

Séance du 01 juillet 2026 / Zitting van 01 juli 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 114/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.697-2026
Situation : Avenue du Prince d'Orange 44C
(Mettre en conformité une villa au regard de la situation de droit du permis d'urbanisme 16-31190-1990 - Les travaux ont été réalisés dans le courant de l'année 1991 sous l'emprise du PPAS n°48bis approuvé suite à une révision par les arrêtés royaux du 2 octobre 1981 et du 29 septembre 1989)

- 2) 113/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.583-2026
Situation : Rue Vanderkindere 151
(Transformer lourdement (remplacement des planchers par une structure poutrains-claveaux et remplacer l'escalier intérieur) une maison unifamiliale de commerce avec dépendance en intérieur d'îlot en un immeuble mixte de bureau (au rez-de-chaussée du bâtiment avant) et de logements multiples)

- 3) 112/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.310-2025
Situation : Rue Copernic 22
(Mettre en conformité les actes et travaux exécutés en cours de chantier (permis d'urbanisme n°16-46053-2021) : adapter l'égouttage enterré et l'allée d'accès, installer un portail et un abri en zone de recul; modifier la terrasse et la piscine, certaines baies et châssis, l'escalier, l'insert et sa cheminée; installer une pompe à chaleur et abattre deux arbres)

- 4) 111/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.648-2026
Situation : Chaussée d'Alseberg 594
(Transformer une surface commerciale existante sur trois niveaux en un parking au sous-sol, une activité de production avec commerce et consommation sur place (boulangerie) au rez-de-chaussée et deux logements au 1er étage)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 01/07/2026

objet n° 01

Dossier 16-48697-2026 - Enquête n° 114/2026

Situation : Avenue du Prince d'Orange 44C

Objet : mettre en conformité une villa au regard de la situation de droit du permis d'urbanisme 16-31190-1990 - Les travaux ont été réalisés dans le courant de l'année 1991 sous l'emprise du PPAS n° 48bis approuvé suite à une révision par les arrêtés royaux du 2 octobre 1981 et du 29 septembre 1988

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48697-2026 introduite, en date du 13/04/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une villa au regard de la situation de droit du permis d'urbanisme 16-31190-1990 - Les travaux ont été réalisés dans le courant de l'année 1991 sous l'emprise du PPAS n° 48bis approuvé suite à une révision par les arrêtés royaux du 02/10/1981 et du 29/09/1988, sur le bien sis avenue du Prince d'Orange 44C;

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

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

Vu que les actes et travaux ont été réalisés sous l'emprise du PPAS n° 48bis approuvé suite à une révision par les arrêtés royaux du 02/10/1981 et du 29/09/1988, et y dérogent également;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - PPAS 48 bis (29-09-19889) - article 2.3.3 : implantation et article 2.3.4 : hauteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/04/2026 : dépôt de la demande;

28/05/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

27/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/06/2026 au 15/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

01/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La villa située avenue du Prince d'Orange 44, issue du permis d'urbanisme n°16-31190-1990, s'inscrit dans le cadre d'un plan d'implantation global comprenant plusieurs ensembles bâtis distincts, organisés de manière cohérente au sein d'une vaste parcelle à caractère résidentiel et paysager;

- Implantée en fond de parcelle, accessible via l'avenue du Prince d'Orange et par l'avenue Blücher,, la villa bénéficie d'une situation privilégiée, à l'écart de la voirie, garantissant une mise à distance significative par rapport à l'espace public. Cette implantation contribue à préserver le calme, l'intimité et la qualité résidentielle du bien, tout en limitant les impacts visuels et sonores des voiries;
- Le terrain sur lequel prend place la villa se distingue par son traitement paysager soigné. Largement arboré et structuré par des plantations existantes, il participe à la lecture d'un parc privé, offrant des écrans végétaux naturels vis-à-vis des parcelles voisines. Les dimensions de la parcelle, avoisinant 46,10 mètres de longueur et 47,20 mètres de largeur, mesurées au centre du terrain;
- Cette configuration offre également une orientation favorable des espaces de vie vers le jardin, renforçant la relation entre l'architecture et son environnement naturel. L'implantation retenue s'inscrit ainsi dans une logique de faible densité bâtie, en adéquation avec le caractère résidentiel de l'avenue du Prince d'Orange et avec les objectifs du PPAS, tant en matière d'intégration paysagère que de qualité du cadre de vie;

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

- L'objet de la présente demande de permis est de mettre en conformité la villa par rapport à sa situation de droit, d'identifier précisément les dérogations constatées par rapport aux prescriptions du PPAS en vigueur, et de les justifier au regard des objectifs du plan, de la qualité architecturale du bâtiment et de son intégration dans le site;
- La présente s'appuie sur l'analyse des plans d'archives (situation de droit), des plans d'exécution et des relevés établis par un Géomètre-Expert, lesquels permettent d'établir, de manière rigoureuse, la distinction entre les situations de fait et de droit;
- La demande s'organise selon plusieurs axes :
 - le contexte environnant dans lequel est implanté la villa;
 - le contexte planologique et réglementaire;
 - les aspects patrimoniaux et l'intérêt architectural;
 - la situation de droit;
 - la situation existante de fait;
 - les éléments du bâtiment ayant fait l'objet de modification sans permis d'urbanisme et nécessitant dès lors une mise en conformité y compris la justification des dérogations;

Considérant le contexte planologique et réglementaire:

- Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR). Il est également situé dans le périmètre du PPAS n° 48bis & ter « Quartier Sud-Est » approuvé par arrêté du 10/06/1993 où il est affecté en zone d'habitat dans la verdure;
- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un permis de lotir;
- Dans ce cadre, s'agissant d'une régularisation, ce sont les prescriptions réglementaires et la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis qui sont applicables;
- En son arrêt du 26/10/2018, le Conseil d'État enseigne que : *« lorsqu'un permis tend à la régularisation de travaux déjà effectués, l'administration ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis mais doit se référer exclusivement aux critères du bon aménagement du territoire et de la légalité tels qu'ils étaient en vigueur au moment des faits ou au moment de la décision. »*;
- Plus récemment encore, en son arrêt du 06/05/2020, le Conseil d'État a dit pour droit que : *« la réglementation à prendre en considération est celle qui était applicable au moment de la commission des éventuelles infractions urbanistiques, et non celle en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué »*;
- Ce principe jurisprudentiel est complémentaire au principe de la rétroactivité de la loi pénale la plus douce lequel impose au juge d'appliquer la loi la plus favorable au contrevenant lorsque la législation applicable au moment où il statue diffère de celle en vigueur au moment de la commission de l'infraction;
- Il conviendra dès lors de déterminer le moment de la commission des travaux effectués sans permis préalable, à savoir le contexte du PPAS n° 48 bis;

Considérant la situation existante de droit:

- La villa a été construite sur base d'un permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle en date du 11/09/1990 (réf. : 31.190 - réf. NOVA : PU/343196);
- Les plans d'archives disponibles permettent d'appréhender avec précision la situation légale du bien;

Considérant la situation existante de fait:

- Dès la construction de la villa, certaines libertés ont été prises dans la mise en œuvre du permis de bâtir au niveau des volumes construits et notamment de la réalisation d'un édicule prévu en partie supérieure de la toiture;
- Les plans de la situation existante de fait mettent en évidence la réalisation de travaux non conformes au permis délivré 11/09/1990 réalisés dans le cadre de la mise en œuvre de ce permis de bâtir comme en atteste la photo du gros œuvre fermé datant du 30/11/1992 jointe au dossier de demande de permis de mise en conformité;
- La construction de l'édicule en toiture a été décidée dès le départ du projet. Sa forme n'est pas sans rappeler les volumétries développées dans l'ensemble du bâtiment;
- Ainsi, d'un point de vue historique, il est possible de situer l'origine des modifications relatives à la volumétrie, à l'implantation et aux façades du bâtiment à l'année 1991, correspondant à la période de construction du bien. En effet, ces adaptations, y compris le volume en toiture, apparaissent déjà sur les plans d'exécution ayant servi au chantier;
- Le cartouche des plans ayant servi de support pour l'exécution des travaux mentionne l'indice 1 - Exécution en date du 10.04.1991 (éléments de preuves joints au dossier de demande de mise en conformité);
- Cette conclusion est confirmée par la vue provenant de Bruciel pour l'année 1996 démontrant que le volume supplémentaire en toiture était déjà présent à cette date;
- Les travaux ont donc été réalisés avant l'entrée en vigueur de la révision du PPAS 48 ter en 1993, le règlement en vigueur était le PPAS n° 48bis approuvé suite à une révision par les arrêtés royaux du 02/10/1981 et du 29/09/1988;
- Les prescriptions du PPAS n° 48bis applicables jusqu'à l'entrée en vigueur de la révision du 10/06/1993 sont presque identiques hormis une clarification de la prescription 1.1 relative à l'exercice d'une profession libérale et une précision quant à la densité pour les constructions au-delà des 40 mètres de l'alignement;
- La prescription 1.2 du PPAS n° 48bis prévoit 1 logement par 7 ares de terrain, 4 logements par volume construite et une densité p/s limitée à 0,30;
- Alors que la prescription 1.2 du PPAS n° 48bis & ter fait une distinction avec les lots de fond et y prévoit 1 logement par 9 ares de terrain, 3 logements par volume construite et une densité p/s limitée à 0,25;

Considérant la situation patrimoniale et l'intérêt architectural de la maison visée par la demande de mise en conformité :

- Du point de vue patrimonial, le bien ne fait l'objet d'aucune mesure de protection (ni classement, ni inscription sur la liste de sauvegarde), il ne se trouve pas dans une zone de protection et n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, contrairement aux trois autres immeubles (du même architecte) construits au sein de la copropriété;
- Conçu par l'architecte Marc Corbiau, il s'agit d'une villa unifamiliale à l'architecture résolument contemporaine. Le bâtiment se développe sur trois niveaux, comprenant un niveau en sous-sol et deux niveaux hors-sol, organisés de manière cohérente et hiérarchisée;
- L'implantation et le gabarit du bâtiment ont été étudiés afin de tenter de tenir compte des limites parcellaires et du niveau naturel du sol. *« La géométrie complexe de son architecture découle directement d'une demande très forte de pouvoir disposer d'une maison où la plupart des pièces sont orientées plein sud, et qui comprenne une piscine parfaitement ensoleillée, intégrée aux espaces de vie et même en relation étroite avec eux »;*
- Le plan de la villa apparaît comme un enchâssement de volumes qui s'organisent symétriquement au nord autour d'un hall d'entrée, et disposé plus librement au sud pour capter la lumière et s'organiser en terrasse ou en relation avec le jardin;
- Le rez-de-chaussée s'articule autour du hall d'entrée généreux, véritable espace de distribution et de transition. Sur le côté droit, celui-ci dessert un bureau, tandis que sur le côté gauche se déploient les escaliers menant aux différents niveaux, les locaux sanitaires, ainsi qu'une cuisine fonctionnelle, complétée par un espace de rangement et une buanderie attenante. Dans l'axe de l'entrée, l'espace de vie s'ouvre largement et regroupe le séjour, bénéficiant d'une hauteur sous plafond de 4,70 m, la salle à manger et le coin télévision. Ces espaces, baignés de lumière, entretiennent une relation directe avec la terrasse principale et le jardin, renforçant le dialogue entre intérieur et extérieur. Depuis la salle à manger, un vide sur deux niveaux est aménagé en façade par l'intermédiaire d'un mur rideau, conférant une verticalité marquée à l'ensemble. Ce vide accueille également un escalier menant vers le niveau inférieur;

- Le sous-sol est principalement dédié aux espaces techniques, comprenant les caves, les réserves et la chaufferie. Le garage, dimensionné pour accueillir trois véhicules, s'inscrit également à ce niveau. Le solde de l'étage est consacré à un espace de jeux, bénéficiant d'un apport de lumière naturelle grâce à son ouverture sur le jardin, garantissant ainsi un confort d'usage malgré sa situation en sous-sol;
- Le premier étage, accessible par l'escalier implanté dans le hall d'entrée à double hauteur, accueille la zone de nuit familiale. Il comprend quatre chambres, chacune disposant de sa salle de bain privative, assurant intimité et confort aux occupants. Deux de ces chambres bénéficient en outre d'un accès direct à une terrasse extérieure privative, orientée vers le jardin;
- Le second et dernier niveau est réservé à la suite parentale, pensée comme un espace indépendant et dominant l'ensemble de l'habitation. Celle-ci se compose d'une chambre, d'une salle de bain privative et d'un dressing ouvert, intégré dans une continuité spatiale fluide. Cette suite bénéficie d'un accès à deux terrasses situées sur des niveaux distincts, toutes deux orientées vers le jardin, offrant des perspectives privilégiées sur l'environnement paysager;
- En termes de matérialité, les façades sont majoritairement traitées en enduit de ton ocre, conférant à l'ensemble une expression sobre et chaleureuse. Les volumes sont ponctués de couvre-murs en pierre blanche, soulignant les lignes architecturales. Les menuiseries extérieures métalliques, de teinte grise, viennent compléter l'ensemble dans une écriture contemporaine et cohérente;

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

- La présente demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité les modifications apportées au bâtiment dès sa construction au début des années 1990, sans qu'elles aient fait l'objet, à l'époque, d'une autorisation spécifique. Ces adaptations concernent tant l'implantation, le gabarit et la volumétrie du bâtiment que son organisation interne et le traitement de ses façades. Elles s'inscrivent toutefois dans une logique architecturale cohérente, fidèle à l'esprit du projet initial, et participent à la qualité spatiale, fonctionnelle et architecturale de l'ensemble;
- Les dérogations constatées par rapport aux prescriptions du PPAS 48bis (applicable à l'époque) sont circonscrites, précisément identifiées et documentées. Elles résultent, pour l'essentiel, de choix esthétiques ou fonctionnels survenus dans le contexte de la mise en œuvre du permis de bâtir et intervenus dès la construction du bâtiment, comme en attestent les documents et éléments fournis dans le cadre de la présente. A ce jour, ces modifications n'ont engendré aucune nuisance particulière pour le voisinage eu égard aux dimensions du site sur lequel l'édifice est implanté;
- La mise en conformité sollicitée permet dès lors de clarifier la situation juridique du bien, d'assurer sa conformité administrative et de garantir la pérennité de l'ouvrage, sans modification supplémentaire apportée à l'état existant de fait. Au regard de l'intégration du bâtiment dans son contexte, de la qualité architecturale de l'ensemble et du caractère ancien et stabilisé des infractions relevées, la présente demande apparaît pleinement justifiée et proportionnée;

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

- Les points repris ci-après divergent par rapport à la situation de droit sont repris ci-dessous :
 - Modifications relatives à l'implantation et au gabarit - il convient de relever plusieurs irrégularités affectant l'implantation et le gabarit de l'édifice :
 - Implantation hors-sol :
 - Selon la prescription 2.3.3., l'occupation du sol et du sous-sol est calculée comme suit :
 - Hors sol : $OS = 311,87m^2 / 2.202 m^2 = 14,16\%$ (limité à 1/7 soit 14,28%);
 - Sous-Sol : $OS = 419,41m^2 / 2.202 m^2 = 19,05\%$ (limité 1/6 soit 16,66%);
 - Ce point implique une dérogation à la prescription 2.3.3. du PPAS;
 - Il est constaté que l'implantation actuelle du bâtiment ne s'inscrit pas intégralement dans le périmètre de la zone bâtissable initialement autorisée. Cette situation entraîne un non-respect de l'article 2.3.3 du PPAS 48bis, lequel impose une zone libre de construction dans la bande située à moins de 10 mètres des limites mitoyennes;
 - Cette non-conformité est notamment observée au droit de la façade latérale gauche, au niveau du volume abritant l'escalier menant au sous-sol, où la distance entre la construction et la limite mitoyenne la plus proche est réduite à 7,85 mètres;

- Par ailleurs, au niveau du sous-sol, le porte-à-faux implanté face aux portes de garage empiète également sur la zone libre, la distance à la limite mitoyenne étant ramenée à 7,91 mètres. Il s'agit toutefois d'un ouvrage extérieur en porte-à-faux, sans emprise bâtie directe au sol;
- De même, ce point implique une dérogation à la prescription 2.3.3 du PPAS en lien avec la précédente :
 - Le relevé du Géomètre-Expert montre ainsi que sur deux faces, le recul de 10m n'est pas respecté. Il s'agit cependant des deux limites jouxtant d'autres lots de la copropriété;
 - La parcelle fait en effet partie d'une copropriété mise en place par un acte de base du 09/05/1990 comprenant outre la villa faisant l'objet de la présente demande, 3 immeubles à appartements et un terrain encore non bâti;
 - La construction des trois immeubles à appartements (44a) a été réalisée sur base du permis de bâtir du 03/10/1989 (réf. : 16-30862-1989 - réf. NOVA : PU/343249);
 - La parcelle non bâtie (44b) a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une villa restée sans suite (réf. : 16-31191-1990 - réf. NOVA : PU/343195);
- Hauteur des façades :
 - Le mesurage établi par le Géomètre-Expert confirme que la hauteur des façades a été portée à 7,15 mètres hors garde-corps, dérogeant ainsi à l'article 2.3.4 du PPAS 48bis, lequel limite la hauteur maximale autorisée à 7,00 mètres (du point le plus bas du terrain au bord supérieur de la corniche sur le périmètre du bâtiment);
 - Il est cependant utile de préciser que le dépassement constaté est extrêmement limité et reste imperceptible depuis l'espace public et depuis les parcelles voisines. De plus, ce dépassement n'engendre aucune nuisance en termes de vues, d'ombres portées ou de rupture d'échelle dans le tissu bâti environnant;
 - Ce point implique donc une dérogation à la prescription 2.3.4 du PPAS;
- Volume en toiture :
 - Selon la prescription 2.3.4 du PPAS, la forme de toiture est libre mais doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35°. Le volume en toiture non repris en situation de droit s'intègre, pour l'essentiel, dans la forme pyramidale mais excède la limite autorisée de 2,15 mètres en hauteur, sur une largeur de 4,10 mètres;
 - Les deux coupes réalisées par le géomètre-expert ont été intégrées dans le gabarit de forme pyramidale à 35° à partir du niveau naturel du terrain au droit des coupes. Pour ce faire, il a été tenu compte du profil du terrain existant tel que repris dans le permis de bâtir délivré le 11/09/1990;
 - Comme indiqué précédemment, cet élément volumétrique supplémentaire fait partie intégrante de la composition architecture originelle de la villa;
 - Ce point implique une dérogation à la prescription 2.3.4 du PPAS;
- Modifications internes à l'habitation - Outre les adaptations volumétriques extérieures, plusieurs modifications internes ont également été constatées aux différents niveaux du bâtiment :
 - Des modifications substantielles ont été apportées au niveau des sous-sols, notamment en matière de stabilité et d'emprise au sol :
 - La construction d'un second sous-sol, d'une superficie d'environ 239,7 m², sous le niveau de sous-sol repris aux plans du permis d'urbanisme. Ce niveau accueille principalement les installations techniques liées à la piscine du niveau supérieur ainsi que deux monte-charges. Il est rendu accessible par la prolongation de l'escalier de service situé à droite de l'entrée du bâtiment;

- L'extension de l'emprise au sol du sous-sol initial afin d'augmenter les surfaces exploitables :
 - Création d'une nouvelle pièce de 16,2 m² sous l'entrée du rez-de-chaussée;
 - Élargissement du garage d'environ 2,50 mètres du côté droit;
 - Agrandissement des caves et réserves, assorti de la création d'une nouvelle ouverture vers la terrasse de ce niveau.
- Au total, l'emprise au sol du sous-sol a été augmentée d'environ 47 m² bruts par rapport aux plans de la situation de droit;
- L'aménagement d'une piscine intérieure dans l'espace initialement destiné au jeu, accompagnée de locaux annexes dédiés à sa fonction, modifiant ainsi la configuration et l'emprise de cette zone;
- Au rez-de-chaussée, les modifications suivantes sont observées :
 - Réorganisation de la toilette et du local de nettoyage, intégrant l'installation d'un monte-charge desservant plusieurs niveaux, impliquant une adaptation de la surface de la cuisine;
 - Déplacement de l'escalier menant au sous-sol, initialement situé dans le vide entre le sous-sol et le rez-de-chaussée au droit de la salle à manger. Bien que le vide ait été maintenu avec des dimensions similaires à celles autorisées, l'escalier a été repositionné de manière plus centrale, dans le local de rangement prévu derrière la cuisine, sans impact sur la volumétrie des espaces de vie;
 - Suppression de l'escalier extérieur reliant la terrasse de la salle de jeux à la terrasse de la salle à manger;
- Au premier étage, plusieurs adaptations internes ont été réalisées :
 - Modification de l'accès à la chambre 3;
 - Réduction de la salle de bain de la chambre 2 afin d'y intégrer un dressing au bénéfice de la chambre 3;
 - Rationalisation de l'escalier menant au hall de nuit supérieur, désormais constitué d'une volée rectiligne;
 - Réduction de la largeur de l'escalier menant à la chambre 1;
 - Transformation du local de nettoyage en monte-charge;
- Au second niveau, des modifications internes et externes sont également constatées :
 - Modification du couloir de circulation, entraînant une adaptation de la forme de la salle de bain et de l'espace chambre;
 - Transformation du local de nettoyage en monte-charge;
 - Création d'un nouvel escalier depuis la chambre permettant l'accès à un nouveau volume en toiture et à une terrasse supérieure;
 - Suppression de l'escalier menant à la terrasse de la chambre 1 du premier étage;
- Troisième niveau :
 - Un troisième étage a été réalisé lors de la construction du bâtiment, sans être repris aux plans du permis d'urbanisme. Ce niveau a pour fonction principale de couvrir l'accès à la toiture plate, laquelle a été aménagée en terrasse accessible par la suite parentale en lieu et place d'une toiture non accessible. Ce volume est habillé d'un revêtement en zinc;
- Modifications des façades - Plusieurs adaptations ont également été apportées aux façades du bâtiment :
 - Élévation latérale gauche :
 - Modification de la division des baies et ajout d'une allège pleine pour la fenêtre de la cuisine;
 - Ajout d'un œil-de-bœuf de 100 cm de diamètre dans l'arrière-cuisine du rez-de-chaussée;
 - Remplacement de la baie carrée de la salle de bain attenante à la chambre 4 par un œil-de-bœuf de 100 cm;
 - Augmentation de la hauteur des cheminées;

- Ajout du volume du troisième étage donnant accès à la toiture plate aménagée en terrasse;
- Élévation latérale droite :
 - Élargissement des portes de garage;
 - Remplacement de la baie carrée de la salle de bain attenante à la chambre 1 par un œil-de-bœuf de 100 cm;
 - Modification de la division des baies;
 - Adaptation des baies du bureau et du coin TV du rez-de-chaussée, initialement conçues comme un ensemble continu et désormais divisées en deux baies distinctes, sans incidence négative sur les surfaces nettes éclairantes;
 - Augmentation de la hauteur des cheminées;
 - Ajout du volume du troisième étage donnant accès à la toiture plate aménagée en terrasse;
- Élévation Sud :
 - Modification de la position de la baie du coin TV;
 - Modification de la division des baies;
 - Augmentation de la hauteur des cheminées;
 - Ajout du volume du sous-sol donnant accès à la terrasse extérieure face à la piscine;
 - Ajout du volume du troisième étage donnant accès à la toiture plate aménagée en terrasse;
- Élévation Est :
 - Modification de la baie de la chambre 3 au premier étage, suppression de la baie de la salle de bain de la chambre 2 et création d'une nouvelle fenêtre pour cette dernière;
 - Remplacement de la baie verticale de la salle de bain attenante à la chambre 3 par un œil-de-bœuf de 100 cm;
 - Modification de la division des baies;
 - Augmentation de la hauteur des cheminées;
 - Ajout du volume du sous-sol donnant accès à la terrasse extérieure face à la piscine;
 - Ajout du volume du troisième étage donnant accès à la toiture plate aménagée en terrasse;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Les actes et travaux à mettre en conformité ont été réalisés lors de la construction de la maison;
 - Cette maison est située sur une parcelle de fond, présentant de belles qualités paysagères;
 - La maison est située à bonne distance des constructions environnantes;
 - Les modifications apportées ayant engendré des dérogations au PPAS en vigueur, l'atteinte à l'intérieur de l'îlot mérité d'être évaluée;
 - Les gabarits, implantation et vues générées par les modifications sont limités, ponctuels et acceptables compte tenu de ce qui précède et du contexte particulier de la maison;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - Implantation hors-sol :
 - Selon la prescription 2.3.3., l'occupation du sol et du sous-sol est calculée comme suit :
 - Hors sol : $OS = 311,87\text{m}^2 / 2.202\text{ m}^2 = 14,16\%$ (limité à 1/7 soit 14,28%);
 - Sous-Sol : $OS = 419,41\text{m}^2 / 2.202\text{ m}^2 = 19,05\%$ (limité 1/6 soit 16,66%);
 - Ce point implique une dérogation à la prescription 2.3.3 du PPAS;

- Il est constaté que l'implantation actuelle du bâtiment ne s'inscrit pas intégralement dans le périmètre de la zone bâtissable initialement autorisée. Cette situation entraîne un non-respect de l'article 2.3.3 du PPAS 48bis, lequel impose une zone libre de construction dans la bande située à moins de 10 mètres des limites mitoyennes;
 - Cette non-conformité est notamment observée au droit de la façade latérale gauche, au niveau du volume abritant l'escalier menant au sous-sol, où la distance entre la construction et la limite mitoyenne la plus proche est réduite à 7,85 mètres;
 - Par ailleurs, au niveau du sous-sol, le porte-à-faux implanté face aux portes de garage empiète également sur la zone libre, la distance à la limite mitoyenne étant ramenée à 7,91 mètres. Il s'agit toutefois d'un ouvrage extérieur en porte-à-faux, sans emprise bâtie directe au sol;
- De même, ce point implique une dérogation à la prescription 2.3.3 du PPAS en lien avec la précédente;
 - Le relevé du Géomètre-Expert montre ainsi que sur deux faces, le recul de 10m n'est pas respecté. Il s'agit cependant des deux limites jouxtant d'autres lots de la copropriété;
 - La parcelle fait en effet partie d'une copropriété mise en place par un acte de base du 09/05/1990 comprenant outre la villa faisant l'objet de la présente demande, 3 immeubles à appartements et un terrain encore non bâti;
 - La construction des trois immeubles à appartements (44a) a été réalisée sur base du permis de bâtir du 03/10/1989 (réf. : 16-30862-1989 - réf. NOVA : PU/343249);
 - La parcelle non bâtie (44b) a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une villa restée sans suite (réf. : 16-31191-1990 - réf. NOVA : PU/343195);
- La dérogation combinée à l'emprise de la construction en sous-sol et à l'implantation de certaines parties du bâtiment est limitée et ponctuelle. Le bâtiment est bien intégré au contexte de sa parcelle et la densité bâtie globale de 0,30 est respectée, ce qui permet d'envisager cette dérogation;
- Hauteur des façades :
 - Le mesurage établi par le Géomètre-Expert confirme que la hauteur des façades a été portée à 7,15 mètres hors garde-corps, dérogeant ainsi à l'article 2.3.4 du PPAS 48bis, lequel limite la hauteur maximale autorisée à 7,00 mètres (du point le plus bas du terrain au bord supérieur de la corniche sur le périmètre du bâtiment);
 - Il est cependant utile de préciser que le dépassement constaté est extrêmement limité et reste imperceptible depuis l'espace public et depuis les parcelles voisines. De plus, ce dépassement n'engendre aucune nuisance en termes de vues, d'ombres portées ou de rupture d'échelle dans le tissu bâti environnant;
 - Ce point implique donc une dérogation à la prescription 2.3.4 du PPAS, qui demeure ponctuelle et suffisamment éloignée des constructions environnantes afin d'en limiter les impacts éventuels;
- Volume en toiture :
 - Selon la prescription 2.3.4 du PPAS, la forme de toiture est libre mais doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35°. Le volume en toiture non repris en situation de droit s'intègre, pour l'essentiel, dans la forme pyramidale mais excède la limite autorisée de 2,15 mètres en hauteur, sur une largeur de 4,10 mètres;
 - Les deux coupes réalisées par le géomètre-expert ont été intégrées dans le gabarit de forme pyramidale à 35° à partir du niveau naturel du terrain au droit des coupes. Pour ce faire, il a été tenu compte du profil du terrain existant tel que repris dans le permis de bâtir délivré le 11/09/1990;

- Comme indiqué précédemment, cet élément volumétrique supplémentaire fait partie intégrante de la composition architecture originelle de la villa;
- Ce point implique une dérogation à la prescription 2.3.4 du PPAS, qui demeure ponctuelle et suffisamment éloignée des constructions environnantes afin d'en limiter les impacts éventuels, le volume de toiture ne couvrant que partiellement le gabarit principal de la maison;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles 2.3.3 et 2.3.4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 01/07/2026
objet n° 02

Dossier 16-48583-2026 - Enquête n° 113/26

Situation : Rue Vanderkindere 151

Objet : transformer lourdement (remplacement des planchers par une structure poutrains-claveaux et remplacer l'escalier intérieur) une maison unifamiliale de commerce avec dépendance en intérieur d'ilot en un immeuble mixte de bureau (au rdc du bâtiment avant) et de logements multiples

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48583-2026 introduite en date du 13/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement (remplacement des planchers par une structure poutrains-claveaux et remplacer l'escalier intérieur) une maison unifamiliale de commerce avec dépendance en intérieur d'ilot en un immeuble mixte de bureau (au rdc du bâtiment avant) et de logements multiples sur le bien sis rue Vanderkindere 151;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 19bis – Avenue Winston Churchill approuvé par arrêté royal du 05/05/1983 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.5 Garages qui prescrit "*Il sera prévu au moins un garage par logement*", en ce que le projet prévoit 2 logements supplémentaires au sein des volumes existants;
 - non-respect de l'article n°2.1 destination qui prescrit "*Cette zone est affectée aux logements, aux commerces et aux ateliers.* » en ce que le projet prévoit de transformer un commerce en bureau;
- 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 « 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 le projet prévoit d'isoler la façade arrière, ce qui implique un dépassement par rapport aux profils des deux voisins + le projet prévoit de rehausser un mur mitoyen en fond de parcelle;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur de toiture qui prescrit "*La toiture 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës* ", en ce que le projet prévoit de rehausser un mur mitoyen en vue d'y inscrire une terrasse en fond de parcelle;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dégrogation au Titre VIII - emplacement de stationnement;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/02/2026 : dépôt de la demande;

13/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/04/2026 : réception des compléments;

22/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

01/06/2026 au 15/06/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

01/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 18/06/2026 :

Considérant le projet à savoir transformer lourdement (remplacement des planchers par une structure poutres-claveaux et remplacer l'escalier intérieur) une maison unifamiliale de commerce avec dépendance en intérieur d'ilot en un immeuble mixte de bureau (au rdc du bâtiment avant) et de logements multiples;

Considérant qu'il est prévu 4 places vélos pour 5 chambres – 9 oreillers dans un local qui n'est pas facilement accessible (3 portes, 4 angles droit);

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

- aux caractéristiques techniques des installations (pompe à chaleur, chaudière, ...);
- à la gestion des eaux de pluies du projet;

Considérant que des colonies de martinets, étourneaux sansonnets, 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^{ier} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

Avis favorable à condition :

- fournir un local vélo de minimum 10m² pour 5 vélos accessible aisément;
- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- de placer une citerne d'eau de pluie et d'utiliser ces eaux récoltées dans les WC du projet;
- de tendre vers une gestion des eaux de pluies sur la parcelle;
- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

De plus, il serait favorable à la biodiversité de

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

Pour tous

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/05/2026 et rendu le 28/06/2026 (avis défavorable);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se compose principalement d'immeubles mixtes accueillant des fonctions à vocation économique au rez-de-chaussée et des logements aux étages;

- L'îlot compte également les premières parcelles de l'avenue Winston Churchill, dont les constructions présentent des typologies bien différentes;
- Cet angle d'îlot (avenue Winston Churchill / place Vanderkindere / rue Vanderkindere) forme un angle aigu et la zone de jardins, densément bâtie, ne bénéficie pas de beaucoup d'ensoleillement, notamment en raison des gabarits existants à l'amorce de l'avenue Winston Churchill et à front de place;
- L'îlot est relativement densément bâti et les bâtiments présentent des annexes sur plusieurs niveaux;
- Le bien sur lequel porte la demande se compose d'un bâtiment à front de voirie de gabarit R+2+toiture à versants et d'un bâtiment en intérieur d'îlot de gabarit R+1 à toiture plate en situation existante de droit;
- En situation existante de droit :
 - le rez-de-chaussée du bâtiment avant accueillait un commerce (mutualité) et en partie arrière un atelier,
 - les étages du bâtiment avant et du bâtiment arrière accueillait un logement 4 chambres;
- En situation existante de fait :
 - Le bâtiment à front de voirie accueille au rez-de-chaussée un commerce et un logement 4 chambres aux étages;
 - Le bâtiment en intérieur d'îlot accueille :
 - au rez-de-chaussée : une remise et un logement 1 chambre;
 - au 1^{er} étage : un logement 1 chambre;
- De nombreuses transformations ont été octroyées au cours du temps par les permis d'urbanisme :
 - n°1584 délivré le 16 mars 1920 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un atelier;
 - n°9474 délivré le 25 octobre 1925 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour une annexe;
 - n°26350 délivré le 04 novembre 1970 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation de la façade;
 - n°35091 délivré le 15 mai 2001 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la modification de la façade;
 - n°35280 délivré le 13 novembre 2001 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour le placement d'une enseigne lumineuse;
- Les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc, et ce sans octroi de permis d'urbanisme préalable;

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

- La rehausse d'un étage du bâtiment principal et la création d'une terrasse sur la nouvelle toiture plate de l'immeuble;
- La transformation lourde de l'immeuble à front de voirie :
 - la création d'un nouvel escalier en béton à paliers en quart tournant balancés;
 - le changement de tous les planchers bois entre unités de logement par des poutres-claveaux;
 - la création d'un plan incliné en béton dans le hall commun au rez-de-chaussée afin de permettre un accès plus aisé aux vélos, de l'entrée jusqu'au parking vélo en zone arrière, le niveau du hall étant à -0.17 et le parking vélo au niveau ± 0.00;
- La transformation du rez-de-chaussée commercial en bureau dans le bâtiment à front de rue;
- La modification de la répartition des logements :
 - Bâtiment avant :
 - 1^{er} étage : 1 logement 1 chambre avec petit balcon en façade arrière;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 logement duplex inversé 2 chambres avec terrasse en toiture;
 - Bâtiment arrière :
 - Un local vélo;
 - Un logement duplex inversé 2 chambres avec accès au jardin et à une nouvelle terrasse créée sur une plateforme existante mais nécessitant la rehausse du mur mitoyen;
- La suppression de la cour imperméable et la mise en place d'un jardin;
- La démolition du petit volume / remise;
- La création d'une rehausse d'un niveau du volume avant principal en structure légère afin de proposer une mixité dans les logements et créer un appartement 2 chambres en duplex;

- Le remplacement de tous les châssis de la façade avant par des châssis en bois double vitrage :
 - La modification de la devanture qui se réorganise avec 2 portes (comme dans les plans du permis de 1970), une porte vitrée en bois mène au commerce/bureau, une grande baie vitrée en bois double vitrage fait office de vitrine et une nouvelle porte en bois pleine marquera l'entrée des logements;
 - Aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les châssis sont remplacés en bois double vitrage aux divisions et dimensions identiques à l'existant de droit;
 - Au 3^{ème} étage, la rehausse étant composée principalement de châssis en bois, l'ensemble extérieur aura une finition en bois traité incolore;
- L'isolation de la façade arrière;
- La rehausse de la maçonnerie mitoyenne d'1,90m sur la profondeur de la terrasse située en fond de parcelle sur la salle de bain;

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

- Le projet vise la densification du nombre de logements au sein de cette grande maison d'habitation inscrite dans un quartier dense et de typologies variées;

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

○ en matière de programme :

- La parcelle accueille une superficie bâtie de 364m², ce qui est généreux et permet une division en plusieurs logements au sein de ce bien qui s'inscrit dans un quartier à forte densité;
- Le projet propose une mixité de logements qui réserve l'accès au jardin au profit d'un logement se développant en duplex pouvant accueillir une famille, ce qui est qualitatif;
- Chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave mais par contre, le projet ne prévoit pas un espace pour vélos et poussettes suffisamment grand par rapport aux nombres de logements demandés : il y a lieu de l'agrandir sans augmenter la superficie bâtie;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Bien que le nouveau volume en toiture s'inscrive conformément aux prescrits, celui-ci écrase trop la façade d'origine et ne peut pas s'envisager tel que proposé : il y a lieu de proposer éventuellement un volume en toiture qui soit davantage en retrait par rapport au bâtiment d'origine ;
- La terrasse en toiture au-dessus de ce nouveau volume entraînera trop de nuisances sonores en intérieur d'ilôt vu l'implantation de cette parcelle proche d'un angle ;
- Cette terrasse engendre, de par l'existence des garde-corps, un volume au-dessus de la façade existante trop importante ;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Le projet améliore la situation en redonnant de la surface de pleine terre à cette parcelle densément bâtie et dont l'espace extérieur est une cour en situation existante de droit;
- Il est regrettable que le projet ne propose pas de verduriser la toiture plate du bâtiment arrière alors que celle-ci est fortement visible depuis les étages supérieurs du bâtiment et de ces voisins : il y a lieu de prévoir une toiture verte sur celle-ci;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- La rénovation de l'ensemble de l'immeuble vise une amélioration de l'habitabilité des logements. Toutes les superficies visées par le RRU sont respectées, ainsi que les normes d'éclairage naturel, exception faite du séjour du logement n°2 où les châssis sont refaits à l'identique de la situation de droit et ne permettent pas d'atteindre la surface éclairante minimale à 0,4 m² près. La dérogation à l'article 10 du RRU titre II est donc acceptable;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilôt :

- il y a lieu de verduriser la toiture plate du bâtiment arrière;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement :

- le projet propose une répartition équilibrée de logements mais ne prévoit pas de locaux communs (vélo cargo/poussettes) de taille adapté à la densité proposée;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°0.5 Garages qui prescrit "Il sera prévu au moins un garage par logement" :

- le projet prévoit 2 logements supplémentaires au sein des volumes existants;
- la situation du projet, face au pôle intermodal constitué du square des Héros et du square Georges Marlow, est bien desservie par les transports publics (lignes de bus 38, 41, 43 et 98, lignes de tram 4, 92 et 97 de la STIB);
- la dérogation pourrait dès lors s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°2.1 destination qui prescrit " Cette zone est affectée aux logements, aux commerces et aux ateliers. » :

- le projet prévoit de transformer un commerce en bureau;
- cette dérogation ne peut donc pas s'envisager car elle est contraire à une donnée essentielle du PPAS;
- il y a donc lieu de revoir le projet dans son ensemble afin de se conformer au prescrit (soit y inscrire un commerce ou un équipement d'intérêt collectif, soit y inscrire un grand local vélo/poussettes facilement accessible depuis l'espace public ;

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

- le projet prévoit d'isoler la façade arrière, ce qui implique un dépassement par rapport aux profils des deux voisins :
 - l'isolation d'un bien est une démarche écologique à encourager;
 - la surépaisseur en façade arrière que celui-ci génère n'entraînera aucun préjudices sur les propriétés voisines et peut s'envisager;
- le projet prévoit de rehausser un mur mitoyen en fond de parcelle : cette proposition ne peut aucunement s'envisager. En effet, aucune intervention construite ne peut s'envisager en intérieur d'ilôt ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et le non-respect de l'article n°6 - Hauteur de toiture qui prescrit "La toiture 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës ":

- le projet prévoit de rehausser un mur mitoyen en vue d'y inscrire une terrasse en fond de parcelle;
- cet exhaussement en hauteur en intérieur d'ilôt et ne peut pas s'envisager;
- le bien possède déjà un jardin et une terrasse au 1^{er} étage en intérieur d'ilôt risquerait de générer des nuisances sonores et visuelles sur les propriétés voisines en intérieur d'ilôt;
- la terrasse et la rehausse au 1^{er} étage sont refusées;

Considérant que la demande ne peut s'envisager telle que proposée et devraient être repensée dans son ensemble :

- revoir l'extension souhaitée en toiture de manière à ce que celle-ci n'écrase pas la façade d'origine (soit la prévoir en retrait, soit prévoir une toiture à versants plus en adéquation avec la typologie de l'immeuble) ;
- ne pas prévoir de terrasses en toiture (ni au-dessus du bâtiment à front de voirie, ni au niveau de la toiture de l'ancien atelier en intérieur d'ilôt) ;
- Dans le cas d'une densification du nombre de logement, prévoir un local vélo/poussettes facilement accessible de dimension adaptée et qui s'inscrit dans le volume bâti existant de droit;
- Prévoir une toiture verte sur la toiture du bâtiment arrière;
- Ne pas rehausser de mur mitoyen en intérieur d'ilôt ;
- Dessiner les pompes à chaleur éventuelles ;
- Prévoir des châssis en façade avant qui respectent le cintrage des baies ;
- Ne pas prévoir de bureau au rez-de-chaussée (affectation incompatible avec le prescrit de la zone) ;
- Modifier le projet en vue de le rendre conforme aux exigences du SIAMU suite à l'avis défavorable émis en date du 28/06/2026;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 01/07/2026

objet n° 03

Dossier 16-48310-2025 - Enquête n° 112/26

Situation : Rue Copernic 22

Objet : mettre en conformité les actes et travaux exécutés en cours de chantier (permis d'urbanisme n° 16-46053-2021) : adapter l'égouttage enterré et l'allée d'accès , installer un portail et un abri en zone de recul; modifier la terrasse et la piscine, certaines baies et châssis, l'escalier, l'insert et sa cheminée; installer une pompe à chaleur; abattre deux arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48310-2025 introduite, en date du 19/08/2025, modifiée le 04/02/2026 en application de l'article 191 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les actes et travaux exécutés en cours de chantier (permis d'urbanisme n° 16-46053-2021) : adapter l'égouttage enterré et l'allée d'accès , installer un portail et un abri en zone de recul; modifier la terrasse et la piscine, certaines baies et châssis, l'escalier, l'insert et sa cheminée; installer une pompe à chaleur; abattre deux arbres sur le bien sis rue Copernic 22;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - dérogation au PPAS n° 50 en matière d'article 11.1 : construction en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis **défavorable** du Service Vert sollicité en date du 09/09/2025 et émis le 27/11/2025 :

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le projet régularise l'abattage de deux arbres implantés en zone de jardin, à savoir un liquidambar sous l'emprise de la nouvelle terrasse (PU 16-46053-2021) et un pin mort de 130 cm de circonférence (AMSV-35-2024).
- Les dimensions du liquidambar ne sont pas renseignées et celui-ci n'a fait l'objet d'aucune étude phytosanitaire.
- Il est proposé de remplacer les sujets par un charme et un cornouiller.
- De par ses trop faibles dimensions à maturité le cornouiller ne peut cependant être considéré comme arbre de haute-tige, aussi un autre sujet plus adapté est-il à lui préférer.
- Le projet ne prévoit pas les dimensions des replantations. Il convient de les préciser dans l'ensemble des documents de la demande (note explicative, plan de situation projetée, etc.).

- Il est à noter que le projet jouxte une parcelle faisant déjà l'objet d'une demande de PU comprenant l'abattage de 9 arbres de haute-tige (PU 16-47984-2025), l'abattage de sujets supplémentaires n'ayant pas fait l'objet d'une demande claire est donc dommageable pour la conservation de qualité de l'intérieur d'îlot. Il est dès lors d'autant plus important que les replantations soient qualitatives et compensent réellement ces pertes, aussi le Service vert impose-t-il la replantation d'un sujet haute-tige supplémentaire en suivant ses recommandations.

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

- Préciser les dimensions du liquidambar abattu.
 - Prévoir une autre essence que le cornouiller en replantation du liquidambar et la plantation d'un arbre supplémentaire en compensation des abattages (pour un total de 3), en suivant les recommandations du Service Vert.
 - Préciser les dimensions des arbres à replanter;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/09/2025 et émis le 23/10/2025 :

Documents examinés : note explicative, plans de synthèse du 17/07/2025.

Données :

Augmentation de superficie bâtie :	+22 m ² (selon PU 16-46053-2021)
Superficie toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) :	161 m ² (1/2 existant + extension)
Contenances totales <u>réglementaires</u> citerne et bassin temporisation :	5,3 m ³ citerne + 5,3 m ³ temporisation
Contenances totales <u>proposées</u> citerne et bassin temporisation :	10 m ³ citerne + 0 m ³ temporisation
Exutoire proposé pour les eaux pluviales :	égout
Diamètre ajutage à débit limité des eaux pluviales :	néant
Egout public	oui

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

Néant.

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

Augmentation de plus de 30 m² des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.): les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'augmentation des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus. Le rejet à l'égout pourra alors se faire après temporisation dans un bassin d'orage pourvu d'un ajutage à débit limité.

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

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

Quant à la présente demande :

En l'absence d'augmentation d'emprise au sol de plus de trente mètres carrés, la demande n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal.

Cependant, étant donné que les travaux à régulariser comportent des modifications importantes au réseau de collecte des eaux pluviales, le demandeur est invité à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus.

Contrairement à ce qui est indiqué au point 3.1.1. de la note explicative, le besoin en eau de pluie, même conséquent, n'est pas à même de limiter un risque de débordement de la citerne pour la bonne raison que celle-ci a vocation à être remplie la plupart du temps pour remplir son office et n'offre donc théoriquement que peu de volume disponible pour une averse d'orage.

L'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales par manque de perméabilité doit donc être compensée par la temporisation du rejet des eaux claires à l'égout public. La citerne seule ne peut remplir ce rôle, elle doit être complétée d'un bassin d'orage de capacité équivalente à 33 litres par mètre carré d'occupation au sol, dont la vidange doit être assurée par un ajutage de 40 mm de diamètre.

Il est suggéré de transformer la citerne de 10 m³ en citerne combinée offrant la moitié supérieure de son volume à la rétention temporaire.

Contacts utiles :

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

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

[https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion.](https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion)

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

Gestion des eaux usées

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Il est pris acte de la suppression de l'ancien raccordement en servitude sous les parcelles voisines au profit d'un nouveau raccordement à la rue Copernic.

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

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

Toute autre modification substantielle de l'espace public nécessite l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008. Un débordement de la construction (balcon, loggia, etc.) sur le domaine public doit laisser en tout point une hauteur libre de minimum 3 mètres sous celui-ci et être implanté en recul de minimum 1 mètre par rapport au bord de la chaussée. Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

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

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

Quant à la demande :

Il est demandé de contrôler l'implantation de la clôture et de la haie et, le cas échéant, de replacer la clôture contre l'alignement et de reculer les pieds de haie à 50 cm de l'alignement.

Piscine

Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine l'eau peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum.

Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.

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

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir au droit de sa propriété et de le reconstruire à ses frais.

Configuration :

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).

Quant à la demande :

Même si l'accès carrossable a été reconstruit à neuf en respectant au maximum le profil en long existant, on peut constater une pente trop accentuée entre l'accès et la taque d'égout, ainsi qu'une dégradation du trottoir, et singulièrement de la zone engazonnée, causée par les mouvements de véhicules de chantier.

Il est demandé de contrôler la planéité du dallage et de le refaire si nécessaire, ainsi que de rénover la bande de gazon séparant le trottoir de la bordure, ce sur toute la longueur de trottoir dégradée par les véhicules de chantier.

Contact(s) : Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@ucclle.brussels.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/09/2025 et émis le 06/10/2025 :

Considérant la demande à savoir mettre en conformité les actes et travaux exécutés en cours de chantier (permis d'urbanisme n° 16-46053-2021) : adapter l'égouttage enterré et l'allée d'accès + installation d'un portail; modifier la terrasse et la piscine, certaines baies et châssis, l'escalier, l'insert et sa cheminée; installer une pompe à chaleur; abattre deux arbres;

Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité et que les points suivants sont donc d'ores et déjà réalisés :

- CEP 10m³, utilisation pour 5 WC, buanderie, nettoyage et jardin;
- Trop plein CEP à l'égout;
- Piscine avec volet;
- PAC de 14 kW;

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

- À un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- À la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

Considérant que le RCU eau n'est pas respecté le jardin est grand, une noue/un drain/... aurait été possible.

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

Avis favorable à condition :

- De ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- De limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- De faire une déclaration de classe 3 pour la PAC (permisenvironnement@ucclle.brussels);
- De viser le 0 rejet des eaux de pluie vers le réseau d'égouttage en se conformant au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement relatif à la demande modifiée, émis le 06/10/2025 :

Vélo : 3 portes, 4 angles droit

4 places vélos

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

Il serait favorable à la biodiversité de

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

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

Nichoirs moineaux

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

- HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.
- ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.
- QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX 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.

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

Nichoirs rouges-queues :

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

- HAUTEUR : 2 à 6 m du sol

- *ORIENTATION* : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX 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 jointures 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 étourneaux sansonnets :

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

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 75 jours;

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés > 160 jours

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

19/08/2025 : dépôt de la demande;

03/10/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

MODIFICATION DE LA DEMANDE SANS INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

02/12/2025 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins - et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT :

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

- *La maison d'habitation unifamiliale, une construction datant des années 1950, est implantée en ordre ouvert et fortement en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Copernic, non loin du croisement formé avec l'avenue Albert Lancaster, située au Sud;*
- *La parcelle voisine de gauche est bâtie plus vers l'alignement, tandis que la parcelle voisine de droite, n'est pas construite (elle est accessible via l'avenue Albert Lancaster);*
- *La maison visée par la demande ne revêt pas de caractère patrimonial particulier;*
- *Le bien faisant l'objet de la demande est densément planté;*

Considérant que les circonstances du permis d'urbanisme n°16-46053-2021 font apparaître ce qui suit :

- *La demande visait la transformation de la maison et le réaménagement de la parcelle :*
 - *Améliorer les performances énergétiques de la maison en proposant une isolation des façades et des toitures par l'extérieur, le remplacement de l'ensemble des menuiseries, et la pose de panneaux solaires photovoltaïques;*
 - *Agrandir la terrasse latérale de droite et la prolonger par une piscine non couverte;*
 - *Abattre un arbre à haute tige(sorbier) situé dans l'emprise de travaux;*
 - *Mettre en conformité quelques divergences entre la situation de droit et la situation de fait au niveau des façades, des baies et des espaces;*
- *La demande permis d'urbanisme 16-47984-2025 visant la parcelle attenante est en cours d'instruction, et propose de réhabiliter un terrain en friche en un jardin nourricier, alléger la végétation (abattage de 9 arbres), installer un carport avec une partie fermée et réhabiliter un accès donnant sur l'avenue Albert Lancaster;*

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

- *mettre en conformité les actes et travaux exécutés en cours de chantier (permis d'urbanisme n° 16-46053-2021) : adapter l'égouttage enterré et l'allée d'accès, installer un portail; modifier la terrasse et la piscine, certaines baies et châssis, l'escalier, l'insert et sa cheminée; installer une pompe à chaleur; abattre deux arbres;*
- *Égouttage enterré et gestion des eaux de pluies :*
 - *Nouveau raccordement à rue :*
 - *Le raccordement de la maison était situé entre les n°90B et 92 avenue Albert Lancaster, à travers la parcelle voisine du terrain. Durant le chantier, un sondage caméra de l'égout existant a montré qu'il n'était pas récupérable et les demanderesse ont été contraintes de remplacer l'intégralité du réseau;*
 - *Afin d'avoir la maîtrise des éléments techniques sur la parcelle et de limiter le coût de l'intervention, l'égout existant a été abandonné et l'ensemble des égouts de la maison a été ramené vers une nouvelle évacuation via l'allée d'accès à la maison et un nouveau raccordement en face du portail d'entrée, rue Copernic 22, en accord avec Vivaqua;*
 - *Déplacement de la citerne :*
 - *Rationnellement, la position de la citerne de 10 m³du précédent permis ne faisait plus sens une fois l'égout principal déplacé. Une ancienne cuve à mazout se trouvait devant le garage de la maison. Cette cuve a été neutralisée et retirée, et les demanderesse en ont profité pour y placer la nouvelle citerne d'eau de pluie de même contenance. L'eau pluviale est utilisée pour l'alimentation des WC et l'entretien maison et jardin;*
 - *Trop-plein de la citerne et infiltration des eaux de pluie :*
 - *Le trop-plein de la citerne est raccordé au réseau public pour plusieurs raisons;*
 - *Lors des travaux d'excavation, il a été découvert que les fondations de la maison, hors de la zone de cave, sont très peu profondes;*
 - *Dans la zone de cave, une humidité importante a dû être gérée. Cette situation était due à la composition du sol qui ne permettait pas à l'eau de correctement s'infiltrer;*
 - *Des essais de sols ont été réalisés en bordure de la maison, montrant une mauvaise capacité d'infiltration des sols;*
 - *La citerne est raccordée à une pompe, à la cave. Cette pompe redistribue l'eau pour alimenter cinq WC, une buanderie et de nombreux points d'eau sur le terrain. Le besoin en eau de pluie est donc suffisamment conséquent pour que le risque de débordement soit nettement limité;*
 - *Cependant il y aurait lieu, vu les disponibilités dans le jardin, de prévoir l'évacuation du trop-plein de cette citerne en aménageant des dispositifs tels que noue infiltrante, ...;*

- L'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales par manque de perméabilité doit donc être compensée par la temporisation du rejet des eaux claires à l'égout public. La citerne seule ne peut remplir ce rôle, elle doit être complétée d'un bassin d'orage de capacité équivalente à 33 litres par mètre carré d'occupation au sol, dont la vidange doit être assurée par un ajutage de 40 mm de diamètre. Il est suggéré de transformer la citerne de 10 m³ en citerne combinée offrant la moitié supérieure de son volume à la rétention temporaire;
 - Modification de la terrasse et de sa piscine :
 - Allongement peu significatif de la terrasse côté Nord-Ouest et ajout de deux petits escaliers, pour en faciliter l'accès depuis et vers le jardin et l'allée d'accès à la parcelle;
 - Adaptation des bacs à plante en façade Est pour disposer d'un petit potager et amélioration de l'accès au chalet de jardin et une zone pour le compostage;
 - Modification de l'allée et de l'accès au terrain (portail, local poubelle, ...) :
 - La modification de l'évacuation des eaux vers le réseau public a contraint à démolir en grande partie l'allée d'accès au terrain. Les demanderesse en ont profité pour améliorer la situation en rendant celle-ci intégralement perméable et en installant un nouveau portail coulissant. Ces interventions ont aussi permis d'aménager un espace pour le dépôt et l'enlèvement des poubelles, et a nécessité la construction d'un mur de retenue de terres de plus de 50 cm de hauteur en zone non aedificandi du PPAS n° 50 :
 - La zone de recul est une zone libre de toute construction d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement au front de bâtisses côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre.
 - La hauteur du portail est 1,60 m mais présente un aspect opaque couplé avec son élargissement significatif, ce qui est dommageable pour la conservation de perméabilité visuelle depuis l'espace public. De plus, cette intervention ne se conforme pas à la prescription 11.1 du PPAS n° 50, laquelle prévoit que :
 - L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive.
 - Ces dérogations, non sollicitées, ne peuvent être accordées et le projet nécessite d'être modifié en se conformant au prescrit du PPAS n° 50 sur ces points;
 - Le profil de la voirie et du trottoir a été réalisé à l'identique lors des travaux d'adaptation de l'accès au terrain;
 - Pompe à chaleur :
 - Chauffage : Une PAC (Buderus WPL14t AR E monovalente triphasée 400V 14kW Classe énergétique A++ avec résistance électrique 9kW intégrée) a été installée derrière le cabanon au nord de la parcelle;
 - Cette implantation contre la limite de propriété est choisie car la PAC ne sera visible d'aucun voisin (palissade existante) ni depuis la propriété. Le relief du terrain « en cuvette » à cet endroit limite également la propagation du son dans l'environnement;
 - Ce choix de mode de chauffage a conduit également à la suppression du conduit de cheminée de l'ancienne chaudière à mazout disparue;
 - Modifications de châssis :
 - Une série de modifications de baies et châssis ont été apportées durant le chantier :
 - WC « studio » : fenêtre ronde devenue carrée;
 - Ajout de trois Velux (chambre 2 et salle de jeux) de 134 x 140 cm, permettant d'améliorer la situation au niveau des surfaces nettes éclairantes de ces deux pièces;
 - Élargissement du châssis de la tourelle au rez-de-chaussée pour alignement sur la hauteur;
 - Toutes les portes d'entrée sont entièrement vitrées avec poignée type bâton de maréchal;
 - Les modifications respectent les caractéristiques architecturales et patrimoniales de la maison;
 - Travaux structurels :
 - Élargissements de baies intérieures au rez-de-chaussée et adaptation linteaux;
 - Ajout d'une colonne structurelle au rez-de-chaussée pour optimiser la taille des poutrelles;
 - Déplacement de la baie pour la porte d'accès au garage (façade nord);
 - Ces interventions améliorent les qualité d'habitabilité des espaces de vie;
 - Adaptation de l'escalier et déplacement de l'insert et de sa cheminée :
 - L'aménagement intérieur a été adapté et l'insert (et sa cheminée) déplacé dans la partie centrale de la maison. Cela a eu pour effet de modifier le démarrage de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et la sortie en toiture du conduit de sa cheminée;

- *Abattage d'un liquidambar :*
 - *Le liquidambar se situait dans la zone de la terrasse octroyée par le permis de 2021, tel qu'il a été constaté lors du relevé / implantation des ouvrages réalisé par le géomètre Christian BINDELS. Dès lors, il fallut l'abattre au cours du chantier;*
 - *Cette intervention est regrettable car les modifications des proportions de la terrasse ne faisaient pas apparaître la présence de cet arbre;*
 - *Cependant l'abattage a été compensé par la plantation d'un cornouiller à l'avant de la parcelle au niveau du portail;*
- *Abattage d'un pin sylvestre mort :*
 - *L'abattage d'un pin mort a été soumis à l'avis du Service Vert de la commune, qui l'a autorisé (voir avis du 9 août 2024). Il a été abattu en Mars 2025;*
 - *Cependant l'abattage a été compensé par la plantation d'un charme à l'avant de la parcelle;*

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

- *les actes et travaux tendent à s'inscrire dans les objectifs du permis d'urbanisme délivré en ce qui concerne la transformation énergétique de la maison;*
- *cependant les interventions apportées à certaines parties du jardin ou de la zone de recul sont à déplorer;*

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

- *restituer la situation existante de droit au niveau de l'accès à la parcelle en ce qui concerne le portail (dimensions et aspect) et le profil du mur de retenue des terres, ou solliciter le cas échéant les dérogations au PPAS en vue de soumettre le projet tel que présenté aux Mesures Particulières de Publicité;*
- *répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle, les équipements techniques et la gestion de la piscine;*
- *répondre aux conditions émises par le Service Technique de la voirie en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle, les recollements en voirie et les repères altimétriques;*
- *répondre aux conditions émises par le Service Vert en ce qui concerne les justifications des abattages et le projet de replantations;*

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 actes et travaux seront davantage en adéquation avec les spécificités paysagères de cette double parcelle;*
- *de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet se conformera aux dispositions du PPAS n° 50 en ce qui concerne les aménagements de la zone de recul;*

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

10/12/2025 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

04/02/2026 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 191, §5 du CoBAT;

28/05/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et poursuite de la procédure / reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité - avec supplément de délai de 160 jours;

01/06/2026 au 15/06/2026 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

01/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *restituer la situation existante de droit au niveau de l'accès à la parcelle en ce qui concerne le portail (dimensions et aspect) et le profil du mur de retenue des terres, ou solliciter le cas échéant les dérogations au PPAS en vue de soumettre le projet tel que présenté aux Mesures Particulières de Publicité;*

- répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle, les équipements techniques et la gestion de la piscine;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle, les recollements en voirie et les repères altimétriques;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert en ce qui concerne les justifications des abattages et le projet de replantations;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée 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 04/02/2026 :

- les aménagements de la zone d'entrée ont été précisés en conservant l'espace pour les poubelles, et en limitant le portail à un dispositif de 160cm de haut et ajouré sur 50% de sa superficie;
- le plan paysager renseigne 3 arbres à replanter en compensation au 2 sujets abattus :
 - un sorbier à l'entrée du site;
 - un merisier à proximité de l'angle externe de la piscine;
 - un charme à l'angle Sud/Ouest de la parcelle;
- le trop-plein de la citerne est redirigé vers les égouts selon un réseau séparatif;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Certains aménagements ont été précisés, notamment au droit de l'accès à la parcelle;
- La perte de la lecture du talus planté au profit d'un large portail complété par une niche pour les poubelles est regrettable, d'autant que l'allée d'accès a été plus largement minéralisée ;
- La gestion des eaux sur la parcelle pourrait permettre la réinfiltration des eaux pluviales in situ, d'autant que la parcelle attenante fait l'objet d'une étude paysagère;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS en matière de traitement paysager de la zone de recul :
 - La zone d'accès n'a pas été modifiée, mais le portail implanté parallèlement à la voirie, se situe davantage vers l'alignement et est plus large qu'en situation existante de droit, ce qui tend à supprimer une petite zone de refuge pour les voitures, et qui nuit aux perspectives visuelles progressives vers la maison;
 - Le talus a été raboté au Nord et remplacé par un mur de retenue des terres et le placement du local pour les poubelles, ce qui ne répond pas aux objectifs de la prescription du PPAS. Cet aspect du projet a été justifié en séance par la demanderesse, suite aux conditions d'exécution générales du Service Technique de la Voirie (permis 16-46053-2021) qui ne s'appliquaient pas au présent projet d'autant plus que ces aménagements nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;
 - Les abords de l'accès de la parcelle ont subi une perte de qualité quant à son traitement paysager, au détriment des perspectives de long de la voirie;

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

- Restituer le talus planté à l'entrée de la parcelle de part et d'autre de l'allée historique;
- Supprimer le local pour les poubelles au profit d'aménagements paysagers pérennes en y restituant le talus;
- Ajourer davantage le portail coulissant en supprimant une lame verticale sur deux par exemple ;
- Veiller à éviter tout rejet d'eaux de pluie vers le réseau d'égouts en voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements paysagers principaux seront restitués;
- d'être accessoires en ce que l'impact des constructions à l'entrée de la parcelle sera atténué;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les constructions en zone de recul seront limitées;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol (article 11.1) - 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 01/07/2026
objet n° 04

Dossier 16-48648-2026 - Enquête n° 111/26

Situation : Chaussée d'Alseberg 594

Objet : transformer une surface commerciale existante sur trois niveaux en un parking au sous-sol, une activité de production avec commerce et consommation sur place (boulangerie) au rez-de-chaussée et deux logements au 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48648-2026 introduite en date du 18/03/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une surface commerciale existante sur trois niveaux en un parking au sous-sol, une activité de production avec commerce et consommation sur place (boulangerie) au rez-de-chaussée et deux logements au 1^{er} étage sur le bien sis chaussée d'Alseberg 594;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

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

Considérant que la demande est régie par les articles 13, 22, 23 et 24 du RCU et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'augmentation de la superficie plancher dédiée aux activités productives (414m² au lieu de 250m²);

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°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 : [...] 2° 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 la terrasse et la nouvelle isolation en façade arrière dépassent la profondeur du profil mitoyen le plus profond;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*§1 La toiture répond aux conditions suivantes [...] 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 références visées à l'article 5* ", en ce que les garde-corps de la terrasse dépassent la toiture du profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Teinte verte pour le carrelage en façade avant manque d'harmonie avec les châssis bleus du 2^{ème} étage;*
- *Vue vers nouveaux logements depuis le logement en face de la rue;*
- *Local vélo sous dimensionné par rapport au nombre total de logements;*
- *Pas d'emplacement vélos prévus pour les employés et la clientèle du magasin;*
- *Questions diverses sur le statut et l'utilisation des locaux communs;*
- *Zone de livraison chaussée d'Alseberg pas pertinente au vu trafic et de la position du bac à plante, d'autant que le bâtiment dispose déjà d'un accès et d'une zone de livraison rue du Doyenné;*
- *Précisions à apporter sur les matériaux (couleur exacte - les différences par rapport à la situation existante sont-elles des erreurs ou une volonté de remplacer certains éléments ?)*
- *Pas d'harmonie de matériaux des châssis (PVC-aluminium) entre les deux façades;*
- *Au niveau du 1^{er} étage, la cage d'escalier passe devant la gaine d'ascenseur empêchant un accès au 1^{er} étage en cas d'installation future;*
- *Terrasse en toiture : Vis-à-vis important sur la nouvelle terrasse depuis l'appartement du 1^{er} étage - quelle garantie qu'il n'y ait pas d'extension de cette terrasse ?;*
- *Bouche extraction située sous une fenêtre du 2^{ème} étage;*
- *Y-a-t-il un déplacement de la gouttière sous la terrasse du 2^{ème} étage ?*
- *L'ouverture des baies en façade arrière peut-elle affaiblir la structure du bâtiment ?*
- *Tubage four dans gaine existante déjà occupée;*
- *Isolation acoustiques prévue entre les logements ?*
- *Mesures prises pour le chantier ?*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- *Demande portant sur plus de 200m² de changement d'affectation;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/03/2026 : dépôt de la demande;

29/04/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/04/2026 : réception des compléments;

22/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

01/06/2026 au 15/06/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

01/07/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- *l'avis du Service de la Mobilité qui sera rendu en cours de procédure;*
- *l'avis du Service de l'Environnement émis le 08/06/2026 :*

Considérant le projet à savoir transformer une surface commerciale existante sur trois niveaux en :

- *un parking au sous-sol de 4 emplacements avec zone de livraison;*
- *une activité de production avec commerce et consommation sur place (boulangerie) au rez-de-chaussée (cheminée du four dans une gaine technique existante jusqu'en toiture, compresseurs des chambres froides intégrés en sous-sol dans le parking, ventilation limitée (pas de hotte de cuisson sur place), sortie en façade avec silencieux);*
- *deux logements au 1er étage;*

Considérant qu'il est prévu :

- *une nouvelle isolation en façade arrière;*
- *Ajout de 163m² de toiture verte : toiture verte semi-intensive;*
- *Un nouveau local pour deux-roues de 12,5 m², six vélos, soit plus d'un vélo par unité de logement;*

Considérant que le dossier ne comporte pas d'information quant à la chaudière présente sur les plans;

Considérant qu'un permis d'environnement est nécessaire pour les installations (PE de classe 2 pour exploitation d'une boulangerie, d'un four électrique et d'une installation de refroidissement);

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

Avis favorable à condition de :

- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour la chaudière au nom de l'ACP si ses caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- de faire une demande de PE pour la boulangerie;

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

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

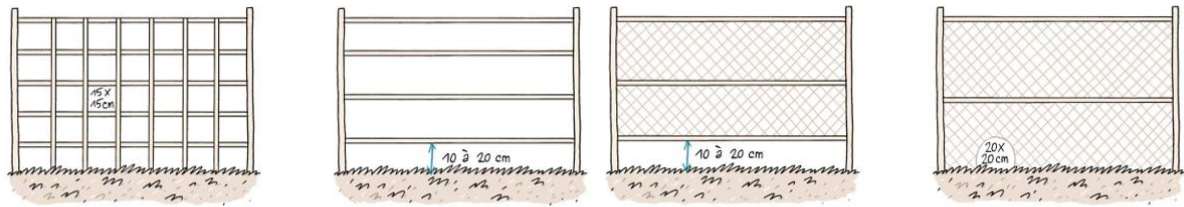
Nichoirs rouges-queues :

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

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

De plus :

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



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

- l'avis du Service de l'Economie sollicité en date du 22/05/2026 et émis le 28/05/2026 :

PAS DE REMARQUES;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/05/2026 et émis le 03/06/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte comportant des logements, des commerces et des équipements (écoles, bibliothèque, etc.);
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est un axe structurant et une artère commerciale;
- Les commerces se concentrent principalement sur le tronçon situé entre la rue de Stalle et la rue Alphonse Asselbergs (repris au PRAS en liseré de noyau commercial) mais plusieurs commerces s'étendent au-delà jusqu'à la rue du Doyenné;
- Le bien n°594 sur lequel porte la demande fait partie de ces immeubles de commerces situés hors liseré de noyau commercial;
- Il s'agit d'un immeuble construit dans les années 90 suite au permis de démolition-reconstruction n°16-32668-1995;
- L'immeuble présente un gabarit R+2+toiture à versants avec un niveau de sous-sol supplémentaire;
- Il a la particularité d'être bâti sur une parcelle traversante à proximité de l'angle de l'ilot dont la limite arrière donne sur la rue du Doyenné;
- L'immeuble s'implante le long de la chaussée d'Alseberg mais la rampe donnant accès au parking en sous-sol se situe rue du Doyenné;
- L'immeuble présente une profondeur importante au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée ($\pm 26m$);
- Les étages ont une profondeur moindre et similaire au bâti environnant;
- La parcelle est non bâtie du côté de la rue du Doyenné, à l'exception de la rampe d'accès au garage qui sert également de zone de déchargement pour le commerce. La zone arrière comporte également deux places de stationnement à rue masquées par une haie située à l'alignement et accordées par le permis n°16-40039-2011;
- C'est un immeuble mixte, composé d'un commerce qui occupe actuellement le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et de deux appartements situés au 2^{ème} étage;
- Ces appartements disposent d'une entrée séparée sur la chaussée d'Alseberg, avec leur propre cage d'escalier. L'immeuble ne comporte pas d'ascenseur bien que la trémie existe;
- C'est un immeuble caractéristique de l'époque, avec des briques de teinte beige, des châssis en aluminium bleu, et deux balcons en triangle aux 1^{er} et 2^{ème} étages surmontant la porte d'entrée;
- La présente demande porte sur la transformation et le changement d'affectation du commerce;
- Actuellement, le commerce se présente comme suit :
 - Le sous-sol comprend les réserves, les locaux techniques, les sanitaires du personnel et un sas de livraison accessible par la rue de doyenné. Un monte-charge permet de monter les stock au rez-de-chaussée. Cet étage a été bâti légèrement différemment par rapport aux plans de permis. Sa superficie est restée globalement la même mais il a été décalé de manière centrale par rapport au bâtiment au lieu d'être implanté contre la mitoyenneté avec le n°596;
 - Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont dédiés au showroom;
- La maison de droite (n°596) est un immeuble mixte de gabarit R+2+toiture à versant.
- La maison de gauche (n°592) est une maison unifamiliale typique bruxelloise, de gabarit R+1 avec une toiture à mansard;

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

- Le changement d'affectation et la division du commerce selon la répartition suivante :
 - Au sous-sol : Stationnements et locaux de services dédiés à l'activité artisanale;
 - Au rez-de-chaussée : activité artisanale séparée en deux zones : une zone comportant l'atelier et une zone accessible au public comportant un point de vente et un espace de restauration;
 - Au 1^{er} étage : deux nouveaux logements de 2 et 3 chambres;

- En façade avant, le projet prévoit les travaux suivants :
 - Fermeture partielle en recul des baies au 1^{er} étage avec un parement en carrelages;
 - Réalisation d'un chaulage de teinte claire sur la brique au niveau du rez-de-chaussée;
 - Conservation des briques existantes aux étages;
 - Démolition du balcon au 1^{er} étage (celui du 2^{ème} étage est conservé);
 - Création d'un nouveau balcon en structure métallique au 1^{er} étage à destination du nouveau logement;
 - Pose de nouvelles enseignes et de marquises;
 - Création d'un emplacement de livraison sur le trottoir;
- En façade arrière, les modifications suivantes sont prévues :
 - Isolation par l'extérieure avec une finition en crépi de teinte claire au niveau des étages;
 - Ouvertures de baies au niveau du 1^{er} étage à destination du nouveau logement;
 - Création d'une terrasse sur la toiture plate pour le logement situé à l'arrière;
 - Solde de la toiture plate recouvert d'une toiture verte;

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

- Le sous-sol est conservé à jouissance exclusive de la boulangerie. Son aménagement général est conservé et comprend 4 places de stationnement, un local de stockage, le local chaudière, les sanitaires du personnel, les escaliers ainsi qu'un monte-charge menant au rez-de-chaussée;
- Les compresseurs des chambres froides sont également implantés en intérieur au sous-sol;
- Au niveau des aménagements extérieur, les deux places de parking sont conservées à destination de l'atelier. Un local poubelle d'une hauteur de maximum 1,83m avec une finition en caillebotis métalliques est ajouté le long de la rampe. Un balisage de l'accès piéton sera matérialisé par une peinture au niveau de la rampe;
- Au rez-de-chaussée, l'espace est scindé en deux zones, l'atelier de production (boulangerie) et la zone de vente/dégustation sur place d'une capacité d'environ 46 places;
- L'atelier est situé à l'arrière du bâtiment, avec un accès de service par le parking et un second par un escalier extérieur menant directement au rez-de-chaussée depuis la rue du Doyenné;
- La zone de vente et de dégustation est accessible par l'entrée principale située chaussée d'Alseberg. Un accès réservé au personnel permet de relier les deux entités;
- Deux WC, dont un est accessible PMR, sont ajoutés à destination du public;
- Un local commun vélo d'une capacité de 6 vélos est ajouté dans le prolongement de l'accès dédié aux logements. Ce local comprend également un placard destiné à l'entretien des communs avec un point d'eau;
- Au 1^{er} étage, une nouvelle demi-volée d'escalier permet de connecter le 1^{er} étage à la cage d'escalier des logements. Cette volée passe devant la trémie de l'ascenseur (ne comprenant pas d'ascenseur à l'heure actuelle);
- Deux nouveaux logements de 2 et 3 chambres sont créés au 1^{er} étage;
- Le logement 2 chambres est mono-orienté et donne sur la chaussée d'Alseberg;
- Le logement 3 chambres donne sur la rue du doyenné à l'exception d'une chambre située côté chaussée;
- En ce qui concerne les techniques :
 - La sortie de la hotte est prévue sur la toiture plate du rez-de-chaussée contre la mitoyenneté avec le n° 596;
 - Les évacuations des ventilations double flux des logements sont situées sur la façade du 1^{er} étage, dans le renforcement côté n° 592;
 - Les évacuations pour la ventilation du commerce se font sur la façade arrière du rez-de-chaussée;
 - L'évacuation pour la chaudière se fait en toiture via une gaine située dans les communs des logements;
 - L'évacuation des fours se fait en toiture via un tubage dans une gaine existante;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la reconversion du commerce en activité artisanale productive (boulangerie) avec des espaces de ventes et de consommation sur place associés s'insère parfaitement dans le tissu urbain et commercial environnant;
 - Considérant que la suppression du commerce à l'étage pour le remplacer par du logement est cohérent;

- Considérant en effet que la surface commerciale existante est très importante (640m² hors stock et sous-sol);
- Considérant que cette superficie contrevient par ailleurs aux seuils fixés par le PRAS dans cette zone;
- Considérant que la plupart des commerces de la rue sont effectivement situés uniquement au rez-de-chaussée avec des logements aux étages;
- Considérant que l'immeuble comporte déjà des logements au 2^{ème} étage;
- Considérant que l'accès aux nouveaux logements se fait via la cage d'escalier existante qui dessert actuellement ces logements;
- Considérant que le positionnement de cette cage d'escalier induit qu'un des nouveaux logements est mono-orienté et donne uniquement sur la chaussée d'Alseberg qui est une chaussée très passante;
- Considérant que c'est également le cas des logements existants;
- Considérant néanmoins que cette disposition, qui ne permet aucune ventilation naturelle efficace, limite les vues et les entrées de lumière et donne uniquement sur une chaussée passante, ne peut s'envisager pour un logement neuf;
- Considérant que la disposition des lieux permet d'envisager un accès séparé pour un des logements;
- Considérant par ailleurs que cela permettrait aux deux logements de disposer d'une terrasse en façade arrière ce qui serait une réelle plus-value pour ces nouveaux logements;
- Considérant que les paliers de l'escalier ne correspondent pas au niveau du 1^{er} étage;
- Considérant que pour rattraper cette différence de niveau, le projet prévoit l'ajout d'une volée supplémentaire au départ du palier de l'escalier commun;
- Considérant que cette volée passe devant la trémie de l'ascenseur, ce qui exclut toute possibilité de desservir ces logements par ascenseur dans le futur;
- Considérant que l'immeuble existe depuis 1995 et qu'il n'a jamais disposé d'ascenseur;
- Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de seulement deux étages, avec 4 appartements, et que l'absence d'ascenseur n'est pas problématique, a fortiori pour un logement situé au 1^{er} étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que le gabarit de l'immeuble reste globalement inchangé, à l'exception de l'ajout de la terrasse qui fera l'objet d'un point particulier repris ci-dessous;
 - Considérant que le rétrécissement des baies aux 1^{er} étage se fait dans le respect de la typologie existante en conservant la lecture des baies et en marquant une partie en retrait recouverte d'un parement en carrelages;
 - Considérant que ce rétrécissement permet d'augmenter l'intimité des logements tout en conservant une surface vitrée largement suffisante pour les pièces situées derrière;
 - Considérant que la suppression du balcon en briques et son remplacement par un balcon métallique permet d'offrir un petit espace extérieur au logement;
 - Considérant que cette modification respecte la typologie du bâtiment existant;
 - Considérant que l'isolation du pignon mitoyen (n°596) ne suscite aucune opposition d'un point de vue urbanistique et permet l'isolation optimale du logement;
 - Rappel est fait que le permis est soumis au droit des tiers et il y aura lieu d'obtenir l'accord du voisin n°496 avant la réalisation de cette isolation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que le local poubelle s'implante sur la rampe d'accès arrière;
 - Considérant que malgré son implantation dans la pente et sa hauteur relativement réduite ce local sera fort visible depuis la rue ce qui n'est pas souhaitable;
 - Considérant au contraire que l'aménagement à l'arrière mériterait d'être davantage végétalisé, par exemple en réduisant légèrement la largeur de la rampe pour retrouver de la végétation qui habillerait le grand pignon mitoyen au n°17/19 de la rue du Doyenné;
 - Considérant également que le bâtiment dispose d'un sous-sol important, il y a lieu de retrouver ce local à l'intérieur du bâtiment;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Considérant que le projet ne déroge pas au RRU en matière de stationnement;

- Considérant en effet que ce dernier impose la création de parking uniquement dans les immeubles de logements neufs et une capacité d'un emplacement vélos par logements ce qui est le cas ici;
- Considérant néanmoins que la création de deux logements supplémentaires et la reconversion du commerce telle que proposée engendrera une pression supplémentaire sur le stationnement et la mobilité, il y a lieu de proposer des solutions pour gérer ces impacts;
- Considérant qu'à cet égard, Bruxelles Environnement préconise :
 - pour les logements, 1 emplacement vélo par chambre;
 - pour les autres activités : emplacements à définir suivant les besoins du site et le nombre de personnes présentes simultanément sur site avec à titre d'exemple, une estimation :
 - Pour les commerces, 1,5 place par 100 m² de commerce;
 - Pour les restaurant 1/10 des places assise;
 - Ce qui représenterait pour le cas présent :
 - 9 emplacements vélos (4 chambres existantes + 5 nouvelles chambres);
 - 2 places pour le commerce ou 5 places pour l'espace de consommation (46 places assises);
- Considérant qu'il s'agit de préconisations applicables aux installations soumises à permis d'environnement et qu'il y a lieu d'apprécier leur pertinence au regard du présent projet;
- Considérant que le bien dispose déjà 2 emplacements voitures en extérieur réservés à l'usage de la boulangerie et que le projet prévoit la création de 4 emplacements supplémentaires en intérieur;
- Considérant que le projet prévoit la création d'un local pour 6 emplacements vélos réservés aux logements ce qui est positif et permet de répondre aux besoins pour les nouveaux logements;
- Considérant néanmoins qu'il serait opportun de tenir également compte des logements existants, ce qui représente un total de 4 chambres supplémentaires, et d'agrandir le local de manière à permettre le stationnement de 3 vélos supplémentaires;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de stationnement vélo pour les travailleurs et pour la clientèle;
- Considérant que le parking est suffisamment important en sous-sol pour permettre l'installation d'arceaux vélos sécurisés pour les travailleurs;
- Considérant que la notice explicative ne précise pas le nombre d'employés de l'exploitation et qu'il y a lieu de la compléter avec un paragraphe relatif aux nombres de travailleurs, à la gestion de leur mobilité, et justifiant le nombre d'arceaux vélos à ajouter en sous-sol;
- Considérant que pour les visiteurs, le bien se situe à proximité directe d'un arrêt de tram où se situent déjà 3 arceaux vélos et que 3 arceaux vélos supplémentaires ont été installés à proximité à la demande du commerce voisin (Music Town);
- Considérant que les trottoirs sont relativement larges dans les environs, il sera possible d'étudier avec Bruxelles Mobilité l'opportunité d'ajouter des arceaux vélos supplémentaires si cela s'avère nécessaire;
- Considérant que le projet conserve la zone de livraison au niveau du sous-sol;
- Considérant qu'elle prévoit une seconde zone de livraison sur la chaussée d'Alseberg, à proximité de l'entrée et juste après le parterre d'arbre;
- Considérant que cet emplacement ne paraît pas judicieux en ce qu'il s'implante sur le trottoir et que le passage restant est de dimension réduite, en ce que la chaussée d'Alseberg est un axe fort passant avec présence du tram et en ce que le bien dispose déjà d'une zone de livraison hors voirie via la rue du Doyenné;
- Considérant néanmoins que cet aménagement se situe en voirie, il y a lieu de le retirer de la présente demande de permis et de prendre contact avec Bruxelles-mobilité pour en faire la demande si nécessaire;
- en matière de façade :
 - Considérant que la demande prévoit des nouveaux châssis en aluminium de teinte anthracite;
 - Considérant que les châssis en façade arrière dispose d'une double légende, à savoir châssis en PVC et châssis en aluminium, toujours de teinte anthracite et qu'il y a lieu de corriger cette coquille;
 - Considérant que les châssis existants au 2^{ème} étage sont en réalité de teinte bleue;
 - Considérant que les deux façades sont visibles depuis l'espace public;

- Considérant qu'afin de maintenir la cohérence de la façade, il y a lieu de prévoir des châssis d'une teinte et d'un matériau similaire au minimum pour les étages de logements sur les deux façades;
- Considérant de même que la teinte des carreaux prévue devrait s'accorder à la teinte des châssis;
- Considérant qu'il y a également lieu de corriger la légende des façades existantes et projetées qui comprend quelques incohérences (couleur toiture et châssis existants notamment);
- Considérant que les matériaux des garde-corps ne sont pas précisés sur les façades et qu'il y a lieu de compléter la légende;
- Considérant que ceux-ci semblent trop bas pour correspondre aux normes actuelles, il y a lieu de vérifier ce point et de les adapter si nécessaire;
- Considérant que la légende renseigne en n°6 « briques de teintes grises » en soubassement mais que sur la façade projetée, le n° indiqué sur le soubassement est le n°7 (correspondant à l'enduit de teinte clair);
- Considérant qu'afin d'assurer une pérennité plus importante du parement en limitant les marques de salissures, il y a lieu de retrouver un soubassement de teinte plus foncée;
- Considérant qu'il y a lieu également de préciser la teinte prévue pour l'enduit en façade avant;

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, dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur d'ilot :
 - Considérant que ces dérogations sont induites par la création d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée et par l'isolation de la façade arrière;
 - Considérant que l'isolations des logements est souhaitable et encouragée, que la surépaisseur est limitée (15 cm) et n'impacte pas véritablement le gabarit général du bien, cette dérogation est acceptable;
 - Considérant que la terrasse sera à destination du nouveau logement 3 chambres située au 1^{er} étage;
 - Considérant qu'elle s'implante à 3m de la toiture plate du n°596, à 7,20m du jardin du n°592 et à 4,35m de la façade arrière du rez-de-chaussée;
 - Considérant qu'en terme de vues et de vis-à-vis, l'impact de cette terrasse sera donc limité;
 - Considérant que la terrasse en elle-même sera en revanche relativement exposée aux vues de bâtiments voisins mais qu'elle pourra s'en prémunir en végétalisant la terrasse;
 - Considérant que la superficie de la terrasse est relativement importante (53m²) ce qui paraît un peu disproportionné au regard du reste de l'appartement;
 - Considérant qu'en adaptant les logements pour disposer de deux appartements traversants, elle pourra être scindée afin de profiter aux deux appartements;
 - Considérant que le projet prévoit la création d'une toiture verte sur le solde de la toiture ce qui est positif;
 - Considérant en effet que la toiture verte améliore l'aspect visuel et la biodiversité en intérieur d'ilot;
 - Considérant qu'elle permet également de diminuer la pression sur le réseau d'égouttage en permettant une temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout;
- application de la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'augmentation de la superficie plancher dédiée aux activités productives (414m² au lieu de 250m²) :
 - Considérant que le bien se situe en zone d'habitation;
 - Considérant que la superficie plancher hors-sol dédiée à l'activité productive artisanale est d'environ 414m²;
 - Considérant que le PRAS autorise en zone d'habitation l'implantation d'une activité jusqu'à 250m² de superficie plancher (à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés aux parkings, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts) qui peut être augmentée jusqu'à 500m² par immeuble sous réserve que les conditions suivantes soient rencontrées :
 - 1° augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
 - 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité;
- Considérant que la note explicative ne détaille pas les raisons économiques ou sociales permettant de justifier l'augmentation de surface et qu'il y a lieu de compléter la notice avec une note socio-économique permettant de justifier ce point, certains éléments ayant été évoqués en séances (complémentarité entre les différents branches de l'activités développées sur place, atelier permettant de fournir d'autres boulangerie, etc.);
 - Considérant qu'elle détaille les conditions qui permettent cette augmentation de superficie sans porter atteinte à la fonction principale de la zone :
 - L'activité s'implante en lieu et place d'un espace commercial préexistant à l'entrée en vigueur du PRAS et autorisé par un permis d'urbanisme délivré en 1995;
 - Le projet prévoit une réduction de l'ancienne surface commerciale et réintroduit du logement ce qui renforce la fonction résidentielle dominante;
 - L'activité s'implante dans une rue commerçante, bien qu'en dehors du liseré commercial et permettra une dynamisation des commerces environnants;
 - L'immeuble dispose d'une façade très large de 17,20m ce qui implique dès facto une surface importante au rez-de-chaussée;
 - Considérant donc que l'implantation et la configuration du bien permettent l'implantation de cette activité sans rupture d'échelle et de gabarit avec les parcelles avoisinantes plus densément construites;
 - Considérant que l'activité proposée est de proximité et compatible avec un environnement résidentiel moyennant la gestion des nuisances sonores et olfactives ce qui est le cas du présent projet;
 - Considérant en effet que l'accessibilité au public est limitée au rez-de-chaussée, entre 7h et 19h maximum;
 - Considérant que les livraisons seront organisées dans les mêmes plages horaires au sous-sol et hors voirie via la rue du Doyenné;
 - Considérant que les techniques sont installées de manière à limiter les nuisances :
 - cheminée du four dans une gaine technique existante jusqu'en toiture. Il est précisé en séance que cette gaine est actuellement occupée par les techniques du commerce qui seront remplacées ce qui permettra le passage dudit tubage;
 - compresseurs des chambres froides intégrés en sous-sol dans le parking;
 - ventilation des locaux limitée (pas de hotte de cuisson sur place) dont la sortie se situe en façade arrière au rez-de-chaussée, à bonne distance des logements et avec un silencieux;

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

- Retravailler l'aménagement et les accès des logements au 1^{er} étage de manière à créer des appartements traversants;
- Fournir une note socio-économique permettant de justifier l'augmentation du seuil des superficies des activités productives;
- Proposer minimum 1 emplacement de stationnement vélo par chambre;
- Ajouter des arceaux vélos dans le parking du sous-sol pour les travailleurs de la boulangerie dont le nombre sera justifié dans une note de mobilité reprenant le nombre d'employés et les modes de transport envisagés;
- Supprimer de la demande la zone de livraison en voirie située chaussée d'Alseberg qui devra être sollicitée auprès de Bruxelles Mobilité le cas échéant;
- Supprimer le local poubelle en extérieur et intégrer celui-ci au sein du bâtiment;
- Corriger la légende des façades existante afin de correspondre à la réalité;
- Harmoniser les teintes et matériaux des châssis et des carrelages en façade avant ou proposer au minimum une harmonie au niveau des deux étages de logements;
- Préciser la teinte de l'enduit au niveau du commerce;
- Conserver un soubassement plus foncé;
- Ajouter une légende pour les garde-corps et adapter leur hauteur pour correspondre aux normes de sécurité actuelles si nécessaire;

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'adaptation des stationnements vélo, de la disposition des appartements et des façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les façades seront plus harmonieuses entre les étages modifiés et l'étage existant, en ce que la gestion de la mobilité sera améliorée et en ce que les nouveaux appartements seront plus qualitatifs;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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