossier;
  - o Divers abattages d'arbres non renseignés dans la présente demande et sans autorisation préalable;
  - o La démolition du portail d'entrée;
  - o La pose de portails d'entrée et d'accès voiture d'une hauteur respective d'1,70m et d'1,90m en aluminium brun foncé;
  - o La modification du profil du terrain de la zone de recul incluant des terrassements d'une hauteur supérieure à 50cm et la pose de L en béton d'une hauteur visible d'environ 1,20m;
  - o La pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 10.000 litres;
  - o La pose de clôtures en treillis brun foncé d'une hauteur d'environ 1,80m en zone de recul;
  - o La construction de la rehausse au-dessus du garage;
  - o La mise en peinture des faux colombages ainsi que de la corniche en brun foncé;

- Le remplacement de tous les châssis par des châssis en aluminium brun foncé en supprimant les divisions d'origine (imposte, divisions, petits bois);
- La maison de droite (n°7) est une maison unifamiliale de style moderne bâtie suite au PU n° 16-45876-2021 comprenant deux niveaux hors sol avec des toitures plates;
- La parcelle de gauche (n°3) comporte un ensemble de deux maisons contiguës, implantée perpendiculairement à la voirie;

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

- La mise en conformité :
  - Des travaux de terrassements en zone de recul;
  - Des murs de soutènement en L béton;
  - Du remplacement de l'escalier intégré dans la dénivellation du terrain par un escalier en béton;
  - De l'agrandissement de la zone dallée;
  - De l'ajout du portail d'accès et du portail de garage;
  - De la réalisation de l'extension au-dessus du garage suivant les plans du permis de 1955;
- Les modifications supplémentaires suivantes :
  - Restitution d'une haie à l'alignement;
  - Plantation de haies devant les murs de soutènement;
  - Plantation de trois arbres à hautes tiges;
  - Remplacement des pavés béton en zone avant par des parterres à l'exclusion d'une zone d'accès de la largeur de l'escalier;

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

- La présente demande porte sur la mise en conformité des modifications apportées à la zone de recul et à la façade avant du bâtiment;
- Cependant, lors de l'analyse approfondie de la demande, il apparaît que des modifications ont également été apportées aux aménagements extérieurs en zone latérale et en zone de cour et jardin sans autorisation préalable :
  - Agrandissement et transformation de la terrasse;
  - Abattage d'arbres;
- En ce qui concerne la terrasse :
  - L'arrêté « de minime importance » dispense de permis d'urbanisme l'aménagement de chemins et terrasses dans la zone de cour et jardin « pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir »;
  - Or il semble d'après les photographies jointes au dossier que la présente terrasse déroge à l'article 13 (zone de jardin) du PPAS qui prescrit :
    - *« Les chemins, rampes d'accès et aires de manœuvre, seront exécutés en **matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,...**, à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. Le permis de bâtir est subordonné au maintien ou à la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire. **Un plan paysager sera joint à la demande** de permis de bâtir (échelle minimum du plan : 1/200). Ce plan doit renseigner :*
      - *le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau;*
      - *les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;*
      - *les constructions existantes et projetées;*
      - *l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;*
      - *les plantations à réaliser.*
    - Les clôtures sur les limites mitoyennes seront constituées de haies vives de 1,80 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois sont également autorisées.»;*
  - En effet, les photographies font apparaître une zone réalisée en grandes dalles de pierre bleues qui selon toute vraisemblance doivent être posées sur une dalle béton;
  - Il y a dès lors de lieu de compléter la demande en renseignant les matériaux et le complexe de fondation de tous les revêtements de sol, de solliciter la dérogation le cas échéant et de compléter la demande avec un plan paysagé reprenant l'ensemble de la parcelle (échelle minimum du plan 1/200) conformément à l'article 13 du PPAS et comportant au minimum les éléments suivants :
    - Constructions existantes et projetées;

- Implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1m du sol, diamètre de la projection de la couronne au sol);
- Différenciation des arbres à abattre/abattus, des arbres replantés et des nouvelles plantations à réaliser, au moyen de couleurs différentes si nécessaire;
- Indication des revêtements de sol et de la composition de leur fondation;
- En ce qui concerne les abattages :
  - Considérant que l'analyse des photographies aériennes font apparaître que de nombreux abattages d'arbres ont été effectués sans autorisation préalable entre 2021 et 2023;
  - Considérant que le service vert a confirmé qu'aucune demande d'abattage n'a été introduite pour ce bien ces dernières années;
  - Considérant que la présente demande n'en fait pas mention;
  - Considérant de plus que ces abattages contreviennent à l'article 0.7 (plantations existantes) du PPAS qui prescrit :
    - ***"les plantations existantes doivent être conservées conformément à la réglementation en vigueur. La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines. Durant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire en dehors du périmètre des couronnes des arbres. Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex. passage de canalisation) seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé. Tout abattage d'arbres à haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à 1 mètre de hauteur, 20 cm de tout au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison de ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une essence indigène à haute tige."***
  - Considérant qu'il y a donc lieu de compléter la demande qui devra être soumise à un nouvel avis du service Vert au vu de ces nouveaux éléments;

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

- en matière de programme :
  - Considérant que la maison conserve une programme d'habitation unifamiliale;
  - Considérant que l'escalier n'a visiblement pas été déplacé comme prévu dans le dernier permis mais qu'il a été conservé tel qu'initialement;
  - Considérant que cette modification n'a pas d'incidence sur les pièces de vie;
  - Considérant que les autres modifications intérieures sont des adaptations mineures dispensées de permis;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Considérant que la toiture en pente et le volume au-dessus du garage ont été construits entre 2021 et 2022;
  - Considérant que cette toiture en pente était prévue dans le permis de 1955 mais qu'elle a finalement été réalisée en toiture plate;
  - Considérant que dans sa réalisation actuelle, cette modification ne correspond pas au permis d'époque :
    - La partie rehaussée de la façade est réalisée en lambris bois peint en blanc plutôt qu'en cimentage;
    - Elle s'implante en débord de la façade du garage et non dans sa continuité et se situe ainsi en débord de la façade principale plutôt qu'en recul par rapport à celle-ci;
    - La fenêtre n'a pas été réalisées et les bandeaux sont alignés sur ceux de la façade principale;
  - Considérant qu'en l'état, ce volume ne se présente donc pas réellement comme la restitution de la forme de toiture de ce garage mais comme une extension à part entière;
  - Considérant que par son débord elle perturbe la hiérarchie entre le corps principal de la bâtisse et l'annexe;
  - Considérant que la restitution d'une toiture à versant comme à l'origine ne suscite pas d'opposition à condition de restituer l'alignement d'origine avec le mur du garage et le même matériau de façade que l'existant afin de former un ensemble cohérent;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Considérant que le projet propose divers aménagements afin d'améliorer la situation et notamment, la restitution de haies et parterres plantés ainsi que la plantation d'arbres à hautes tiges;
- Considérant que la plantation d'une haie à l'alignement et de parterres plantés permet de redonner un caractère plus vert à cette zone de recul;
- Considérant que les essences et les hauteurs des nouvelles plantations ne sont pas précisées;
- Considérant que ces arbres à hautes tiges semblent implantés trop proches des L béton pour garantir leur bon développement et qu'il y a donc lieu de les déplacer en position plus centrale ou de proposer une essence compatible avec leur implantation;
- Considérant que les nouveaux portails ont une hauteur relativement élevée (1,70m et 1,90m) et qu'ils ne permettent pas de maintenir une perméabilité visuelle vers la zone de recul et la maison;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Considérant que le projet augmente de 13m<sup>2</sup> la superficie imperméable au niveau de la zone de recul par rapport à la situation de droit d'après les surfaces renseignées à l'annexe I;
  - Considérant cependant qu'en vérifiant les calculs, il semblerait que cette augmentation se situerait plutôt entre 28m<sup>2</sup> et 32m<sup>2</sup> (environ 105m<sup>2</sup> en situation de droit, et environ 135m<sup>2</sup> en situation projetée) en zone de recul;
  - Considérant de plus que la terrasse semble dérogatoire, que dans ce cas, elle était soumise à permis d'urbanisme, qu'elle ne peut plus être considérée comme une situation de droit et qu'il y a donc lieu de la prendre en compte dans les calculs;
  - Considérant que le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux est alors d'application car l'extension des superficies imperméables (terrasse et aménagements zone de recul) dépasse 30m<sup>2</sup>;
  - Considérant que celui-ci impose de recueillir les eaux pluviales (de toiture uniquement) d'une surface correspondant à l'augmentation de ces superficies imperméables et de les diriger vers un dispositif de gestion permettant de contenir au minimum 33l/m<sup>2</sup> de surfaces à reprendre dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup>;
  - Considérant qu'une citerne avec récupération domestique, d'une capacité de 10.000l et qui reprend la totalité des eaux de toitures (environ 180m<sup>2</sup>) a déjà été placée;
  - Considérant que le projet serait conforme au RCU eaux à condition de raccorder le trop-plein de cette citerne vers un dispositif d'infiltration sur la parcelle;
- en matière de façade :
  - Considérant que les nouveaux châssis et la porte d'entrée ont été remplacés récemment sans autorisation;
  - Considérant que la corniche et les bandeaux ont également été peints en brun foncé;
  - Considérant que les nouvelles menuiseries dénaturent les qualités architecturales de la maison par le choix d'un matériaux et d'une teinte (aluminium brun foncé/noir) qui ne correspondent pas à l'époque de la construction et à la typologie de cette maison et par la suppression des petites bois et des divisions intermédiaires;
  - Il y a lieu de restituer des menuiseries en bois de teinte blanche (châssis, porte et corniche) conformes à la situation d'origine, avec restitutions des divisions, des petits bois car la situation existante de fait s'écarte de façon peu acceptable de la situation existante de droit ce qui tend à nuire aux qualités architecturales de la façade principale;
  - Considérant qu'en ce qui concerne la peinture des faux-colombages, une teinte plus foncée peut-être envisagée afin d'apporter davantage de contraste à cette façade;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS, article 12 (zone de recul) et dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement et entretien des zones de recul) :
  - Considérant que le nouvel escalier a été réalisé en béton;
  - Considérant que celui-ci ne représente qu'une surface minime d'environ 3m<sup>2</sup> ce qui n'a pas d'impact significatif sur l'imperméabilisation de la zone de recul ou sur son caractère paysager;
  - Considérant qu'en matière de superficies plantées la notice indique que la zone de recul comporte 125m<sup>2</sup> dont 75m<sup>2</sup> sont plantés, ce qui correspondrait effectivement à 3/5 de cette zone qui serait plantée;

- Considérant cependant que ces données sont erronées et que la zone de recul a en réalité une superficie d'environ 238m<sup>2</sup> (calculé entre le front de bâtisse et l'alignement) et qu'il y aurait donc lieu d'obtenir une superficie plantée de minimum 142,8m<sup>2</sup> pour atteindre le ratio des 3/5 de la zone;
- Considérant néanmoins que la situation de droit était dérogatoire car elle présentait une superficie de pleine terre d'environ 128m<sup>2</sup>;
- Considérant que le déficit de pleine terre était limité et que cette situation datait d'avant l'entrée en vigueur du PPAS, ce qui explique également que ces zones dallées ne sont pas réalisées en matériaux perméables;
- Considérant que le projet modifié ne dispose plus que d'environ 100m<sup>2</sup> de superficie de pleine terre;
- Considérant que dans cette superficie, certaines zones (minimes environ 6m<sup>2</sup>) ne sont pas plantées mais recouverte d'écorses;
- Considérant que le projet aggrave donc la situation en supprimant presque 28m<sup>2</sup> de superficie de pleine terre, il y a lieu de revenir à minima au ratio de la situation de droit en restituant 128m<sup>2</sup> de superficie de pleine terre plantée sur la zone de recul;
- Considérant qu'il y aurait également lieu de planter 5 arbres plutôt que 3 arbres tels que proposés afin de se conformer au PPAS;
- Considérant cependant que ce nombre est important, qu'un nombre de 3 arbres se répartissent équitablement dans la zone de recul et participent déjà à l'aménagement paysagé de celle-ci, ce nombre pourrait rester limité à 3 en zone de recul et les 2 arbres supplémentaires pourraient être implantés plus loin sur la parcelle;
- Considérant que ces nouveaux arbres renseignés comme arbres à hautes tiges se situent à moins d'1m des murs de soutènements;
- Considérant que ces arbres n'apparaissent pas sur les plans du rez-de-chaussée mais uniquement sur le plan d'implantation et qu'il y a donc lieu de compléter les plans en conséquence;
- Considérant que L béton installé en même temps que la citerne et que leur suppression déstabiliserait celle-ci;
- Considérant que leur maintien n'empêche cependant pas de restituer le relief du terrain initial de manière à limiter l'impact visuel de ces L béton et à restituer la transition paysagère entre les différents niveaux;

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

- Restituer au minimum 128m<sup>2</sup> de la zone de recul en superficie de pleine terre et plantée conformément à la situation de droit;
- Compléter/fournir un plan paysagé avec les informations suivantes (à une échelle de minimum 1/200) :
  - Constructions existantes et projetées;
  - Implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1m du sol, diamètre de la projection de la couronne au sol);
  - Différenciation des arbres à abattre/abattus, des arbres replantés et des nouvelles plantations à réaliser, au moyen de couleurs différentes si nécessaire;
  - Indication des revêtements de sol et de la composition de leur fondation;
- Décaler les arbres à hautes tiges pour qu'ils se situent en retrait des murs de soutènement ou proposer une essence dont le système racinaire est compatible avec leur implantation actuelle;
- Remplacer les portails d'accès par des portails ajourés sur minimum 50% de leur surface et d'une hauteur de maximum 1,60m afin de conserver une perméabilité visuelle;
- Restituer les menuiseries d'origine (châssis, porte et corniche) en bois peint en blanc, avec restitution des divisions et des petits bois en façade avant;
- Restituer le profil du terrain d'origine entre le haut des L béton et le niveau du trottoir, à l'exception du chemin d'accès piéton qui peut être conservé avec des talutages et en réduisant sa largeur à la stricte zone d'accès du portail (à savoir 1,20m);
- Solliciter la dérogation à l'article 0.7 (plantations existantes) du PPAS pour les abattages et le cas échéant, la dérogation à l'article 13 (zone de cour et jardin) du PPAS pour la terrasse;
- Raccorder le trop-plein de la citerne vers un dispositif d'infiltration sur la parcelle d'une capacité minimale de 33l/m<sup>2</sup> de toiture en projection horizontale;
- Adapter la toiture du garage pour restituer l'alignement d'origine avec le mur du garage et prévoir le même matériau de façade que l'existant afin de former un ensemble cohérent;



- Corriger l'annexe I et le formulaire PEB en tenant compte des différentes adaptations;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de organisation d'une seconde enquête publique et passage en commission de concertation;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8, - 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 26/11/2025**  
**Objet n°10**

**Dossier 16-48029-2025 - Enquête n°214/25**

**Situation : Montagne de Saint-Job 103**

**Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale 2 façades**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48029-2025 introduite en date du 10/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale 2 façades sur le bien sis Montagne de Saint-Job 103;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°28 ter "Plateau Avijl" approuvé par arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale le 14/01/2010 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°2.1.3 qui prescrit "Zones d'annexes", en ce que l'extension dépasse de plus de 3 m la limite arrière du bâtiment voisin le moins profond;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 §1.2° du Titre I du RRU qui prescrit "Profondeur", en ce que l'annexe dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde;
  - non-respect de l'article n°6 §1.2° du Titre I du RRU qui prescrit "Toiture", en ce que l'annexe dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse et en ce que la toiture du bâtiment principal dépasse le voisin le plus haut;

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 29/09/2025 au 13/10/2025 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 :**

10/03/2025 : dépôt de la demande;

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

23/07/2025 : réception des compléments;

09/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet:

- la CRMS;

29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

26/11/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du «06/11/2025 » et sera rendu en cours de procédure;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est une ruelle étroite encadrée par des fronts bâtis continus;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale avec annexes et d'un jardin;
- La maison n°103, sur laquelle porte la demande, est une maison unifamiliale mitoyenne dont l'époque de construction peut être estimée aux années 30. Différents permis se sont succédé en 1931, 1935 et 1939, mais aucun de ces permis ne fait apparaître les plans complets de tous les étages des constructions. Toutefois, il semble que les vues Bruciel datant de 1953 fassent apparaître des silhouettes de construction, ce qui laisse sous-entendre que ces constructions remontent à l'origine de la construction. D'autant plus que le permis d'urbanisme délivré le 30 octobre 1935 a autorisé la construction d'une serre à l'arrière de la parcelle. La maison se compose d'une construction principale mitoyenne implantée à l'alignement, d'une annexe avec toitures en pente en roofing et en plexi ondulé, d'une annexe avec toiture en pente en roofing et d'une couverture en plexi ondulé. La typologie architecturale de la maison se compose d'un enduit avec joints creux de ton beige, de châssis en bois de ton bleu, d'une porte d'entrée en bois de ton bleu, d'un soubassement en ciment de ton gris clair, d'une toiture plate en roofing et d'une toiture à versants en tuiles de ton rouge;
- La situation existante de fait présente des infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit en ce que :
  - La division des menuiseries a été modifiée;
  - La toiture à versants du bâtiment principal a été rehaussée;
  - La cheminée a été rehaussée en façade avant;
- La maison de droite (n°101 A) est une maison de largeur plus réduite mais d'une profondeur importante. Elle présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Toutefois, elle présente une toiture plate et une typologie architecturale composée d'une brique de parement de ton rouge, d'une porte et de châssis en PVC de ton blanc et de caisson pour volet de ton blanc;
- La maison de gauche (n°105) est une maison unifamiliale de largeur plus importante et de gabarit plus bas que la maison visée par la demande. Elle présente les caractéristiques d'implantation similaires à celles de la maison visée par la demande. Elle se compose d'une extension moins profonde que celle de la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton rose pâle, d'un soubassement en pierre de ton anthracite, de châssis en aluminium de ton gris clair, de 2 lucarnes en acier de ton brun et d'une toiture à versants en tuiles de ton rouge;

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

- La démolition des annexes;
- La construction d'une extension au rez-de-chaussée avec toiture végétale;
- La construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage avec toiture plate;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La démolition de la lucarne en façade arrière;
- La modification des baies en façade avant et la construction d'une nouvelle baie;
- La modification de la division des châssis en bois de ton bleu;
- La modification de la porte d'entrée en bois de ton bleu;
- La construction d'une pergola en zone de jardin accolée à la mitoyenneté;
- La suppression de la cheminée en façade avant;
- L'isolation par l'extérieur;
- Le remplacement du soubassement par de la pierre bleue;
- La pose de panneaux photovoltaïques;
- L'aménagement d'une mare pour drainage;
- L'installation d'une pompe à chaleur dans le jardin;
- L'aménagement d'une citerne d'eau de pluie;

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

- Le programme de l'habitation est maintenu sauf en ce qui concerne l'aménagement d'une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage;
- Le gabarit de la maison est rehaussé par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;

- La typologie de la maison est modifiée la modification du nombre et de la largeur des baies, par la modification de la division des châssis et le remplacement du soubassement;

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

- Considérant que les extensions arrières présentent un état de vétusté;
- Considérant que ces extensions semblent être présentes depuis l'origine de cette habitation;
- Considérant que la maison présente une largeur de 4,41 m ce qui en fait une maison peu large nécessitant de se développer en profondeur;
- Considérant que 3 maisons sur ce tronçon de rue présentent de faibles largeurs dont la maison, visée par la demande;
- Considérant, que bien que les extensions existantes aient servi au confort de l'habitation, elles présentent un langage typologique et une volumétrie alambiquée et non qualitative dues aux différents traitements de toitures;
- Considérant que le projet démolit ces extensions pour en construire une nouvelle, plus fonctionnelle et plus simple améliorant ainsi le fonctionnement interne des espaces de vie;
- Considérant que cette nouvelle extension s'étend sur une profondeur de 8,28 m et dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde;
- Considérant que ce dépassement est en partie dû à l'aménagement d'un nouvel escalier et d'un nouveau hall d'entrée d'une superficie de 15,47 m<sup>2</sup>;
- Considérant que bien que cette profondeur soit importante, le projet tend à la réduire par rapport à la situation de droit;
- Considérant, de plus, que l'habitation fait partie des 3 maisons les plus étroites en largeur de ce tronçon de rue et que, pour ces différentes raisons, la profondeur de cette nouvelle annexe du rez-de-chaussée est acceptable;
- Considérant l'importance de cette profondeur, le projet prévoit la mise en place de lanterneaux permettant d'éclairer suffisamment le nouveau séjour;
- Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage permet l'aménagement de 2 chambres et d'une salle de bain répondant aux normes minimales d'habitabilité ce qui augmente le confort de l'habitation;
- Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage ne génère pas de dérogation à la profondeur et limite son impact sur les voisins;
- Considérant la toiture de l'extension du rez-de-chaussée est une toiture plate et végétale et que cela permet une meilleure inscription de ce volume dans son contexte urbain et paysager;
- Considérant que cette toiture accueille également des panneaux solaires répondant à des objectifs durables;
- Considérant que le projet prévoit l'isolation complète de l'habitation ce qui permet d'augmenter la performance énergétique de l'habitation;
- Considérant que la mise en place d'un enduit avec joints creux de ton gris clair et le maintien de châssis en bois de ton bleu ne porte pas atteinte négativement à la typologie architecturale de cette habitation et permet une lecture aisée de la façade avant;
- Considérant que la division de châssis et la modification des baies en façade avant sont cohérentes et génèrent un ensemble harmonieux;
- Considérant que la mise en place d'un soubassement en pierre bleue permet une meilleure pérennité de la façade avant qui longe une voirie très étroite;
- Considérant que l'aménagement d'une pergola dans la zone de jardin participe à l'aménagement du jardin et repose sur mur mitoyen existant, ce qui est acceptable;
- Considérant que l'aménagement d'une mare et d'une citerne d'eau de pluie participe à la gestion des eaux sur la parcelle tout en améliorant les qualités paysagères du jardin;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - non-respect de l'article n°6 §1.2° du Titre I du RRU qui prescrit "Toiture", en ce que l'annexe dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse et en ce que la toiture du bâtiment principal dépasse le voisin le plus haut :
    - Le dépassement de hauteur de l'extension du rez-de-chaussée est dû en partie à l'aménagement d'une toiture végétale nécessaire à l'intégration de l'extension dans le tissu urbain et paysagé;
    - De plus ce dépassement est limité ce qui rend acceptable cette dérogation;

- Le dépassement en hauteur de la toiture principale est limité et dérisoire (6 cm) en ce qu'il découle de la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - non-respect de l'article n°2.1.3 qui prescrit "Zones d'annexes", en ce que l'extension dépasse de plus de 3 m la limite arrière du bâtiment voisin le moins profond :
    - Ce dépassement est généré par l'étroite largeur de l'habitation et le réaménagement intérieur des espaces de vie, notamment l'aménagement d'un hall d'entrée d'une superficie de 15 m<sup>2</sup> comprenant un nouvel escalier;
    - Cette nouvelle extension permet une amélioration significative du fonctionnement des espaces de vie;
    - Le projet tend à réduire sa profondeur par rapport à la situation de droit ce qui est judicieux;
    - De plus, l'extension du rez-de-chaussée s'appuie sur des murs mitoyens existants;
    - Les dérogations sont donc acceptables;

**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, 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)) :
  - Compte tenu du caractère vétuste, alambiqué et non qualitatif des extensions, le projet permet une amélioration significative de celles-ci par sa rationalisation et l'aménagement d'une toiture végétale;
  - Ces différents éléments permettent d'améliorer les perspectives vers et depuis le site classé du Plateau Avijl;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°2.1.3 et règlement régional d'urbanisme, articles n°6 et n°4 du Titre I.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°11**

**Dossier 16-48056-2025 - Enquête n°213/25**

**Situation : Rue de Stalle 23**

**Objet : transformer une habitation unifamiliale mitoyenne existante en un immeuble de 3 appartements (construction de 2 niveaux supplémentaires et extension en profondeur)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48056-2025 introduite en date du 22/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une habitation unifamiliale mitoyenne existante en un immeuble de 3 appartements (construction de 2 niveaux supplémentaires et extension en profondeur) sur le bien sis rue de Stalle 23;

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

Vu que le bien se situe dans la zone de protection du Parc Raspail, classé par arrêté du 02/02/1995;

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 " § 1. *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*
    - 1° *ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;*
    - 2° *a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*
      - *ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*
      - *ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. "*, en ce que la profondeur du projet se développant en façade arrière ne respecte pas ces conditions;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " § 1. *La toiture répond aux conditions suivantes :*
    - 1° *ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;*
    - 2° *ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5."*, en ce que le projet dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës;

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 29/09/2025 au 13/10/2025 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 en matière de stabilité pour l'immeuble sis au n°21 suite à l'extension prévue du gabarit, tant en hauteur qu'en profondeur au n°23. Les immeubles n°21 et 23 se situent probablement dans une zone alluvionnaire. L'immeuble n°21 est en train de se désolidariser de l'immeuble n°19 (fissure verticale d'une largeur de 7 cm et descellement de la cage d'escalier intérieur, entre autres). D'après un rapport de stabilité joint au dossier, les fondations existantes de l'immeuble n°23 ne permettraient pas son exhaussement;
- dossier de demande de permis d'urbanisme muet sur la façon dont le projet a été conçu au regard de la problématique de stabilité. Il ne précise pas la technique constructive envisagée, ni ne démontre l'absence de tous risques pour les immeubles mitoyens;
- demande qu'une étude de stabilité soit produite par le demandeur afin de démontrer la faisabilité du projet, l'adéquation de la technique constructive retenue (et les possibles adaptations du projet en conséquence) et l'absence d'impact sur les immeubles voisins, dont l'immeuble n°21;
- demande d'établissement d'un état des lieux contradictoire préalablement aux travaux;
- extension de l'immeuble existant en hauteur et en profondeur qui n'est pas admissible;
- dérogations aux dispositions du Titre I du RRU en matière de hauteur (article 6) et en matière de profondeur (article 4). Il en résulte en effet d'enclavement pour l'immeuble sis au n°21, ainsi qu'une perte d'ensoleillement et un effet d'ombrage en après-midi et en soirée (dès lors que l'immeuble n°23 est situé à l'ouest de l'immeuble n°21);
- demande de réduction du projet d'un étage et en profondeur, afin que le projet soit non seulement conforme aux dispositions du Titre I du RRU, mais également au principe de bon aménagement des lieux en respectant le gabarit des immeubles mitoyens;
- le projet ne prévoit aucun stationnement, mais augmente la demande en ajoutant deux logements supplémentaires au logement existant, ce qui impliquera un besoin d'environ 2 à 4 emplacements, alors que l'offre de stationnement en voirie est déjà saturée;
- certaines données sont manquantes sur les plans, telles que la superficie de plusieurs locaux habitables, ce qui ne permet pas de s'assurer sur les normes minimales d'habitabilité prescrites par le Titre II du RRU sont bien respectées, et que le projet n'implique pas de dérogation supplémentaire à cet égard;
- pas de mention sur les plans projetés des conduites de cheminées du n°23 pourtant existantes qui ne sont pas reprises;
- présence d'un isolant sur le mur supérieur mitoyen du n°21 avec le n°23, non mentionné sur les documents graphiques. En cas d'exhausse du mur concerné, souhait que cet isolant soit conservé (il servira comme isolant phonique);
- vérification du numéro de matricule de l'architecte n'a pas pu être contrôlé auprès de la base de données de l'Ordre des Architectes en date du 22/03/2025 au vu de l'indisponibilité du système – point à vérifier;
- pas d'information concernant la présence d'une toiture végétalisée au droit de la toiture plate alors qu'il devrait s'agir d'une obligation de mise en œuvre;
- l'ajout de deux étages rompt la cohérence de cette portion de la rue de Stalle (qui est encore préservée par des maisons unifamiliales à hauteur modérée, contribuant à l'harmonie visuelle et au caractère résidentiel du quartier) et va à l'encontre des objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), qui vise à préserver la morphologie urbaine et la qualité paysagère;
- la création d'une extension en profondeur viendrait obstruer la vue dégagée depuis l'intérieur du parc Raspail, seul parc public classé et protégé dans ce quartier central d'Uccle;
- la transformation d'une maison unifamiliale en trois logements (triplex, duplex et studio) va entraîner une augmentation significative du nombre de véhicules sur la voirie. Ce bâtiment ne disposant d'aucune place de parking, on passerait d'une situation avec une voiture (réservée à une personne en situation de handicap) à potentiellement 3 à 6 voitures qui aggraverait une situation déjà très difficile en semaine comme en week-end;
- demande de réduire à une rehausse d'un seul étage, permettant la création d'un triplex et d'un duplex, afin de limiter l'impact sur le stationnement et préserver l'équilibre du quartier;

#### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/03/2025 : dépôt de la demande;

30/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/07/2025 : réception des compléments;

09/09/2025 : 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;

29/09/2025 au 13/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

26/11/2025 : nouvelle séance 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 09/09/2025 et qui sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/09/2025 et émis le 24/10/2025 et libellé comme suit :  
*« Considérant le projet à savoir transformer une habitation unifamiliale mitoyenne existante en un immeuble de 3 appartements (construction de 2 niveaux supplémentaires et extension en profondeur);  
 Considérant qu'il est fait mention d'une CEP de 5m<sup>3</sup> sans précision quant à l'usage de ces eaux de pluies ni du devenir du trop plein;  
 Avis favorable à condition*
  - *d'utiliser les eaux de pluies récoltées dans, au minimum, les WC des appartements;*
  - *gérer le trop plein de la CEP sur la parcelle. »;*

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 09/09/2025 et réceptionné le 30/09/2025 et libellé comme suit :  
*« La Commission ne s'oppose pas au principe de la transformation et la surhausse de l'immeuble. En revanche, le choix d'un dernier niveau à toiture plate, et d'une façade de typologie radicalement différente, entraînerait la disparition de la toiture à versants et de la corniche. Ces éléments constructifs sont caractéristiques de l'enfilade et devraient être pris en compte afin de maintenir une cohérence, malgré la diversité des gabarits. Afin de préserver les perspectives vers le parc Raspail – dont la zone de protection englobe la parcelle concernée - la CRMS recommande donc de revoir la surélévation pour qu'elle s'intègre de manière plus harmonieuse, et moins en rupture, au front bâti existant. »;*

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

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions (logement, commerce, école);
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est un axe structurant;
- L'immeuble n°23 sur lequel porte la demande a été érigé et modifié suite à l'octroi de différents permis d'urbanisme, listés comme suit :
  - 16-637-1923 : Maison;
  - 16-6291-1931 : Auvent;
  - 16-10280-1937 : Transformations;
- Le permis initial n°16-637-1923, délivré le 22 octobre 1923, a autorisé la construction de la maison qui présentait un gabarit R+2 (2<sup>ème</sup> étage situé sous combles) avec toiture à versants et un niveau en sous-sol;
- Le permis suivant, n°16-6291-1931 (Auvent), a autorisé la construction d'un auvent au droit de la porte d'entrée à rue;
- Le dernier permis délivré à cette adresse (n° 16-10280-1937) a autorisé diverses transformations, dont des annexes en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée (atelier de tailleur), du 1<sup>er</sup> étage (terrasse couverte) et du 2<sup>ème</sup> étage (terrasse ouverte);
- La parcelle est cadastrée Section A n°135S4 et présente selon titre récent une superficie de 2a51ca;
- La maison n°23 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2 (2<sup>ème</sup> étage situé sous combles) avec toiture à versants;
- L'immeuble de gauche (n°25-25A) présente un gabarit R+3+étage sous toiture plate avec brisis à la Mansart en façade avant;
- L'immeuble de droite (n°21) présente un gabarit R+3+ toiture plate;
- Le service Urbanisme a précisé dans un courrier datant de 2023 que *« Les permis d'urbanisme délivrés pour ce bien ainsi que les documents y annexés en nos archives ne nous permettent pas de statuer sur la division du bien en objet. Par contre, les données provenant des domiciliations du fichier au service de la population et du Registre national, indiquent que le bien était, au 01/12/1993 (date avant laquelle la modification du nombre de logements n'était pas soumise à la délivrance préalable d'un permis d'urbanisme), une maison unifamiliale. Dès lors, toute autre division du bien devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. »;*



- Les renseignements urbanistiques transmis en date du 30/07/2024 précisent que « Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Il s'agit d'une habitation unifamiliale répartie sur un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Après analyse de la situation de fait, nous constatons une divergence avec la situation de droit. En effet, l'annexe arrière a été élargie sans autorisation, constituant ainsi une infraction urbanistique. »;
- La situation de droit du bien faisant l'objet de la présente demande de transformation est une habitation unifamiliale;
- La façade avant présente, en situation existante de fait, une porte d'entrée en bois de ton brun surmontée d'un auvent, des châssis en bois peint en gris foncé, un revêtement de façade constitué d'un crépis de ton jaune (réalisé sans autorisation préalable entre 2010 et 2013 d'après les vues Google Street View), un soubassement peint en gris, une corniche en bois de ton brun et une toiture à versants en tuiles de ton rouge;
- Les plans de la situation existante de fait font notamment apparaître que l'extension sise au rez-de-chaussée en façade arrière se développe sur toute la largeur de la parcelle et que l'extension au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière se développe plus en profondeur (en aplomb de l'alignement en profondeur de l'extension située au rez-de-chaussée), non conformément au permis délivré (16-10280-1937). La préexistence de cette situation de fait ne peut pas être datée avec certitude, les vues Bruciel n'étant pas exhaustives à ce sujet. Les extensions (non conformes) semblent cependant déjà apparaître en 2004;
- L'élévation existante de la façade avant précise, en terme de niveaux, les références suivantes :
  - Immeuble existant au n°23 :
    - niveau porte d'entrée à rue : - 1.62;
    - niveau façade avant (corniche à droite) : + 6.95 (hauteur façade avant par rapport au seuil d'entrée = 8,57 mètres);
    - niveau façade avant (corniche à gauche) : + 8.83 (hauteur façade avant par rapport au seuil d'entrée = 10,45 mètres);
    - niveau faîte : + 10.01;
  - Immeuble existant mitoyen de droite au n°21 :
    - niveau sous corniche toiture plate en façade avant : + 12.18;
  - Immeuble existant mitoyen de gauche au n°25-25A :
    - niveau sous corniche en façade avant : + 13.30;
    - niveau supérieur brisis à la Mansart en façade avant : + 15.76 (valeur estimée mais non mentionnée);
- L'élévation existante de la façade arrière précise, en terme de niveaux, les références suivantes :
  - Immeuble existant au n°23 :
    - niveau sous corniche en façade arrière : + 9.06;
    - niveau faîte : + 10.01;

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

- La transformation d'une habitation unifamiliale mitoyenne existante en un immeuble de 3 appartements (construction de 2 niveaux supplémentaires et extension en profondeur);

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

- Le projet prévoit la création de 3 logements, à savoir :
  - logement n°1 (appartement 3 chambres se développant en triplex au sous-sol/rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage);
  - logement n°2 (studio mentionné en plan) se développant au 2<sup>ème</sup> étage;
  - logement n°3 (appartement 2 chambres se développant en duplex aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages - étages neufs);
- Les plans de la situation projetée (plan n°3) se présentent comme suit :
  - sous-sol : en partie avant : escalier vers le rez-de-chaussée (communs), local compteurs, local cave, local poussettes/vélos donnant accès à 2 autres locaux cave et en partie arrière : escalier vers le rez-de-chaussée (privatif), WC séparé, local buanderie/chaufferie, jardin d'hiver et escalier extérieur menant vers une cour donnant accès au jardin;
  - rez-de-chaussée : hall, cage d'escalier (communs), accès au logement n°1 (appartement 3 chambres se développant en triplex au sous-sol/rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) : hall, nouvel escalier vers le 1<sup>er</sup> étage, séjour en partie centrale avec escalier vers le sous-sol, salon en façade avant, cuisine et salle-à-manger en partie arrière, donnant accès à une terrasse (6,10 m<sup>2</sup>) située en façade arrière;

- 1<sup>er</sup> étage : en partie centrale : palier avec escalier vers le rez-de-chaussée et 2 salles de douche; en partie avant : 2 chambres (9,47 m<sup>2</sup> et 9,25 m<sup>2</sup>) et en partie arrière : une chambre parentale (16,87 m<sup>2</sup>) (avec accès direct à une des 2 salles de douche);
- 2<sup>ème</sup> étage : accès au logement n°2 (studio mentionné en plan) : palier, salle de douche avec WC intégré, séjour et cuisine en partie avant et chambre en partie arrière;
- 3<sup>ème</sup> étage (étage neuf) : accès au logement n°3 (appartement 2 chambres se développant en duplex aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) : palier, vestiaire, WC séparé et buanderie en partie centrale, séjour et cuisine en partie avant (40,19 m<sup>2</sup>) avec escalier vers le 4<sup>ème</sup> étage et salon en partie arrière;
- 4<sup>ème</sup> étage (étage neuf - partie supérieure du duplex) : palier, salle de douche et escalier vers le 3<sup>ème</sup> étage en partie centrale, chambre (15,08 m<sup>2</sup>) avec terrasse attenante en façade avant et chambre (16,52 m<sup>2</sup>) en façade arrière;
- en façade avant : menuiseries extérieures (porte d'entrée et châssis) en aluminium de ton gris foncé (RAL 7016), bardage en aluminium (RAL 9016) entre les châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, revêtement en crépis de ton gris clair (RAL 7035), seuils en pierre bleue (a priori, erreur de légende, à vérifier), soubassement en pierre bleue et bardage en Zinc à joints debout pour le volume situé au dernier étage;
- L'élévation projetée de la façade avant précise, en terme de niveaux, les références suivantes :
  - Immeuble projeté au n°23 :
    - niveau porte d'entrée à rue : - 1.62;
    - niveau rez-de-chaussée (bel-étage) : 0.00;
    - niveau façade avant (point bas à droite) : + 12.59 (hauteur façade avant par rapport au seuil d'entrée = 14,21 mètres);
    - niveau façade avant (point haut à gauche) : + 13.60 (hauteur façade avant par rapport au seuil d'entrée = 15,22 mètres);
    - niveau couvre-mur toiture plate couvrant l'extension au 4<sup>ème</sup> étage : + 15.54 (hauteur toiture par rapport au seuil d'entrée = 17,16 mètres);
  - Immeuble existant mitoyen de droite au n°21 :
    - niveau sous corniche toiture plate en façade avant : + 12.18;
  - Immeuble existant mitoyen de gauche au n°25-25A :
    - niveau sous corniche en façade avant : + 13.30;
    - niveau supérieur brisis à la Mansart en façade avant : + 15.76 (valeur estimée mais non mentionnée);
- L'élévation projetée de la façade arrière précise, en terme de niveaux, les références suivantes :
  - Immeuble projeté au n°23 :
    - niveau supérieur couvre-mur extension en façade arrière : + 15.64;
- Les niveaux (n°23) passent donc de :
  - façade avant à droite : + 6.95 (hauteur façade avant par rapport au seuil d'entrée => 8,57 mètres) à + 12.59 (hauteur façade avant par rapport au seuil d'entrée = 14,21 m) soit une surélévation de 5,64 mètres;
  - façade avant à gauche : + 8.83 (hauteur façade avant par rapport au seuil d'entrée = 10,45 mètres) à + 13.60 (hauteur façade avant par rapport au seuil d'entrée = 15,22 mètres) soit une surélévation de 4,77 mètres;
  - façade arrière : + 9.06 à + 15.64 soit une surélévation de 6,58 mètres;
  - faîte toiture à versants : + 10.01 vers sommet toiture plate en façade avant + 15.54 soit une surélévation de 5.53 mètres;

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

- Le nouveau programme tel qu'envisagé, à savoir la création de 3 logements, a impliqué, sur base du projet tel que présenté, la construction de 2 niveaux complets supplémentaires (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) et la réalisation d'extension en profondeur à différents niveaux;

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

- en matière de programme :
  - le logement n°1 (appartement 3 chambres se développant en triplex au sous-sol/rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) dispose d'une terrasse au rez-de-chaussée (dérogatoire en profondeur) et d'un accès au jardin depuis cette terrasse ainsi que depuis le sous-sol. S'agissant du logement le plus étendu tant en superficie globale qu'en nombre de niveaux et de chambres, cette disposition, permettant notamment l'accès à divers espaces extérieurs dont le jardin, semble cohérente;

- le logement n°2 (studio mentionné en plan) se développant au 2<sup>ème</sup> étage ne dispose pas d'espace extérieur, ce qui est regrettable;
- le logement n°3 (appartement 2 chambres se développant en duplex aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) a impliqué la création de 2 niveaux supplémentaires complets, inexistants en situation de fait/droit. Ce logement dispose d'un petit espace extérieur (terrasse 2,31 m<sup>2</sup>) en façade avant au dernier étage (R+4) en lien avec la chambre située en partie avant également. Les espaces de jour, situés au niveau inférieur (R+3), ne disposent d'aucun espace extérieur;
- les locaux communs tel que présentés ne garantissent pas un usage fonctionnel ni aisé (par exemple l'accessibilité au local vélos/poussettes et le passage par celui-ci afin d'accéder aux caves privatives) et il y a lieu de revoir ceux-ci, en adéquation avec le nombre de logements à réduire à la baisse. Certains locaux communs n'ont par ailleurs pas été intégrés au projet (local entretien et local poubelles);
- considérant ce qui précède, la densification du nombre de logements sur la parcelle (une habitation unifamiliale vers 3 appartements) ne semble pas justifiée eu égard notamment au contexte architectural et environnant et ne correspond pas au bon aménagement des lieux notamment de par l'impact des extensions en profondeur et en hauteur et de par les dérogations que celles-ci impliquent. Il y a donc lieu de réduire le projet en conséquence;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le nouveau programme tel qu'envisagé, à savoir la création de 3 logements, a impliqué, sur base du projet tel que présenté, la construction de 2 niveaux complets supplémentaires aux étages (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) couverts d'une toiture plate et la réalisation d'extensions conséquentes en profondeur;
  - la volumétrie passe en effet d'un gabarit existant R+2+toiture à versants à un gabarit projeté R+4+toiture plate dont l'impact généré n'est pas négligeable, ni en terme de volumétrie, d'esthétique, d'incidence dans les perspectives de la rue de Stalle à cet endroit et d'ombres portées (non étayées par une étude d'ensoleillement);
  - à cet égard, les proportions des extensions projetées sont à revoir, tant en profondeur qu'en hauteur, tenant compte d'un programme revu qui est également à réduire. Il y a lieu d'ajuster et de revoir l'aménagement du dernier niveau (en terme d'esthétique et de problématique liée à la stabilité notamment) et de tenir compte, en façade avant, de la ligne du chéneau existant à gauche et à droite;
  - les axonométries jointes au dossier sont tronquées notamment pour les raccords en façade avant. En effet, l'immeuble de gauche est représenté comme un volume droit dont l'élévation se situe dans le même plan jusqu'au niveau supérieur de la toiture plate au n°25-25A, sans tenir compte de la représentation de la ligne du chéneau existant et du bris à la Mansart surplombant celui-ci, ce qui induit en erreur la lecture du projet tel que présenté et de ses raccords aux immeubles mitoyens. Il y a donc lieu de revoir la surélévation en façade avant pour qu'elle s'intègre de manière plus harmonieuse, et moins en rupture, au front bâti existant;
  - les rehausses générées, tant en façade avant (de + 4,77 mètres à + 5,64 mètres) et plus encore en façade arrière (+ 6,58 mètres), semblent démesurées eu égard au contexte et à la configuration existante du bien initial et sont liées au programme excessif qui a été envisagé, celles-ci doivent donc être réétudiées;
- en matière d'esthétique :
  - la façade avant du bien existant « disparaît » complètement et est absorbée par le projet de transformation et d'extension tel que proposé. Considérant le caractère architectural du bien existant (pas de valeur patrimoniale spécifique) et sa situation enclavée entre 2 immeubles de tailles bien plus imposantes, la reconfiguration globale de celui-ci et la nouvelle lecture contemporaine proposée de la façade avant pourrait s'envisager mais dans des proportions moindres et réduites;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de cours et jardins reste majoritairement plantée (jardin) et imperméable ce qui ne suscite pas de remarque sur ce point et est conforme à la réglementation en vigueur (article 13 du Titre I du RRU - *Maintien d'une surface perméable*);
  - aucune mention n'est précisée concernant la mise en place d'une toiture végétalisée au droit de la toiture plate couvrant le dernier étage, ce qui est regrettable et à prévoir;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- l'augmentation du nombre de logements passant de 1 à 3 n'est pas compensée en terme de possibilité de stationnement, l'immeuble n'en n'étant pas pourvu et sa configuration ne le permettant pas. Cependant, la bonne desserte de la zone (transports publics) pourrait équilibrer l'absence de possibilité de stationnement au sein de l'immeuble, en tenant compte d'une réduction du programme;
- le local vélos, permettant de favoriser les déplacements alternatifs, doit être facilement accessible et doit permettre une manipulation aisée;
- en matière de techniques, de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les techniques (PAC, réseau d'égouttage, récupération eau de pluie,...) prévues au sein du projet ne sont pas précisées et doivent être mentionnées sur les documents graphiques;
  - la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m<sup>2</sup> ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Il y a cependant lieu de tendre au respect des prescriptions édictées par celui-ci (utiliser les eaux de pluies récoltées, gérer le trop-plein de la citerne d'eau pluviale au moyen d'une infiltration à prévoir sur la parcelle, etc);
- en matière de stabilité :
  - les documents graphiques tels que présentés ne semblent pas illustrer la technique constructive (légère en ossature bois) telle que prévue et annoncée en séance pour la réalisation des travaux d'extension. Eu égard à la problématique de la stabilité, notamment annoncée par le voisin mitoyen immédiat de droite, il y a lieu de prévoir une concordance de l'ensemble des documents graphiques (plans, coupes,...) avec la pré-étude de stabilité;
- en matière d'autres aspects liés à la demande :
  - certaines données sont manquantes sur les plans, telles que la superficie de plusieurs locaux habitables, ce qui ne permet pas de s'assurer que les normes minimales d'habitabilité prescrites par le Titre II du RRU sont bien respectées, et que le projet n'implique pas de dérogation supplémentaire à cet égard;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
    - le projet vise l'augmentation de la superficie de la fonction logement et augmente le nombre d'unités de 1 à 3 ce qui semble excessif eu égard à la configuration des lieux;
  - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - au rez-de-chaussée, la construction projetée en façade arrière dépasse de 296 cm le profil de la construction la moins profonde de droite (n°21) et de 192,5 cm le profil de la construction la plus profonde de gauche (25-25A), ce qui est dérogatoire. Cependant, la situation existante de fait présentait déjà une extension sur toute la largeur de la parcelle à cet endroit. La terrasse projetée (d'une profondeur de 125 cm) ainsi que l'escalier menant au jardin accentue la dérogation, ce qui n'est pas souhaitable;
    - au 1<sup>er</sup> étage, la construction projetée en façade arrière dépasse de 295,5 cm le profil de la construction la moins profonde et de 192,5 cm le profil de la construction la plus profonde, ce qui est également dérogatoire. Il est à noter situation existante de fait présentait déjà une extension étendue en profondeur (de manière irrégulière) vers le mitoyen de droite;
  - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - le projet dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës (hauteur n°23 = + 320 à 330 cm par rapport au n°21 - visible en coupe);
      - > de manière générale, il apparait que les dérogations sollicitées sont inhérentes à la volonté de création de 3 unités de logement sur la parcelle et du programme qui en découle pour les intégrer à la situation existante qui présentait initialement une seule unité de logement (habitation unifamiliale);
      - > le projet doit donc être revu en conséquence dans sa globalité afin de réduire / supprimer les différentes dérogations engendrées;

**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, application de l'article 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)) :
- Comme mentionné par la CRMS, le choix d'un dernier niveau à toiture plate, et d'une façade de typologie radicalement différente, va entraîner la disparition de la toiture à versants et de la corniche. Ces éléments constructifs sont caractéristiques de l'enfilade et devraient être pris en compte afin de maintenir une cohérence, malgré la diversité des gabarits. Afin de préserver les perspectives vers le parc Raspail(dont la zone de protection englobe la parcelle concernée) il y donc lieu de revoir la surélévation pour qu'elle s'intègre de manière plus harmonieuse, et moins en rupture, au front bâti existant,

**En guise de conclusion, le projet présenté ne peut être accepté en l'état.**

**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 26/11/2025**  
**Objet n°12**

**Dossier 16-48257-2025 - Enquête n°237/25**

**Situation : Avenue Bourgmestre Jean Herinckx 21**

**Objet : mettre en conformité la division d'un appartement 1 chambre en deux studios au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48257-2025 introduite en date du 10/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'un appartement 1 chambre en deux studios au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel sur le bien sis avenue Bourgmestre Jean Herinckx 21;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPA n° 2B - Quartier Brugmann par arrêté royale du 23/07/1967 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°V. F) - Garages et aires de parcage qui prescrit "il sera prévu un garage et un parcage par appartement. Toutefois, les garages pourront servir de parcage pour autant qu'ils soient situés au rez-de-chaussée", en ce que le second studio ne dispose pas de parking;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/10/2025 au 12/11/2025 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 :**

10/07/2025 : dépôt de la demande;

25/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/09/2025 : réception des compléments;

08/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

29/10/2025 au 12/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis favorable du SIAMU sollicité en date du 08/10/2025 et réceptionné le 04/11/2025 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 un quartier à prédominance résidentielle occupé par des immeubles à appartement;
- Dans ce quartier, l'avenue Bourgmestre Jean Herinckx est bordée par des immeubles R+6 en ordre ouverts implantés dans la verdure;
- Les deux derniers étages sont situés en recul ou intégrés dans les toitures;
- L'immeuble n°21 sur lequel porte la demande fait partie d'un ensemble de 4 immeubles construits simultanément et qui se situent à l'angle de l'avenue Messidor et de l'avenue Bourgmestre Jean Herinckx, zone couverte par le PPAS n°2bis (PU n° 16-26963-1973);
- Ces immeubles se situent au nord du parc Brugmann;
- Ils ont fait l'objet de certaines modifications sans demande de permis préalable et notamment la modification du sous-sol des blocs A, B et C en vue de répondre aux conditions d'exécution du permis qui demandait que le nombre de place de stationnement soit portée à 131 au lieu de 116 précédemment (soit 1 par appartement) sur l'ensemble des immeubles;
- L'appartement concerné par la demande s'inscrit au rez-de-chaussée du Bloc D;
- Il se situe au milieu de l'immeuble en façade arrière;
- Dans les plans initiaux, il s'agissait d'un appartement 1 chambre;
- En réalisation, l'appartement a été agrandi d'environ 30m<sup>2</sup> en prenant de l'espace sur le couloir commun et sur l'appartement de gauche et a été divisé en deux studios identiques en miroir;
- Ces studios comprennent chacun un séjour de 25,6m<sup>2</sup>, une cuisine attenante de 8,65m<sup>2</sup>, un hall d'entrée, une salle de bain et un WC séparé;
- Au niveau des façades, ces modifications n'ont entraîné aucun changement;
- Les deux studios ont cependant été achetés par un propriétaire unique et ils ont été utilisés comme une seule entité;
- Aucune modification n'a été faite par rapport à la construction au niveau de la disposition des studios à l'exception d'une porte qui a été percée entre les deux séjours pour les unifier;
- Les compteurs avaient déjà été installés et celui du deuxième studio a été scellé;
- Le bloc D dispose de 30 places de stationnement en sous-sol et comportait 32 appartements en situation de droit;
- En 2005, un autre appartement du rez-de-chaussée a fait l'objet d'une mise en conformité (PU n°16-37074-05) pour le transformer en équipement (dentiste);

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

- La mise en conformité des modifications structurelles et du compartimentage de cet appartement;
- La division de l'appartement existant en deux studios tel que réalisés au moment de la construction;
- L'ajout d'une clôture et d'une haie intermédiaire afin de diviser le jardin en deux;

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

- Les deux studios sont remis en état tel qu'initialement;
- La baie de jonction entre les deux studios sera refermée et le second compteur ré-ouvert;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Considérant que les communs ont été légèrement réduits mais qu'ils conservent des dimensions confortables;
  - Considérant que la superficie affectée au logement n'est pas modifiée;
  - Considérant que d'un point de vue aménagement et constructif, la modification de l'aménagement date de la construction de l'immeuble;
  - Considérant donc les studios ont été réalisés au moment de la construction de l'immeuble bien qu'ils aient été exploités historiquement comme un seul appartement;
  - Considérant que les studios tels que proposés sont qualitatifs, respectent les normes en vigueur au moment de la construction et sont également conformes aux normes actuelles;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à un PPAS :
  - Considérant que la notice renseigne que l'immeuble concerné par la demande compte actuellement 31 unités d'appartements ce qui rejoint l'historique connu de l'urbanisme puisqu'un des appartements du bloc a été transformé en équipement;
  - Considérant que les plans du sous-sol reprennent 30 places de parking, ce qui est inférieur aux minima imposés par le PPAS;

- Considérant cependant qu'il y a lieu de considérer l'ensemble des 4 blocs qui ont fait l'objet du permis en 1973;
- Considérant en effet que sur les plans de permis du 1973, le projet prévoyait 116 places de parking pour 131 appartements répartis entre les différents blocs comme suit :
  - 32 appartements par bloc hors sol (4);
  - 3 appartements supplémentaires aux sous-sol des blocs A, B et C;
  - 86 places de stationnement au sous-sol des blocs A, B et C;
  - 30 places de stationnement au sous-sol du bloc D;
- Considérant que dans les conditions spéciales du permis, il était imposé : « 2) le nombre de 116 emplacements pour voitures doit être porté à minimum 131 »;
- Considérant que dans le dossier de permis, on retrouve effectivement un plan modifié, daté du 24/10/1973 concernant le sous-sol des blocs A, B et C qui comprend 101 places de stationnement, ce qui porte à 131 le nombre de places de stationnement pour l'ensemble des 4 blocs;
- Considérant que bien que non cacheté, ce plan permet de répondre aux conditions d'exécution du permis et qu'il s'agit donc vraisemblablement du plan d'exécution d'époque;
- Considérant que sur le bloc D, il y avait donc déjà en situation de droit, 32 appartements pour seulement 30 places de parking et que l'équilibre se faisait sur la totalité des 4 blocs;
- Considérant que la demande restituerait cette répartition puisqu'au moins un appartement a été modifié depuis en équipement;
- Considérant donc que, bien qu'un des studios ne disposerait pas de parking attitré, la densité est respectée dans son ensemble et que la rue dispose de nombreuses places de stationnement;
- Considérant que depuis la construction, plusieurs appartements aux rez-de-chaussée des immeubles ont été transformés en équipements (cabinets médicaux divers), notamment au n°213 et 217 de la rue Messidor ce qui permet de répartir la pression du stationnement entre des activités avec des horaires décalés;
- Cette dérogation est acceptable;

**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 :
  - Considérant que le projet n'aura pas d'impact sur la typologie ou l'esthétique de l'immeuble puisqu'il n'engendre pas de modifications extérieures;

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

**vis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°V. f).



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°13**

**Dossier 16-48245-2025 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Rue Jules Lejeune 67**

**Objet : transformer un appartement (avec modifications structurelles) au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de logement, placer de nouveaux châssis et restituer les 2 balcons situés en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48245-2025 introduite en date du 03/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un appartement (avec modifications structurelles) au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de logement, placer de nouveaux châssis et restituer les 2 balcons situés en façade arrière sur le bien sis rue Jules Lejeune 67;

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

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble « La Maison de Verre » classé par arrêté du 24/09/1998;

**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 :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 237§1<sup>er</sup> 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);

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/07/2025 : dépôt de la demande;

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

18/08/2025 : réception des compléments;

15/10/2025 : 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;

26/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 15/10/2025 et réceptionné le 10/11/2025 et libellé comme suit :  
« Les travaux n'ont pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis la Maison de Verre classée. Le remplacement des châssis en PVC par des châssis en aluminium ainsi que la réouverture des balcons en façade arrière constituent des éléments positifs. »;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 15/10/2025 et réceptionné le 21/11/2025;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se trouve la demande est situé autour de la place Guy d'Arezzo et à proximité de la limite communale (Uccle / Ixelles). Le quartier est résidentiel et est essentiellement composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements multiples dont les gabarits sont variables;
- Dans ce quartier, l'immeuble situé à proximité de l'angle de l'îlot avec la place Guy d'Arezzo et la rue Camille Lemonnier est le plus élevé des constructions qui l'entourent;

- L'immeuble n°67 de la rue Jules Lejeune développe en effet un gabarit R+5 (avec le 5<sup>ème</sup> étage en recul) + toiture plate et présente un style moderniste d'après-guerre;
- La maison mitoyenne de gauche (n°69), dite la « Maison de Verre » (bien classé érigé en 1935-1936) est de profondeur et de gabarit moindres;
- La maison mitoyenne de droite (n°63), située sur la commune d'Ixelles, est de gabarit R+2+toiture plate;
- L'immeuble n°67 au sein duquel se situe le bien sur lequel porte la demande a été érigé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20382-1958 pour la construction d'un immeuble à appartements;
- Le bien a ensuite été modifié suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-42968-2016 dont l'objet de la demande visait la mise en conformité de la transformation de deux appartements au 5<sup>ème</sup> étage en un seul (1 appartement 2 chambres) et la fermeture de 2 balcons en façade arrière;
- L'immeuble comprend, en façade arrière, des petites terrasses à tous les étages, situées au centre de la façade, hormis pour le 5<sup>ème</sup> étage. En effet, à cet étage, les balcons ont été fermés suite à l'octroi du PU n°16-42968-2016 par des châssis (en PVC de teinte blanche) alors que toutes les autres terrasses des étages inférieurs ont été maintenues;
- Ces terrasses ne figuraient pas au permis d'origine n° 16-20382-1958, mais apparaissent sur l'historique des photos aériennes depuis au moins 1971. Elles ont sans doute été construites dès l'origine;
- Le dernier permis d'urbanisme délivré a permis la réunification de 2 logements en un seul. Le dernier étage (5<sup>ème</sup> étage en retrait) présente donc en situation existante de droit un appartement 2 chambres avec balcons fermés;
- Les plans de la situation de droit (PU n°16-42968-2016) se détaillent comme suit pour le 5<sup>ème</sup> étage :
  - séjour (55,80 m²) en façade avant avec terrasse attenante de 20,80 m², bordée de garde-corps métallique et de brise-vues végétalisés (hauteur 190 cm) à gauche et à droite (mentionnés en élévation et en plan) ;
  - chambre n°1 (14,5 m²), cuisine (11,20 m²) avec jardin d'hiver attenant (2,1 m²), buanderie/dressing (13,2 m²) avec jardin d'hiver attenant (2,1 m²) et chambre n°2 (12,80 m²) en façade arrière;
  - salle de bain (3,4 m²), WC séparé et hall (5,6 m²) en partie centrale vers le mitoyen de droite;
  - salle de douche (3,4 m²), WC séparé et hall (6 m²) en partie centrale vers le mitoyen de gauche;
  - les parties communes (circulation verticale) sont situées au centre de l'immeuble (cage d'escalier et ascenseur) et donnent accès à l'appartement via 2 baies;
  - brique de parement de teinte gris foncé, enduit de teinte blanche, châssis en PVC de teinte blanche surmontés de 2 stores extérieurs mobiles de teinte blanche en façade avant;
- Les plans de la situation de fait se détaillent comme suit pour le 5<sup>ème</sup> étage :
  - salon (24,40 m²), salle-à-manger (15,70 m²), coin bureau (15,70 m²) en façade avant avec terrasse attenante de 20,80 m², bordée de garde-corps métallique et de brise-vues végétalisés (bacs à plantes à gauche et à droite) (mentionnés en plan - pas de mention en élévation);
  - chambre n°2 (14,5 m²), cuisine (11,20 m²) avec jardin d'hiver attenant (2,1 m²), dressing (13,2 m²) avec jardin d'hiver attenant (2,1 m²) et chambre n°1 (12,80 m²) en façade arrière;
  - salle de bain (3,4 m²), WC séparé et hall (5,6 m²) en partie centrale vers le mitoyen de droite;
  - salle de douche (3,4 m²), WC séparé et hall (6 m²) en partie centrale vers le mitoyen de gauche;
  - les parties communes (circulation verticale) sont situées au centre de l'immeuble (cage d'escalier et ascenseur) et donnent accès à l'appartement via 2 baies;
  - brique de parement de ton anthracite, enduit de ton blanc, châssis en PVC de ton blanc surmontés de 2 stores extérieurs mobiles en façade avant;

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

- La transformation d'un appartement (avec modifications structurelles) au sein d'un immeuble de logement visant l'ouverture de baies;
- La restitution des 2 balcons situés en façade arrière par la démolition des châssis extérieurs et le placement d'une main courante;
- Le placement de nouveaux châssis en aluminium présentant des profilés extra fin;

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

- Les plans de la situation projetée se détaillent comme suit pour le 5<sup>ème</sup> étage :
  - salon (21,34 m²), salle-à-manger (16,61 m²), cuisine (20,42 m²) en façade avant avec terrasse attenante de 20,80 m², bordée de garde-corps métallique et de brise-vues végétalisés (bacs à plantes à gauche et à droite) (mentionnés en plan - pas de mention en élévation);

- chambre n°2 - enfants (19,32 m<sup>2</sup>) avec salle-de-douche attenante (2,77 m<sup>2</sup>) et balcon attenant (2 m<sup>2</sup>) et chambre n°1 - master (16,28 m<sup>2</sup>) avec salle-de-bain attenante (13,72 m<sup>2</sup>) et balcon attenant (2 m<sup>2</sup>) en façade arrière;
- vestiaire (2,95 m<sup>2</sup>), WC séparé, buanderie (4,15 m<sup>2</sup>) et hall d'entrée (5,34 m<sup>2</sup>) en partie centrale vers le mitoyen de droite;
- dressing (8,37 m<sup>2</sup>) lié à la chambre n°1 et WC séparé en partie centrale vers le mitoyen de gauche;
- les parties communes (circulation verticale) sont situées au centre de l'immeuble (cage d'escalier et ascenseur) et donnent accès à l'appartement via une seule baie (une des 2 baies existantes étant obturée);
- brique de parement de ton anthracite, enduit de ton blanc, châssis en aluminium de ton blanc (profilés extra fin) surmontés de 2 stores extérieurs mobiles en façade avant;

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

- Le programme est maintenu (un logement au 5<sup>ème</sup> étage) et ne suscite pas de remarque. En effet, l'appartement conserve, suite à la réorganisation intérieure des espaces, une configuration globale présentant notamment 2 chambres et 2 salles d'eau. Les différentes modifications structurelles prévues pouvant s'envisager à cet égard;
- L'obturation d'une des 2 baies existantes depuis les parties communes n'a pas d'impact négatif et confirme le statut d'un logement unique avec accès unique au 5<sup>ème</sup> étage depuis le palier commun, ce qui est cohérent, la suppression d'un des 2 accès pouvant s'envisager;
- Les deux terrasses situées en façade arrière, ayant été fermées par des châssis, consistaient en de petits espaces fermés (mentionnés en tant que "jardin d'hiver" en situation existante de droit et de fait), servant en fait de rangement attribués à la cuisine et à la buanderie/dressing. La fermeture des balcons existants, autorisée par le PU n°16-42968-2016, a donc ainsi engendré la création d'espaces restreints et peu qualitatifs ne répondant pas au bon aménagement des lieux et ayant un impact visuel en intérieur d'îlot, en augmentant la volumétrie perçue de l'immeuble au niveau du dernier étage. La présente demande visant la restitution de ces balcons et la suppression de ces 2 espaces de rangement est une démarche opportune en terme d'esthétique et d'habitabilité, tenant également compte du fait que l'appartement dispose d'une superficie totale suffisante permettant de pouvoir y intégrer des rangements. L'ajout de mains courantes au sommet des murets bas équipant les balcons (libérés en partie supérieure des châssis existants) permet de garantir la sécurité d'accès à ces 2 espaces extérieurs, ce qui est conforme;
- L'installation de la cuisine en façade avant (située initialement en façade arrière), à présent en lien direct avec la salle-à-manger et le salon, se développant déjà tous 2 côté rue, améliore le confort et la fonctionnalité du logement. Celui-ci offre en effet ainsi de beaux espaces de jour (pièces de vie) côté rue bénéficiant d'une terrasse spacieuse en façade avant et dispose d'espaces de nuit en façade arrière avec un petit espace extérieur ouvert pour chacune des 2 chambres;
- Le remplacement, en façade avant, des menuiseries extérieures existantes en PVC blanc par des menuiseries extérieures en aluminium (profilés extra fin) de ton blanc peut s'envisager étant notamment donné le recul en façade avant du dernier niveau situé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs;
- La demande antérieure (PU n°16-42968-2016) visait une dérogation au Code civil pour l'aménagement de la terrasse en façade avant, telle que réalisée conformément au permis d'urbanisme n°16-20382-1958. Cependant, cet aménagement n'était effectivement pas conforme au Code civil. La pose de pare-vues (panneaux) de 1,90 mètre de haut ne répondait pas au bon aménagement des lieux, l'immeuble étant déjà le plus haut dans ce tronçon de rue, cet aménagement augmentait encore les héberges et l'impact de l'immeuble dans la perspective de la rue. Il a dès lors été demandé de créer un recul de 1,90 mètre par rapport à l'axe mitoyen, non accessible (sauf entretien) de sorte à supprimer les vues vers les parcelles voisines. Cette condition n'a finalement pas été remplie et il a finalement été décidé, en façade avant, de placer des bacs à plantes avec brise-vues végétalisés le long des mitoyennetés afin d'éviter les vues vers les parcelles contiguës. Le bâtiment ayant été conçu à l'origine avec des balcons courant sur toute la largeur de la façade, celui du dernier étage étant lui pourvu des garde-corps d'origine (refermant le balcon sur les côtés latéraux), l'option retenue d'installation de bacs avec reculs plantés (brise-vues végétalisés) a donc permis de conserver ces garde-corps, faisant partie intégrante de l'architecture de la façade et de ne pas les doubler avec des pare-vues (de type panneaux). Cette situation de droit autorisée par le PU n°16-42968-2016 est maintenue en situation projetée (bacs à plantes indiqués en plan en situation projetée) et ne suscite donc pas de nouvelle remarque sur ce point;

**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 :
  - application de l'article 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire);
    - les interventions prévues ne portent pas atteinte à la lecture globale du bien repris à l'inventaire et ne sont pas de nature à déprécier ses caractéristiques architecturales, elles peuvent donc s'envisager;
  - 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)) :
    - comme mentionné dans l'avis de la CRMS, les travaux projetés n'ont pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis la « Maison de Verre » classée. Le remplacement des châssis en PVC par des châssis en aluminium ainsi que la réouverture des balcons en façade arrière du bien sis au n°67 constituent des éléments positifs et peuvent s'envisager;

**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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/11/2025**  
**Objet n°14**

**Dossier 16-48276-2025 - Enquête n°241/25**

**Situation : Avenue Beau-Séjour 16**

**Objet : mettre en conformité la création d'une véranda et autres modifications apportées à une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48276-2025 introduite en date du 22/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la création d'une véranda et autres modifications apportées à une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Beau-Séjour 16;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones mixtes;

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

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

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

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

- la zone de protection de la zone « Natura 2000 », à savoir La Forêt de Soignes, ne touche qu'une partie de la parcelle concernée par la demande, à savoir le fond du jardin et l'annexe existante;
- la parcelle est isolée de la Forêt de Soignes par la chaussée de Waterloo et les constructions qui bordent cette chaussée;
- le projet concerne uniquement la mise en conformité d'une véranda qui est située en dehors de la zone tampon et entre deux mitoyens existants;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°3.2.1 qui prescrit "*La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres*", en ce que la profondeur de l'annexe à mettre en conformité va au-delà de la profondeur autorisée en plan, à savoir 16,60m au lieu de 13m autorisé;
  - non-respect de l'article n°5.1 qui prescrit "*Ces zones sont affectées principalement (75%minimum de la surface plancher par bâtiment) aux ateliers des entreprises artisanales et commerciales, aux dépôts annexes de celles-ci*", en ce en ce que l'annexe déborde sur la zone d'atelier et qu'elle est affectée au logement;

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

- application de l'article 14.1 du PPAS n°51, portant sur des modifications affectant les gabarits existants et l'aspect des façades sur un immeuble remarquable et situé en zone CHE (site d'intérêt Culturel Historique et/ou Esthétique);

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/10/2025 au 12/11/2025 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 aux articles suivants du Titre II du RRU :
  - Article 4 - hauteur sous plafond en ce que la salle de bain dans les combles ne dispose pas d'une hauteur sous-plafond de minimum 2,20m sur toute sa superficie et que l'espace mezzanine a une hauteur inférieure à 2,30m;
  - Article 8 - WC en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée, le WC ne dispose que d'une seule porte de séparation avec la cuisine;

Ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/07/2025 : dépôt de la demande;

03/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/09/2025 : réception des compléments;

08/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/10/2025 au 12/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte en ordre fermé qui borde le Bois de la Cambre;
- L'avenue Beau-Séjour est une rue étroite à sens unique et perpendiculaire à la chaussée de Waterloo;
- C'est une rue essentiellement résidentielle, les commerces et activités se concentrant davantage sur la chaussée de Waterloo;
- Sur le 1<sup>er</sup> tronçon de la rue, les maisons sont implantées à l'alignement et en mitoyenneté. Sur le second tronçon, les maisons sont implantées en retrait avec des zones de recul plantées;
- La rue possède un certain cachet et environ la moitié des maisons dont celle concernée par la demande sont d'ailleurs reprises à l'inventaire;
- La maison n°16 sur laquelle porte la demande se situe sur le 1<sup>er</sup> tronçon. C'est une maison unifamiliale avec deux étages et une toiture à versant qui a été construite début du siècle dernier (PU n° 16-7393-1910) avec des annexes à l'arrière sur trois niveaux (dont un niveau de sous-sol enterré);
- Les annexes ont ensuite fait l'objet d'extension en façade arrière en 1930 (PU 16-5537-1930);
- A l'heure actuelle, la maison se présente comme suit :
  - Le sous-sol est occupé par les caves, la buanderie et un bureau en façade avant;
  - Les pièces de vie se situent au rez-de-chaussée et les chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages;
  - Un espace « studio » a été aménagé dans les combles, comprenant un espace de séjour, une kitchenette, une salle de bain et une chambre en mezzanine;
  - Une « véranda » sur un niveau a été ajoutée contre l'annexe existante sans demande de permis préalable. Elle aurait été créée entre 1996 et 2004 d'après les photographies aériennes. Elle s'implante en grande partie à la place de l'ancienne cour couverte;
  - Une terrasse avec un petit muret de soutènement (environ 50cm) permettant de reprendre la légère pente du terrain a été aménagée à l'arrière;
  - Sa façade avant a été conservée telle qu'à l'origine. C'est une maison en briques rouges, avec des ornements en briques et en pierre. Les menuiseries sont en bois peint en gris clair et ont conservé leurs divisions et croisillons d'origine. La corniche en bois a été conservée ainsi que les ferronneries des balcons et fenêtres;
  - La façade arrière a déjà fait l'objet de rénovation avec un ravalement de façade en crépi gris-bleu sur l'ensemble de la maison mais conserve les menuiseries en bois naturel avec les croisillons et les divisions d'époque;
- La maison de droite (n°18) est une maison en briques rouges dont le gabarit du corps principal est identique à celle du n°16. Elle possède une grande annexe sur un niveau sur toute la largeur en façade arrière;
- La maison de gauche (n°14) comporte un niveau de moins. C'est une maison en briques brunes. En façade arrière, elle dispose également d'annexes sur un ou deux niveau mais d'une profondeur moindre que celle du n°16;

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

- La mise en conformité :
  - de l'annexe « véranda » et de la cour au rez-de-chaussée;
  - du bureau en demi sous-sol en façade avant à la place de la deuxième cuisine;
  - de l'aménagement d'une chambre dans l'annexe au 1<sup>er</sup> étage;
  - de la création des salles de bain au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étages;
  - de l'aménagement du « studio » en toiture;

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

- en matière de programme :
  - Considérant que l'espace « studio » à l'étage possède sa propre cuisine et sa propre salle de bain, ce qui lui permet de fonctionner de manière autonome;
  - Considérant cependant qu'il n'est accessible que via la cage d'escalier qui dessert les différentes pièces de la maison et qu'il ne s'agit pas d'un logement supplémentaire mais bien d'un aménagement interne permettant une certaine autonomie dans un contexte familial spécifique (maison kangourou, autonomie d'un jeune adulte ou autre);
  - Considérant donc qu'il reste intégré à cette dernière car il ne peut être utilisé de manière autonome et que la maison conserve son statut de maison unifamiliale;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Considérant que l'augmentation de la superficie imperméable est inférieure à 30m<sup>2</sup>;
  - Considérant de plus que les photographies aériennes permettent de situer la construction de la véranda et de la terrasse entre 1996 et 2004, soit avant l'entrée en vigueur du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux;
  - Considérant que la maison dispose déjà d'une citerne;
- en matière d'habitabilité :
  - Considérant que la hauteur sous-plafond de la salle de bain sous comble ne dispose pas d'une hauteur de 2,20m sur minimum la moitié de sa superficie (1,2m<sup>2</sup> sur 2,8m<sup>2</sup>);
  - Considérant qu'il s'agit de la 3<sup>ème</sup> salle de bain de la maison, qu'elle est ouverte sur la mezzanine et que sa disposition permet de se tenir debout au niveau du lavabo et de l'accès au bain, cette dérogation est envisageable pour l'espace salle de bain;
  - Considérant qu'au niveau de la mezzanine, la hauteur sous plafond est de moins de 2,30m;
  - Considérant que les plans tels que dessinés laissent supposer une utilisation de pièce de vie par le dessin d'un canapé-lit;
  - Considérant que la hauteur sous plafond est trop faible et que cette situation est aggravée par la pente de toiture, cet espace ne peut pas être considéré comme une pièce de vie proprement dite;
  - Considérant que cet espace peut néanmoins servir d'espace de stockage ou de dressing attenant à la salle de bain, il y a lieu de supprimer le canapé-lit des plans et d'ajouter la mention rangement/dressing;
  - Considérant que le WC du rez-de-chaussée ne dispose que d'une seule porte de séparation avec la cuisine;
  - Considérant cependant que dans sa disposition, il est situé à l'écart dans un espace de dégagement et ne donne pas directement dans la cuisine;
  - Considérant que l'absence de porte permet de fluidifier les circulations;
  - Considérant que l'ajout d'une porte ne renforcerait donc pas significativement l'intimité entre les pièces;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS et application de l'art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS (article 14.1 - Zones et sites d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et immeubles remarquables) :
  - Considérant que la maison concernée par la demande est identifiée au sein du PPAS comme un immeuble remarquable et qu'elle se situe de plus en CHE (zone d'intérêt Culturel Historique et/ou Esthétique);
  - Considérant que les mesures particulières de publicités sont d'application car les actes et travaux de mise en conformité affectent les gabarits existants et l'aspect des façades;
  - Considérant que la véranda à l'arrière est réalisée en bois naturel à l'instar des autres menuiseries et s'intègre parfaitement à la bâtisse;
  - Considérant que la remise en crépi des façade arrière donne une cohérence à l'ensemble;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS - articles 3.2.1 et 5.1 :
  - Considérant que le bâtiment a été bâti avant l'entrée en vigueur du PPAS;
  - Considérant qu'en situation existante de droit, celui-ci est plus profond que la profondeur maximale autorisée du fait de l'existence de l'annexe à l'arrière;
  - Considérant que cette annexe n'occupait pas toute la largeur de la parcelle;
  - Considérant que la nouvelle véranda a été bâtie entre l'annexe existante et le bâtiment voisin et qu'il s'inscrit dans la hauteur et le profondeur de celui-ci;
  - Considérant que bien que dérogatoire au PPAS, elle reste donc conforme au RRU;
  - Considérant qu'elle s'implante globalement à la place d'une ancienne cour couverte bien que celle-ci n'était pas aussi profonde;
  - Considérant qu'elle n'a aucun impact sur le voisinage mais qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité de la maison;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS - article 5.1 :
  - Considérant que cette dérogation est induite par le fait que le fond de la parcelle concernée par la demande se situe en zone d'atelier au PPAS alors même que la partie avant se situe en zone d'habitat continu;
  - Considérant que le CoBAT prévoit dans son article 126 §11 1° qu' *"Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle en mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë"*;
  - Considérant que cette extension répond à cette condition en ce qu'il s'agit d'une extension située dans la profondeur existante de la maison;
  - Considérant que cette maison unifamiliale constitue la seule occupation de cette parcelle et que la disposition actuelle des lieux ne permettrait de toute façon pas d'exploiter la partie de la parcelle située en zone d'atelier pour ces activités (pas d'accès possible);
  - Considérant que la zone possède d'autres bâtiments dédiés à ces activités sur les parcelles voisines et que les caractéristiques de cette zone sont donc conservées;

**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, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Considérant que la façade avant a été conservée depuis son origine, que le projet n'y apporte aucune modification et qu'elle conserve donc tout son cachet;

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

- Supprimer le canapé-lit des plans et ajouter la mention rangement/dressing au niveau de la mezzanine dans les combles;

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'ajustement concernant l'utilisation des pièces à l'étage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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



**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol articles n°3.2.1 et 5.1 et au règlement régional d'urbanisme, Titre II, articles n°4 (uniquement pour la salle de bain sous comble) et n°8 - 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 26/11/2025**  
**Objet n°15**

**Dossier 16-48271-2025 - Enquête n°246/25**

**Situation : Avenue Molière 347**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, en vue d'y aménager 3 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48271-2025 introduite en date du 16/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, en vue d'y aménager 3 logements sur le bien sis avenue Molière 347;

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;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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 29/10/2025 au 12/11/2025 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 :**

16/07/2025 : dépôt de la demande;

27/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/09/2025 : réception des compléments;

16/10/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

29/10/2025 au 12/11/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 20/10/2025 et émis le 22/10/2025 et joint à la demande - avis défavorable consécutif à l'absence d'exutoire de fumées;

Vu l'avis du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle émis le 21/11/2025 :

*Considérant le projet à savoir transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, en vue d'y aménager 3 logements;*

*Considérant qu'il est fait mention d'une CEP dont les eaux sont utilisées mais qu'il n'est pas indiqué ce qu'il advient de son trop-plein;*

*Considérant que des colonies de moineaux, 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<sup>ier</sup> 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 gérer les eaux de pluies entièrement sur la parcelle conformément au RCU Eaux;*

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/>);

#### **Pour tous**

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

#### **Nichoirs martinets**

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

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

- L'immeuble n°347 sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement le long de l'avenue Molière, à proximité de la Place Guy d'Arezzo à l'Ouest et proche de l'angle formé avec la rue Dodonée à l'Est. Les perspectives de l'avenue sont notamment marquées par un alignement d'arbres et une zone de stationnement perméable et perpendiculaire à la voirie;
- La maison unifamiliale est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-13891-1948;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 et couvert par une toiture à versants. Il a subi peu de transformations depuis sa période de construction. Sa façade principale est composée d'un soubassement en dalles de pierre claire insérant la porte de garage et le porte d'entrée, les étages sont composés de briques de parement de ton rouge-brun et les baies de fenêtres sont marquées par des encadrements en relief de ton blanc;
- L'immeuble voisin de droite, n° 345 présente 2 niveaux de plus et une profondeur bien plus importante. L'immeuble voisin de gauche formant l'angle présente également deux niveaux de plus, et est bâti sur pratiquement toute la superficie de la parcelle;
- Le jardin paysager est orienté au Sud;

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

- Le projet vise à transformer une maison unifamiliale existante en un immeuble de trois logements de typologies variées. Il s'inscrit dans une démarche de densification qualitative, respectueuse du cadre bâti environnant, et répond aux besoins actuels en logements urbains adaptés, durables et bien intégrés;
- Le projet vise également à isoler la façade principale de l'immeuble par l'extérieur;

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

- Le projet propose d'étendre la maison unifamiliale, laquelle présente peu de caractère patrimonial, de sorte à mieux s'inscrire dans les gabarits en héberge des deux immeubles voisins;
- Le projet propose une densification du nombre de logements aux typologies variées au sein d'un nouveau volume se conformant au prescrit du RRU, ce qui est favorable aux options de la demande;

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

- en matière de programme et de typologie des logements :
  - Logement 1 - Triplex (3 chambres) :

- Situé aux niveaux bel-étage, entresol et premier étage, cet appartement bénéficie d'un large séjour de 48 m<sup>2</sup>, de trois chambres dont une master au premier étage et d'un sous-sol avec rangement, buanderie, bureau et espace salon TV;
- Une grande cave lui est attribuée et est directement accessible depuis le logement. Deux salles d'eau et deux WC équipent cet appartement;
- Le jardin est aménagé en gradin, de telle manière à ce que les niveaux du séjour et de l'entresol bénéficient d'un accès à l'extérieur;
- Logement 2 - Appartement traversant (2 chambres) :
  - Au deuxième étage, un appartement traversant de 70 m<sup>2</sup> est aménagé. Il comprend deux chambres côté rue et bénéficie d'un grand balcon de 8 m<sup>2</sup> à l'arrière, en relation avec le séjour, assurant une belle luminosité et une ventilation naturelle traversante. Une cave privative lui est attribuée à l'entresol;
- Logement 3 - Duplex (3 chambres) :
  - Au troisième et quatrième étages se trouve l'appartement n°3. Il s'agit ici d'un duplex avec un grand séjour traversant au R+3. Un balcon de 8 m<sup>2</sup> est prévu côté jardin;
  - A l'étage on trouvera trois chambres dont une master avec salle d'eau privative et deux chambres d'enfants avec une seconde salle d'eau commune. Deux balcons, côté rue et côté jardin sont aménagés et chaque chambre a un accès à ces extérieurs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit du bâtiment est ajusté pour s'aligner avec les constructions mitoyennes de part et d'autre. Le projet prévoit une surélévation jusqu'au niveau R+4 sous toiture plate, garantissant une continuité visuelle dans la rue;
  - À l'arrière, une extension courbe est proposée au niveau de l'entresol et du bel-étage. Cette forme favorise une relation fluide avec le jardin et renforce le lien intérieur/extérieur. Cette option permet aux espaces de vie du triplex inférieur de diriger ses vues vers les espaces non bâtis réservés par l'immeuble voisin de droite. De cette manière le projet permet de recoudre le bâti tout en maintenant un bel espace de jardin paysager ;
  - Afin de ne pas rehausser le mur mitoyen au niveau de la cuisine du logement 1, un retrait localisé est prévu. Un chéneau sera intégré et une hauteur réduite de plafond (±210 cm) sera maintenue à cet endroit, limitant toute incidence sur le voisin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le jardin privatif sera attribué à l'usage du triplex inférieur. Il favorise les aménagements de pleine terre et paysagers et propose un dégagement visuel des espaces inférieurs du triplex au moyen de légers gradins, comparativement à la situation existante qui délaisse ce jardin ;
  - La zone de recul sera réaménagée tout en conservant des aspects paysagers qualitatifs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage permettant le stationnement d'une voiture est maintenu;
  - Un local à vélos est prévu directement dans le hall de l'immeuble, il offre cinq emplacements. Pour le logement en triplex, trois emplacements vélos sont prévus dans le garage qui lui est réservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - La toiture plate est conçue comme une toiture verte semi-intensive avec un substrat d'environ 15cm. Ce dispositif permet :
    - de limiter la surchauffe du dernier étage en période estivale;
    - d'améliorer la gestion des eaux pluviales (stockage + évapotranspiration);
    - de contribuer au rafraîchissement de l'atmosphère urbaine;
  - L'eau de pluie est récupérée dans une citerne implantée à l'arrière, et alimente plusieurs usages durables (sanitaires du logement 1, lave-linge, nettoyage des communs, arrosage). Il n'est pas fait mention si le trop plein sera réinfiltré sur la parcelle ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - Les façades avant et arrière sont entièrement repensées dans un souci de cohérence esthétique et d'apport lumineux maximal aux logements;
  - En façade avant, l'utilisation de pierre de France assure une intégration noble et pérenne dans le tissu urbain. L'Arrêté de Minime Importance permet un dépassement de 14 cm sur l'alignement en vue de pouvoir isoler les façades (complexe isolation + finition), ce qui peut également s'envisager de par la présence de la zone de recul. Le socle est habillé de pierre bleue, contrastant élégamment avec une porte d'entrée en bois naturel;

- Les châssis en aluminium gris foncé sont disposés selon une trame rythmée, créant une façade dynamique, équilibrée et contemporaine;
- À l'arrière, les larges baies vitrées en aluminium (gris foncé également) composent une façade épurée, proche d'une façade rideau, avec des montants fins et discrets. Des balcons en ferronnerie galvanisée apportent à la fois profondeur, légèreté et jeux d'ombres;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- Le projet propose la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale d'une superficie hors sol de 245m<sup>2</sup> en vue d'y inscrire 3 logements présentant de belles qualités d'habitabilité;
- Les objectifs de la prescription générale du PRAS sont rencontrés;

**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) :
- Le projet propose la requalification des aspects architecturaux et patrimoniaux de l'immeuble;
- Le bien s'inscrit entre deux immeubles présentant des gabarits plus importants;
- Cette courte rive d'ilot bien qu'inscrite en ZICHEE au PRAS ne comporte que de rares immeubles patrimoniaux;
- Le projet s'inscrit dans une optique de transformation lourde, et l'application d'une nouvelle façade continue et inscrite dans son époque de construction, ce qui peut se concevoir. Néanmoins, il s'indique de davantage documenter la demande en renseignant les éléments structuraux, architecturaux et patrimoniaux conservés ;
- L'expression de la façade, telle que présentée, bien que comportant des éléments en creux, présente une forte proportion de vides au regard des éléments pleins, et compte tenu des alignements peu cohérents des façades de cette rive d'ilot ;
- Il s'indique de retravailler la façade principale de l'immeuble en veillant à un meilleur équilibre des pleins et des vides, les systèmes occultant, les plans de composition, ...

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

- Revoir la composition de la façade principale en veillant à un meilleur équilibre des pleins et des vides, des systèmes occultant, des plans de composition, ...
- documenter la demande en renseignant les éléments structuraux conservés;
- Modifier les plans en vue d'obtenir un avis favorable du SIAMU;
- Veiller à intégrer le trop-plein de la citerne de récupération des eaux pluviales sous forme de réinfiltration in situ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que les aspects environnementaux de la demande seront davantage intégrés au projet;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 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 26/11/2025**  
**Objet n°16**

**Dossier 16-48210-2025 - Enquête n°244/25**

**Situation : Rue de Wansijn 20**

**Objet : agrandir une maison unifamiliale et aménager les combles en ajoutant une annexe et deux lucarnes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48210-2025 introduite en date du 16/06/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison unifamiliale et aménager les combles en ajoutant une annexe et deux lucarnes sur le bien sis rue de Wansijn 20;

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) PPA n°9 – Quartier Avijl 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°l. b) - gabarit et esthétique qui prescrit "*les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun* " en ce que l'extension s'inscrit en débord par rapport à la façade arrière du bâtiment voisin n°18;
  - non-respect de l'article n°l. e) - hauteur maximum qui prescrit "*les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux*" en ce que l'annexe présente une toiture plate;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : [...] lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction [...] ne dépasse pas de plus de 3 mètre en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde* " en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse de 3,07m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/10/2025 au 12/11/2025 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 :**

16/06/2025 : dépôt de la demande;

24/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/09/2025 : réception des compléments;

29/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/10/2025 : réception des compléments;

13/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/10/2025 au 12/11/2025: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 02/10/2025 :

*Considérant le projet à savoir agrandir une maison unifamiliale et aménager les combles en ajoutant une annexe et deux lucarnes;*

*Considérant que des colonies de moineaux, 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<sup>ier</sup> mars 2012. Art. 67. § 1<sup>er</sup>.) 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/>);*

#### **Pour tous**

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

#### **Nichoirs martinets**

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

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

#### **Nichoirs moineaux**

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

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

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier est un quartier essentiellement résidentiel composé de maisons de gabarits cohérents Rez + 2 + Toitures à versants, ainsi que des petites annexes limitées au rez-de-chaussée;
- Les maisons sont bâties à l'alignement avec des jardins qui se développent en longueur à l'arrière. Ce sont généralement des maisons mitoyennes groupées avec des maisons trois façades aux abouts;
- La maison n°20 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale implantée le long de la rue de Wansijn, non loin du croisement qu'elle forme avec la chaussée de Saint-Job située au Nord;
- C'est une maison de typologie « bel-étage », avec un rez-de-chaussée semi-enterré et occupé par des caves et un garage, les pièces de vie se situent au 1<sup>er</sup> étage qui donne au niveau du jardin en façade arrière et les chambres au 2<sup>ème</sup> étage (calculé depuis la rue);
- Une terrasse couverte en façade arrière, ainsi qu'un petit cabanon de jardin d'une superficie d'environ 12m<sup>2</sup> en fond de jardin ont été ajoutés sans demande de permis préalable;
- La façade avant est réalisée en briques brunes avec une large corniche débordante en PVC blanc et une toiture en tuiles rouges. Le soubassement et l'encadrement des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage sont réalisés en pierre de schiste gris. Les châssis ont été changés à une date indéterminée par des châssis en PVC blanc;



- La maison de droite (n°22) est une maison en briques rouges de typologie similaire. Elle a fait l'objet d'un permis d'extension en 2022 pour la création d'une annexe à l'arrière au niveau du rez-de-jardin qui s'implante dans le prolongement de l'annexe octroyée en 2014 pour le n°24;
- La maison de gauche (n°18) est une maison unifamiliale en briques brunes de même gabarit que le n°20;

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

- La création d'une annexe en façade arrière;
- L'ajout de deux lucarnes, une en façade arrière et une en façade avant;
- Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée avant par des châssis en bois de teinte anthracite en conservant les divisions;
- Le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle en PVC anthracite;
- L'ajout de bac à volet gris anthracite au-dessus des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage;

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

- La nouvelle annexe s'implante sur toute la largeur de la façade et s'aligne en hauteur et en profondeur sur l'annexe du n°22;
- Elle présente ainsi une profondeur de 3,07m et une hauteur d'environ 3,70m par rapport au niveau du jardin;
- L'annexe sera réalisée en bardage bois de teinte naturel, avec un châssis en aluminium anthracite avec une toiture verte;
- Les lucarnes sont implantées de manière centrée, avec une largeur de 4,00m;
- Elles sont réalisées en ardoises de teinte naturelle et sont implantées en recul dans la toiture;
- Une chambre avec un petit espace bureau et une salle de bain sont aménagés dans les combles;

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

- en ce qui concerne les lucarnes :
  - Considérant que les lucarnes permettent d'aménager une grande chambre supplémentaire au niveau des combles et de disposer ainsi d'une chambre principale qui répond aux normes d'habitabilité actuelles;
  - Considérant qu'elles sont conformes au RRU, que leurs positions centrées et en recul de la façade avant permet d'atténuer leur impact et de préserver la lecture de la toiture;
  - 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 que les ardoises naturelles s'accorderont au cadre environnant;
- en ce qui concerne la façade avant :
  - Considérant que le projet restitue des châssis en menuiseries bois en façade avant, ce qui est positif, le PVC présentant des qualités esthétiques moindre que le bois;
  - Considérant toutefois que la teinte gris anthracite offre peu de contraste avec les matériaux de la façade existante;
  - Considérant de plus que cette teinte ne réfléchit pas la lumière ce qui rend la lecture des divisions des menuiseries moins évidentes dans les perspectives de la rue et peut donner sous certains angles une lecture de grandes baies entièrement noires;
  - Considérant que les divisions des châssis participent à la composition de cette façade;
  - Considérant que certaines maisons de la rue présentent des menuiseries extérieures noires, mais que ces travaux ont été exécutés sans autorisation préalable;
  - Considérant que la teinte noire ne peut s'envisager pour les motifs ci-dessus et qu'il faudrait envisager une teinte plus nuancée;
  - Considérant que le projet propose un volet de teinte anthracite appliqué sur la façade;
  - Considérant que cet élément rompt l'homogénéité de la façade;
  - Considérant donc qu'il y a lieu soit de supprimer ce caisson, soit de proposer un détail permettant d'intégrer ce volet au-dessus des châssis de manière invisible depuis la rue;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'article n°I. b) (gabarit et esthétique) du PPAS :

- Considérant qu'un permis d'urbanisme similaire a été délivré pour les biens voisins (voisin mitoyen n°22 et n°24 de la rue de Wansijn);
- Considérant qu'une autre demande de permis d'urbanisme similaire à la présente demande a également été délivré pour le voisin n°14 de cette même rue;
- Considérant que l'extension visée par la demande s'aligne en hauteur et en profondeur sur celle du bien mitoyen voisin n°22 et propose un revêtement de façade similaire en bois ce qui permet de d'offrir une cohérence architecturale et qui rejoint la volonté du PPAS de préserver l'homogénéité des constructions;
- Considérant que cette extension permet d'améliorer les dimensions du séjour et de rendre cet espace plus confortable ce qui améliore les qualités d'habitabilité de la maison;
- Considérant qu'au regard du RRU, la dérogation est minime, à savoir 7 cm;
- Considérant que le PPAS autorise des profondeurs de constructions jusque 12m;
- Considérant que le projet se limite à 11,09m de profondeur ce qui constitue une profondeur raisonnable;
- Considérant que le projet répond à l'évolution des modes de vie au sein de ces maisons unifamiliales, qui favorise les espaces de vie d'une taille plus généreuse;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article n°I. e) (hauteur maximum) du PPAS :
  - Considérant que le projet prévoit une toiture plate, ce qui permet de se raccorder au profil de l'annexe voisine et de proposer une toiture verte;
  - Considérant que cette typologie permet de proposer une belle hauteur sous plafond intérieure et une baie de grande hauteur tout en restant sous les allèges des fenêtres à l'étage;
  - Considérant que le projet permet également, par cette option, une composition plus contemporaine de la façade arrière dans le respect de la particularité des lieux;

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

- Supprimer le bac à volets en façade avant ou proposer un détail qui permette d'intégrer les caissons dans la baie au-dessus des châssis de manière invisible depuis la rue;
- Proposer une teinte plus claire pour les menuiseries en façade avant (porte d'entrée, châssis, porte de garage) qui permette de restituer un contraste avec la façade et de préserver la lecture des divisions;
- Corriger sur les plans la façade avant projetée au niveau de l'encadrement existant de la baie du 1<sup>er</sup> étage;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur la teinte des menuiseries et l'intégration du volet en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'homogénéité des bâtisses et la lecture des menuiseries seront préservées;

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, articles I. b) et I. e) et au règlement régional d'urbanisme, article n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.