

Séance du 13 mai 2026 / Zitting van 13 mei 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Les demandes de permis d'urbanisme n°16-48.319-2025 pour le bien situé rue Jean Benaets 49 et n°16-48.584-2025 pour le bien situé Rue des Fidèles 31 sont postposées à la Commission de concertation du mercredi 27/05/2026.

- 1) 050/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.436-2025
Situation : Rue de la Magnanerie 48
(Rénover et étendre une maison unifamiliale, remplacer les menuiseries, isoler la façade arrière et la toiture et mettre en conformité un garage et le niveau des caves)
- 2) 052/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.593-2026
Situation : Chaussée de Waterloo 998/Chemin des Oiseleurs 84
(Mettre en conformité l'ensemble des constructions et des aménagements sur la parcelle qui diffèrent par rapport à la situation existante de droit)
- 3) 053/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.514-2025
Situation : Avenue de la Floride 27
(Aggrandir et transformer une maison unifamiliale)
- 4) 061/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.398-2025
Situation : Rue de la Fauvette 38
(Construire un immeuble de 3 appartements)
- 5) 062/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.434-2025
Situation : Avenue Jacques Pastur 156A
(Rénover et étendre une maison unifamiliale, rehausser en façade arrière et construire une piscine)
- 6) 057/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.445-2025
Situation : Chaussée de Saint-Job, à droite du n°228
(Construire un immeuble de 8 appartements sur une parcelle actuellement non bâtie et aménager le reste du terrain en jardins privatifs et collectifs)
- 7) 051/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.247-2025
Situation : Avenue Kamerdelle 119
(Mettre en conformité l'implantation de la maison, la construction d'un volume en zone de retrait latéral et la modification de la typologie architecturale de la maison et rehausser les garde-corps des balcons.
- 8) 055/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.120-2025
Situation : Drève du Caporal 34
(Démolir une maison unifamiliale à caractère isolé dont la période de construction date de 1962, et reconstruire une nouvelle maison unifamiliale)
- 9) 058/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.188-2025
Situation : Chaussée d'Alseberg 992
(Réaménager le rez-de-chaussée d'un logement collectif en prévoyant 2 studios, isoler la façade avant, rénover les bâtiments arrières et mettre en conformité la zone de cours et jardin)
- 10) 059/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.492-2025
Situation : Rue Steenvelt 20
(Aménager un espace abrité dédié au dépôt de containers et poubelles sur le rond-point à l'entrée du Domaine Steenvelt)

Avis postposé de la CC du 29/04/2026 - Uniquement pour avis de la CC :

11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.256-2025

Situation : Avenue Montjoie 171

(Mettre en conformité des travaux réalisés au 7^{ème} étage du bloc B (remplacement de châssis et réorganisation intérieure d'un logement) et transformer ce logement (un appartement 7 chambres en situation de fait) en 2 logements (un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres en situation projetée) afin de retrouver une configuration semblable à la situation de droit initiale (2 logements en situation de droit)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier - art.207§1.al4 du CoBAT)

(Bien repris en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci - art.237 du CoBAT)

Avis postposé de la CC du 29/04/2026 :

12) 048/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.481-2025

Situation : Rue Geleytsbeek 121

(Mettre en conformité la construction d'une verrière en zone de cours et jardins)

13) 054/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.806-2024

Situation : Avenue Dolez 122

(Mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/05/2026
Objet n°01

Dossier 16-48436-2025 - Enquête n°050/26

Situation : Rue de la Magnanerie 48

Objet : rénover une maison unifamiliale, isoler la toiture et façade arrière; construire une annexe en façade arrière et régulariser un car port existant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48436-2025 introduite, en date du 17/11/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, isoler la toiture et façade arrière ; construire une annexe en façade arrière et régulariser un car port existant sur le bien sis Rue de la Magnanerie 48 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°13 du permis de lotir (PL) n° 109bis 24/12/1979 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations à un permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°A.1 Destination qui prescrit "Zone réservée à la construction d'habitations uni- ou bi-familiales en ordre fermé", en ce qu'en situation de fait, un garage a été construit sur la partie couverte par le permis de lotir;
 - non-respect de l'article n°A.2 Implantation qui prescrit "Maximum de profondeur : indiqué au plan, à savoir, 13m en partant de l'alignement sur toute la partie droite, en retrait de 2m et 12m pour la tranche de 2m à gauche. Minimum de profondeur : 9m", en ce qu'en situation de fait, le garage à une profondeur de 7,49m ;
 - non-respect de l'article n°A.3 Gabarit qui prescrit "Rez-de-chaussée et deux étages", en ce qu'en situation de fait, le garage, ne comporte qu'un seul niveau ;
 - non-respect de l'article n°A.4 Toiture qui prescrit "Toiture plate", en ce qu'en situation de fait, la toiture du garage est une verrière à versants ;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - non-respect de l'article n°4 Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'extension induit un dépassement de plus de 5m du bien mitoyen de droite au rez-de-chaussée et d'environ 3,60m au premier étage;
 - non-respect de l'article n°6 Hauteur qui prescrit "Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce que l'extension induit un dépassement en hauteur du bien mitoyen de droite ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/04/2026 au 21/04/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également à l'article n°4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, concernant la hauteur libre sous-plafond au sein d'un local habitable, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/11/2025 : dépôt de la demande;
24/12/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
06/02/2026 : réception des compléments;
19/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet ;
07/04/2026 au 21/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
13/05/2026 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 19/03/2026 et émis le 05/05/2026 et n'ayant pas de condition particulière ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/03/2026 et émis le 24/03/2026 :

« Considérant le projet à savoir rénover et étendre une maison unifamiliale, remplacer les menuiseries, isoler la façade arrière et la toiture et mettre en conformité un garage et le niveau des caves ;

Considérant qu'il est prévu :

- *sur le plan énergétique, l'installation d'une pompe à chaleur, de panneaux photovoltaïques ;*
- *des emplacements vélos,*
- *une CEP de 2m³ ;*

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

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

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative aux caractéristiques techniques de la pompe à chaleur ;

Avis favorable à condition de :

- *Respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier ;*
- *De faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour la pompe à chaleur si ses caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels);*
- *Que la toiture soit une toiture verte si la structure le permet ou, **au minimum**, que le revêtement soit de couleur claire afin d'améliorer le rendement et la durée de vie des panneaux photovoltaïques (évite la surchauffe et donc une perte d'efficacité en plus d'un effet d'accumulation de chaleur local) ;*

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

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 1er 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 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 ; »*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel ;
- L'îlot situé du côté de la rue de stalle est mixte et comprend de vastes constructions, aujourd'hui reprises à l'inventaire légal, en intérieur d'îlot qui composaient la Fabrique d'Indienneries, l'ancienne usine de coton ;
- Dans ce quartier, la rue de la Magnanerie à sens unique permet le stationnement des deux côtés ;
- La maison concernée par la demande, n°48, a été bâtie au milieu des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23166-1963, préalablement à l'octroi du permis de lotir n°109 et n°109bis, à l'alignement et en mitoyenneté, avec un gabarit R + 2 avec une toiture plate ;
- Suivant le reportage photographique fourni dans le cadre de la demande de lotir datant des années 1970, le garage et la véranda n'avaient pas encore été construits ;
- En effet, c'est suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-29692-1986, qu'il a été érigé, sur la parcelle mitoyenne de gauche du n°48, déjà couverte par le permis de lotir n° 109bis, un mur de clôture avec entrée particulière vers le jardin, et dont le tracé du mur se conforme à l'implantation prévue par le permis de lotir ;
- Cette demande de permis d'urbanisme comporte une convention signée entre parties (valable pour les propriétaires demandeurs du permis d'urbanisme mais également pour tous les héritiers ou futur acquéreur du terrain), qui engage le propriétaire du n°48 à démolir ce mur de clôture, dans l'éventualité de la construction d'un immeuble sur le lot n°13 du permis de lotir ;
- La véranda, a été quant à elle, bâtie entre 1996 et 2004 ;
- Par ailleurs, des signalements ont été introduits, et constatant ces infractions, dont références INFR-2025_2206_98-2_JDT pour la fermeture du volume pour un garage avec verrière à gauche, ainsi que le changement du portillon en bois par une porte de garage peu esthétique et vétuste ;
- L'acte de vente, joint à la demande de permis d'urbanisme, ne fait aucune mention du garage, uniquement de la parcelle du n°48, de sa surface de 227,55m² et de sa largeur de 6m ;
- L'abri, en arrière du retour du mur de clôture a été construit entre 2004 et 2012, également, sans l'obtention d'une autorisation préalable ;
- En situation existante de fait, une cave a été également construite, ainsi qu'une véranda en façade arrière de la maison ;
- Hormis la porte de garage existant de la maison n°48, la façade a conservé son soubassement en moellons et son revêtement de façade en briques de ton jaune, ainsi que les menuiseries en bois de ton blanc de typologie des années 1960, dont des châssis à croisillons et vitraux teintés et dont la porte d'entrée posée en retrait et en biais par rapport à l'alignement, créant un porche d'entrée triangulaire ;
- Le jardin, situé un demi niveau plus bas, a été maintenu en pleine terre et largement végétalisé ;
- Le bien mitoyen de droite comporte une terrasse, construite en hauteur et en structure bois, actuellement en infraction, la mise en œuvre de la terrasse octroyée en 2024, n'ayant pas encore été entamée ;
- La maison mitoyenne de gauche, se conforme au permis de lotir et fait partie de l'ensemble qui continue sur la gauche ;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - La construction du garage sur le lot n°13 du permis de lotir, avec une verrière ainsi que l'abri de jardin ;
 - La construction d'un niveau de sous-sol ;
- La suppression du garage existant au sein de la maison ;
- La suppression du porche d'entrée, avec la pose d'une nouvelle porte d'entrée, ramenée à l'alignement de la façade ;
- La démolition de la véranda arrière et la reconstruction d'une annexe à toiture plate avec des menuiseries en PVC de teinte sable et un recouvrement en enduit rayé de ton blanc « Kaolin » ;
- Le réaménagement spatial et structurel du rez-de-chaussée afin d'aménager un espace polyvalent avec une salle-de-bain et WC, pouvant ponctuellement servir de chambre d'ami ;
- Le réaménagement structurel du 1^{er} étage ainsi que le réaménagement spatial du 2^e étage ;

- L'aménagement d'une terrasse de 14,63m², sur la toiture de la nouvelle annexe avec des garde-corps et un escalier métallique de ton gris, afin de rejoindre le niveau du jardin ;
- La construction d'une terrasse de 13,32m² au niveau du rez-de-chaussée et nécessitant une modification du relief afin de garantir une plateforme stable, et quelques marches vers le jardin et des bacs plantés en mitoyenneté de droite ;
- L'isolation de la façade arrière avec une finition en enduit de ton blanc ;
- L'isolation de la toiture plate du bâtiment principal, sans nécessiter de rehausse de l'acrotère (non soumis à permis d'urbanisme) ;
- La pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du bâtiment principal;
- La dépose et repose de nouveaux châssis en aluminium de teinte gris quartz (RAL7039), en façade avant ;
- La suppression de l'ancienne porte de garage et la repose d'un châssis correspondant à une fonction habitable ;
- La pose de nouveaux châssis en PVC de ton blanc (RAL9001) en façade arrière ;
- La pose d'un système de chauffage par le sol, avec la rehausse des niveaux concernés;
- La pose d'une unité extérieure de pompe à chaleur, sous l'escalier de la terrasse ;

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

- Les prescriptions du permis de lotir, ne s'appliquent qu'au niveau de la parcelle à gauche du n°48 et actuellement occupée par un garage en infraction ;
- La demande ne prévoit aucune modification au niveau du volume en infraction sur cette partie de la parcelle couverte par le permis de lotir ;

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

- en matière de programme :
 - La maison unifamiliale conserve son programme et le réaménagement du rez-de-chaussée, avec la nouvelle extension, n'a pas vocation à devenir un logement séparé ;
 - En effet, les circulations ne peuvent être séparées et l'accès aux sanitaires, se fait via le hall principal ;
 - La nouvelle terrasse, au niveau du jardin, est accessible via cet espace polyvalent, pouvant servir ponctuellement de chambre d'ami ;
 - Les modifications structurelles, prévues aux étages, permettent d'agrandir les espaces habitables existants, d'améliorer la répartition des chambres par rapport au hall et par rapport aux salles d'eau ;
- en matière de traitement des façades :
 - La demande maintient les revêtements de la façade et du soubassement mais la suppression des menuiseries en bois de ton blanc ainsi que le décrochement de l'alignement de la porte d'entrée supprime, les caractéristiques typologiques de cette façade des années 1960;
 - Au regard de la situation existante de droit, issue du permis d'urbanisme n° 16-29692-1986 et des qualités maintenues jusqu'à présent, il est regrettable de modifier ces éléments permettant d'alléger la composition globale de la façade et l'utilité d'un porche permettant de protéger de la pluie tout en garantissant un élément typique de l'architecture des années 1960;
 - Bien que le matériaux puisse être changé ainsi que la teinte, considérant que les divisions restent cohérentes, il y a lieu d'uniquement prévoir des teintes claires et cohérentes avec l'ensemble de la bâtisse, à savoir une teinte crème, ou beige, éventuellement un gris très clair;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les interventions en façade arrière, sont imposantes et de nature à porter atteinte aux parcelles mitoyennes et voisines, et son par ailleurs dérogoires à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Cependant, le permis d'urbanisme du bien mitoyen de droite a été mis en œuvre et au regard de l'annexe telle qu'octroyée, si la nouvelle annexe à prévoir s'y aligne, et que la terrasse au rez-de-chaussée est maintenue au niveau du sol, les dérogations aux articles n°4 et n°6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont supprimées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les extensions ainsi que les constructions en infraction, ont augmenté l'imperméabilité de la parcelle de 4%, à savoir une imperméabilisation d'environ 26%, ce qui reste raisonnable et cohérent au sein de ce quartier et de l'environnement bâti ;
 - Le solde du jardin est maintenu tel qu'en situation existante ;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Le garage existant en situation de fait, est quant à lui maintenu, ce qui est souhaitable afin de ne pas surcharger l'espace public et répondre aux besoins de parking pour une famille ;
- Cependant, la situation pourrait être améliorée, rendue davantage pérenne, afin de proposer une structure stable permettant le parking d'un véhicule, autant que le stockage des vélos et offrir éventuellement une amorce pour une future extension de l'habitation et se conformer par rapport à la destination prévue par le permis de lotir ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - La terrasse aménagée sur la toiture de la nouvelle annexe, ne respecte pas le code civil et constitue en plus, des vues plongeantes sur les parcelles voisines ;
 - La terrasse prévue au niveau du jardin, impacte déjà le niveau naturel du terrain et nécessite des constructions afin de garantir la pérennité de la plateforme, et avec une surface d'un peu plus de 13m², directement accessible depuis le nouvel espace polyvalent créé au rez-de-chaussée, est amplement suffisante afin de garantir des espaces extérieurs qualitatifs;
 - Cependant, il peut être considéré que l'accessibilité du jardin depuis l'espace de séjour, situé au 1er étage, peut justifier la création d'un nouvel escalier, et ce sans qu'une autre terrasse de dimension similaire soit créée en hauteur;
 - Par ailleurs, la terrasse au niveau du jardin, peut être revue par rapport à son impact sur les constructions à prévoir, en maintenant son niveau, davantage en relation avec le niveau naturel du terrain;
 - Cette modification permettrait de limiter les mouvements de terre et maintiendrait l'utilisation de cette terrasse à un niveau de nature à limiter tout impact de vues ou de nuisances sonores pour le voisinage et principalement la bien mitoyen de droite;
 - Le raccord de niveau pourrait être également davantage travaillé en talus à pente douce afin de limiter les impacts des écoulements de pluies sur les parcelles voisines;
 - Le solde de la toiture devra être végétalisé, à l'instar de la toiture plate du bâtiment principal, avec un type de substrat compatible avec la pose des panneaux photovoltaïques;
- Dérogation à l'article A.1 du permis de lotir en ce qui concerne la destination :
 - Considérant que le garage se fait au profit d'un logement, la destination reste conforme et comporte bien du logement ;
 - Cette dérogation, n'est donc, pas à considérer ;
- dérogation aux articles A.2, A.3 et A.4 du permis de lotir, en ce qui concerne l'implantation, le gabarit et la forme de la toiture :
 - Le volume du garage est maintenu tel qu'en situation existante de fait;
 - Le mur de clôture octroyé fin des années 1980, avait pour vocation d'avoir un usage temporaire afin de limiter l'accès et préserver la quiétude du jardin occupé par le n°48;
 - L'octroi de ce permis avait été motivé par ce caractère temporaire autant que la démolition aux frais du n°48, afin de ne pas grever la mise en œuvre du permis de lotir;
 - La fermeture du volume et l'aménagement d'un garage, induit une hauteur de bâtisse, une profondeur, autant qu'une destination non conforme et grève, en l'état toute possibilité de répondre à ces prescriptions;
 - Il y a lieu de garantir une possibilité d'évolution, ce qui permettra autant de tendre à se conformer au permis de lotir mais également garantir des constructions davantage pérennes et esthétiques, assurant une meilleure intégration dans le contexte bâti environnant;

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

- Aligner l'extension du rez-de-chaussée, à l'extension du bien mitoyen de droite;
 - Fermer le volume du garage par une toiture plate et la traiter en toiture végétalisée de type extensive;
 - Positionner la terrasse au niveau du jardin et la traiter avec des matériaux semi-perméables;
 - Maintenir l'alignement de la porte d'entrée et conserver le porche;
 - Prévoir une teinte claire au niveau des nouvelles menuiseries ;
 - Fournir un jeu de plans complet ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;

- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de limiter des extensions dérogatoires, maintenir des teintes claires au niveau des châssis, maintenir des éléments typologiques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les teintes doivent être davantage cohérentes ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension doit s'aligner, la terrasse du jardin ne doit pas être une construction de plus et en ce que la toiture du garage doit être plate ;

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 permis de lotir, articles n°A.2 et n°A.3 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 13/05/2026
Objet n°02

Dossier 16-48593-2026 - Enquête n°052/26

Situation : Chaussée de Waterloo 998 / Chemin des Oiseleurs 84

Objet : mettre en conformité l'ensemble des constructions et des aménagements sur la parcelle qui diffèrent par rapport à la situation existante de droit

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48593-2026 introduite en date du 14/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'ensemble des constructions et des aménagements sur la parcelle qui diffèrent par rapport à la situation existante de droit sur le bien sis Chaussée de Waterloo 998 - Chemin des Oiseleurs 84;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis - QUARTIER DU VERT CHASSEUR - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/1994 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°30bis:
 - non-respect de l'article n°0.4 Garages qui prescrit "*Il sera prévu au moins un emplacement par logement*", en ce que le garage a été supprimé et a été transformé en atelier (avec modification de la porte de garage en porte fenêtre);
 - non-respect de l'article n°9.0 zone de jardin qui prescrit « *Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager.* » en ce que la zone est recouverte de gravier/dolomies ;
 - non-respect de l'article n°10.0 zone de protection d'arbres qui prescrit « *Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlot. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée, moyennant des mesures particulières de publicité (cf. art. 0.9). Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner l'octroi de permis à des conditions précises en vue de la reconstitution de l'écran végétal.* » en ce que la zone ne possède plus aucune plantation, qu'elle a été transformée en zone de stationnement et qu'un portail a été mis en place ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/04/2026 au 21/04/2026 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 :

14/02/2026 : dépôt de la demande;

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

14/03/2026 : réception des compléments;

19/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

07/04/2026 au 21/04/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 19/03/2026 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 24/03/2026 :

Considérant qu'en ce qui concerne la zone non bâtie, l'intention serait de réaménager cet espace en privilégiant un traitement paysager, notamment par la remise en pelouse sur la majeure partie du chemin, et d'abandonner l'usage carrossable pour les véhicules ;

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

- à un probable éclairage dans le jardin;
- aux caractéristiques techniques des installations (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout,...) ;
- à ce probable réaménagement de la zone non-bâtie ;

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

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

Avis favorable à condition de :

- réaménager la zone non bâtie de manière recréer un espace vert de qualité (buissons variés, plantes mellifères, zone humide, arbres,...);
- d'y dévier les descentes d'eau en façades arrières afin d'alimenter cet espace vert en eau et d'en assurer la pérennité ;
- de tendre au fil du temps vers une gestion des eaux de pluies sur la parcelle ;
- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC, chaudière, air-co,..) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous

(<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>):

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.*

Gîtes pour chauves-souris :

- *HAUTEUR : il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol*
- *ORIENTATION : les chauves-souris ont besoin de chaleur, il est donc nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est. Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX GÎTES : il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux abris.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE GÎTES INSTALLER : il peut être intéressant de placer au moins deux gîtes à proximité pour que les chauves-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs.*
 - 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 1er mars

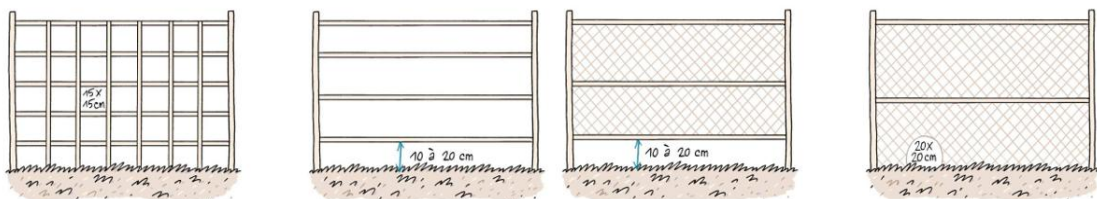
2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497/599 414). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés ;

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

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

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

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



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

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

- Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/03/2026 et émis le 29/03/2026 et joint à la demande : « L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

1. Chaque unité de logement doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation.

Un occupant doit pouvoir accéder à la seconde possibilité d'évacuation depuis son logement sans devoir traverser la première, qui doit se situer de préférence à l'opposé. (article 2.2 de la réglementation C).

Une évacuation via le commerce ne peut pas être acceptée. »

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier consiste en un des noyaux commerciaux dynamiques de la Commune ;
- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est situé le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre le Champ du Vert Chasseur au Nord et la chaussée de la Hulpe au Sud ;
- La parcelle s'inscrit entre la chaussée de Waterloo et le Chemin des Oiseleurs et accueille en situation existante de droit:
 - un bâtiment à front de chaussée de Waterloo qui comprend un commerce et un logement aux étages;
 - Un bâtiment en intérieur d'ilot qui comprend un garage et un logement;
 - Un volume entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière qui comprend un atelier donnant sur une cour intérieure ;
- Des modifications ont été apportées au fil du temps à l'ensemble sans demande d'autorisation :
 - Les châssis en façade avant du bâtiment à front de Chaussée sont en PVC ;
 - Les aménagements intérieurs du commerce et du logement dans le bâtiment à front de chaussée ont été modifiés ;
 - la cour a été partiellement réduite par la construction d'un volume à toiture plate qui comprend un espace bureau ;
 - des modifications de baies et de portes donnant sur la cour de manière à la rendre à usage exclusif de l'appartement situé à l'arrière (l'accès à ce logement se fait exclusivement par le chemin des Oiseleurs et non plus via la chaussée de Waterloo);
 - Un escalier extérieur a été aménagé dans la cour, permettant l'accès au sous-sol et à la buanderie pour le logement arrière;
 - Le garage à l'arrière a été supprimé et remplacé par un atelier, la porte de garage a été remplacée par une porte et une fenêtre ;

- Des emplacements de stationnements et un portail ont été aménagés dans la zone d'entrée côté chemin des Oiseleurs ;
- Plus aucun arbre n'existe sur la parcelle mais cela date probablement des travaux autorisés en 1971 (PU n° 16-26597-1971) qui a autorisé la création de cette allée carrossable très longue prévues entre le chemin des Oiseleurs et le garage intérieur ;

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

- La mise en conformité des travaux réalisés en infraction décrits ci-dessus ;
- La mise en peinture en blanc de la façade ;

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

- en matière de programme :
 - L'organisation globale des lieux a été améliorée par les différents aménagements réalisés, à l'exception de la mise en œuvre d'emplacements de stationnement dans une zone verte à préserver ;
 - Le commerce est davantage confortable et fonctionnel dans sa configuration actuelle ;
 - Les accès distincts aux logements sont également une amélioration. Cependant, étant donné la suppression du garage de l'appartement arrière et la non possibilité légale de se garer sur la parcelle, il y aurait lieu de :
 - Soit recréer un accès piéton intérieur via la chaussée de Waterloo;
 - Soit rétablir le garage intérieur ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la situation légale de droit prévoyait une cour intérieur non perméable;
 - les transformations apportées au fil du temps n'entraînent pas une réelle aggravation de la situation et peuvent s'envisager;
 - la construction du volume "bureau" dans la cour date des années 70 et pourrait bénéficier de l'article 330 du CoBAT;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - se conformer à l'avis du service de l'Environnement repris ci-dessus;
- en matière de protection incendie :
 - Modifier les plans en fonctions de la remarque émise par le SIAMU ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les châssis en façade avant côté chaussée de Waterloo aux étages sont peu qualitatifs;
 - la façade datant du début du siècle passé, il y a lieu de les remplacer dans le futur par des châssis en bois afin de retrouver l'élégance d'origine de cette façade;
 - les menuiseries du rez-de-chaussée et enseigne liés au commerce peuvent être conservés;

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 les dérogations au PPAS n° 30bis:

- non-respect de l'article n°0.4 Garages qui prescrit "Il sera prévu au moins un emplacement par logement", en ce que le garage a été supprimé et a été transformé en atelier (avec modification de la porte de garage en porte fenêtre);
- non-respect de l'article n°9.0 zone de jardin qui prescrit « Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager. » en ce que la zone est recouverte de gravier/dolomies;
- non-respect de l'article n°10.0 zone de protection d'arbres qui prescrit « Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlot. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée, moyennant des mesures particulières de publicité (cf. art. 0.9). Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner l'octroi de permis à des conditions précises en vue de la reconstitution de l'écran végétal. » en ce que la zone ne possède plus aucune plantation, qu'elle a été transformée en zone de stationnement et qu'un portail a été mis en place;
- Le fait de ne plus rentrer avec une voiture en intérieur d'îlot pourrait être une amélioration par rapport à ce qui avait été autorisé en 1971 mais il aurait fallu conserver un accès au logement depuis la chaussée de Waterloo, ce qui n'est pas le cas;

- Le fait de supprimer une zone de protection d'arbre et de placer du gravier sur l'ensemble de la zone de jardin va totalement à l'encontre du prescrit et du bon aménagement des lieux et ces interventions ne peuvent pas se concevoir et être conservé;
- Il y a lieu d'améliorer la situation et de prévoir la plantation d'arbres à hautes tiges et moyennes tiges conformément aux exigences du service vert et du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle dans la zone de protection d'arbres;
- Le portail mis en place permet toujours une perméabilité visuelle vers l'intérieur de l'ilot et peut être conservé : il y a lieu de le dessiner en plan et élévation;
- Les aménagements réalisés au niveau du jardin sont peu qualitatifs et ne peuvent pas être conservés : il y a lieu de retrouver de la pelouse sur l'ensemble de la zone de jardin;

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

- En ce qui concerne l'accès au logement arrière :
 - Soit recréer un accès piéton intérieur via la chaussée de Waterloo (modifier les aménagements intérieurs et recréer un accès via la cour) et supprimer tout accès via le chemin des Oiseleurs (recréer un jardin) ;
 - Soit rétablir le garage intérieur et limiter l'accès à un passage carrossable étroit et perméable et rétablir un jardin pour le solde de la parcelle ;
- Fournir un plan paysager :
 - Replanter des arbres à hautes tiges/moyennes tiges, buissons variés, plantes mellifères, zone humide dans la zone de protection d'arbres reprise au PPAS;
 - Prévoir de la pelouse et quelques plantations dans la zone de jardin reprise au PPAS;
 - Dessiner le portail (plan et élévation);
- Fournir le dessin de la façade avant projetée qui prévoit de l'enduit de teinte blanche et des châssis en bois aux étages;
- Fournir un plan d'égouttage qui prévoit de dévier les descentes d'eau en façade arrière afin d'alimenter cet espace vert en eau et d'en assurer la pérennité (et de tendre au fil du temps vers une gestion des eaux de pluies sur la parcelle) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des aménagements paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle sera davantage verdurisée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°0.4 – 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 13/05/2026
Objet n°03

Dossier 16-48514-2025 - Enquête n°053/26
Situation : Avenue de la Floride 27
Objet : agrandir et transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48514-2025 introduite, en date du 22/12/2025
Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de la Floride 27 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3.5 Profondeur des constructions mitoyennes qui prescrit "Le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m et la zone d'annexe à 3m de profondeur. Toutefois, le décrochement entre les façades arrières des maisons contiguës, n'excédera pas 3m de profondeur", en ce que la profondeur de plus de 3m de l'annexe induit un dépassement total des profondeurs maximales;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation en façade arrière induit un dépassement et induit le non-respect de l'article n°6 – Hauteur du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/04/2026 au 21/04/2026 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 :

22/12/2025 : dépôt de la demande;
05/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
09/02/2026 : réception des compléments;
26/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet ;
07/04/2026 au 21/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
13/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du et émis le / et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du et émis le / et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du et émis le 09/04/2026 :

« Considérant qu'il est prévu le placement d'une citerne d'eau de pluie de 5 m³ alimentant 5 WC (dans le formulaire, la CEP est renseignée pour un volume de 0.5m³ nous supposons que c'est une erreur) ;
Considérant que des colonies de moineaux, martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région ;
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{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.

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas ou de maisons groupées ;
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement;
- Dans ce tronçon de l'avenue de la Floride, entre l'avenue Montjoie et l'avenue Beau-Séjour, du côté pair, les habitations sont davantage implantées en ordre fermé et du côté impair, implantées de manière isolées ou par groupes entre 3 et 4 maisons;
- La parcelle concernée par la demande est située dans le PPAS n°51, au sein de la zone d'habitat en ordre ouvert;
- Cette parcelle comporte une maison unifamiliale ancienne et antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS, construite en mitoyenneté et en recul par rapport à l'alignement;
- Le permis d'urbanisme n° 16-35894-2003 a octroyé la transformation de la zone de recul, afin de permettre l'accès au nouveau garage;
- La façade avant, a conservé ses menuiseries en bois de ton blanc, et l'ensemble de menuiseries composant la porte d'entrée sont également en bois mais de ton brun;
- Le rez-de-chaussée en bel-étage comporte les espaces de séjours, les étages les chambres et salles-de-bains et le sous-sol se compose d'un garage pour deux voitures en enfilades, les locaux techniques et de rangements;
- Le jardin est profond et reste largement végétalisé;
- La zone de recul, comporte l'accès carrossable ainsi qu'un mur de soutènement courbe, en bardage bois, reprenant l'ancien talus et l'escalier d'accès vers l'habitation;
- La maison mitoyenne de droite, n°25, comporte la même typologie, avec une façade pignon. Celle-ci a été davantage transformée et les menuiseries ont été peintes de manière peu cohérente avec la typologie. La partie arrière comporte une annexe à gauche, de même profondeur que le bien concerné par la demande;
- La maison mitoyenne de gauche, est de type 3 façades et est significativement plus basse et moins profonde, et avec un gabarit moindre. Elle comporte une annexe en façade arrière, en partie droite;

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

- La démolition des annexes arrières, implantées le long de la mitoyenneté de gauche;
- L'extension du sous-sol en rez-de-jardin afin d'aménager un salon de musique;
- L'aménagement d'une terrasse de 38,42m² sur la toiture de l'extension, au profit des espaces de séjours, ainsi qu'un escalier menant au rez-de-jardin;
- L'extension du rez-de-chaussée, avec la revalorisation de la façade arrière avec de grandes baies vitrées et une toiture végétalisée de type extensive, ainsi qu'une verrière d'éclairage;
- Les modifications structurelles du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, afin de réaménager les espaces habitables;
- La modification des aménagements et du cloisonnement au 2^e étage;
- L'aménagement de deux nouvelles chambres et une salle-de-douche dans les combles;
- L'implantation d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 5m³, dans le jardin;
- La remise en peinture des corniches en bois, en blanc;
- L'implantation d'unités extérieures HVAC;
- L'isolation de la façade arrière avec une finition en enduit sur isolant de teinte claire;
- La pose de nouvelles menuiseries, en façade arrière en bois de ton blanc, avec des divisions cohérentes avec la typologie;
- La pose, au niveau de la grande baie vitrée, de la nouvelle annexe, un nouveau châssis en aluminium de ton noir;

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

- Les maisons implantées en mitoyenneté sont exclues des prescriptions en ce qui concerne la densité et l'emprise, suivant l'article 1.3.5 du PPAS, concernant les implantations des constructions en mitoyenneté;
- La profondeur du bâtiment principal, est cependant, limitée à 15m et la profondeur des annexes, à 3m;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Les actes et travaux projetés, de nature structurelle, concernent principalement les niveaux du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée;
 - Les autres modifications, impactent moins la structure mais visent à améliorer l'habitabilité, le confort et le programme, en terme de nombre de chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La profondeur, suite aux extensions, déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'en ce qui concerne la profondeur des annexes, ayant un impact total sur la profondeur globale fixée par le PPAS pour les bâtiments en mitoyenneté;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone de recul reste inchangée;
 - Le solde du jardin reste largement végétalisé;
 - Cependant, afin de ne pas impacter davantage la parcelle, dont l'emprise des constructions est augmentée de 1% et dont la surface imperméable est augmentée de 3%, et être prévue sous une surface déjà imperméable ou à imperméabiliser;
 - La nouvelle cour anglaise, serait éventuellement une alternative acceptable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage pour deux véhicules est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Il est prévu une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 5m³;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La façade arrière est entièrement insolée et les nouvelles menuiseries en bois, participent à améliorer les performances énergétiques de cette ancienne bâtisse;
 - Il est prévu d'implanter en façade arrière, des unités extérieures HVAC, l'une au 1^{er} étage et l'autre, juste au-dessus de la corniche de la toiture, et toutes deux recouvertes par un cache en aluminium de teinte gris anthracite;
 - Les unités extérieures HVAC, outre leur inesthétisme, sont extrêmement bruyantes et de nature à perturber significativement la quiétude de l'intérieur d'ilot;

- Considérant qu'à l'heure actuelle et les enjeux climatiques, il y a lieu de privilégier des énergies plus douces, de travailler avec des appareils moins énergivores et dont les impacts sonores sont davantage en adéquation avec les intérieurs d'ilot résidentiels;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, article n° 1.3.5 Profondeur des bâtiments en mitoyenneté et dérogation à l'article 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme:
 - La majeure partie de l'extension se fait au sous-sol, pour le salon de musique, les impacts restent dès lors limités pour les parcelles mitoyennes;
 - L'extension au rez-de-chaussée, est alignée à la profondeur du bien mitoyen de droite;
 - Les épaisseurs d'isolant à partir du 1^{er} étage, induisent des dérogations à la profondeur et de ce fait, à la hauteur;
 - Les dérogations uniquement dues aux besoins d'améliorer les performances énergétiques, n'ont aucun impact ni pour la parcelle ni pour les biens qui lui sont mitoyens, et sont acceptables;
 - Par rapport au PPAS, le bâtiment principal a une profondeur en deçà des 15m fixés mais l'annexe, comporte quant à elle une profondeur de plus de 5m, ce qui induit une profondeur totale de près de 20m, au rez-de-chaussée;
 - Par rapport au sous-sol, en considérant qu'il s'agit d'un grand volume construit, avec un impact important sur la parcelle, la profondeur totale est d'environ 25m;
 - Bien que les impacts soient limités en ce qui concerne les éventuelles pertes d'ombrage ou de perte de vue dégagée pour les voisins, la profondeur totale au sous-sol et au rez-de-chaussée est considérable par rapport aux profondeurs des biens construits environnants;
 - Il est à noter que le volume existant permet d'aménager aisément différents nouveaux espaces en fonction des besoins et que l'implantation d'un salon de musique, ne devrait pas nécessiter une telle profondeur;
 - Considérant l'extension du rez-de-chaussée, alignée au profil de construction du bien mitoyen de droite, limitant l'impact dérogatoire d'une profondeur d'annexe supérieure à 3m, il y a lieu d'y limiter également la profondeur du sous-sol;

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

- Limiter la hauteur de l'annexe du rez-de-chaussée; afin de supprimer toute rehausse de la mitoyenneté de gauche;
- Réduire la profondeur de l'extension au sous-sol à maximum 1,50m au-delà du plan de façade arrière de la nouvelle annexe;
- Fournir les informations techniques concernant les unités extérieures des pompes à chaleur et supprimer la mention de HVAC au niveau des plans;
- Limiter tout impact de bruit dû aux pompes à chaleur et prévoir des caissons acoustiques et si besoin, limiter à une seule unité extérieure, uniquement au niveau du jardin;
- Déplacer la citerne de récupération des eaux pluviales, sous une aire déjà imperméabilisées ou projetée comme telle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de réduction de profondeur et de hauteurs et d'informations techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations doivent être limitées, autant pour la parcelle que pour les propriétés mitoyennes;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier les formulaires en conséquence;
 - de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;
- Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article n° 1.3.5 et des dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles n°4 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/05/2026
Objet n°04

Dossier 16-48398-2025 - Enquête n°061/26
Situation : Rue de la Fauvette 38
Objet : construire un immeuble de 3 appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48398-2025 introduite en date du 17/10/2025, modifiée (documents indicés A et datés du 17/03/2026) le 18/03/2026 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 3 appartements sur le bien sis rue de la Fauvette 38 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut", en ce que le projet dépasse le profil mitoyen le plus haut au dernier étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *changement procédural (102/1) ;*
- *impact sur le bien mitoyen du projet (densité et ombre portée)*
- *dérogation non sollicitée par le demandeur ;*
- *dérogation à la hauteur : dépassement de 3,46 m de la terrasse du premier étage et de 9,40 m de la toiture par rapport à la hauteur du voisin le plus bas : **dérogation très importante ne pouvant pas être acceptée ;***
- *impact important du projet sur la luminosité de leurs pièces d'habitation du voisin de droite ;*
- *projet ne répondant pas au bon aménagement des lieux ;*
- *terrasses avec vues plongeantes sur les propriétés voisines ;*
- *nuisances sonores potentielles de l'ascenseur à voiture ;*
- *pas d'information sur les pompes à chaleur prévues et de la nécessité ou non d'un permis d'environnement ;*
- *absence d'information sur les travaux d'exécution ;*
- *terrasses en façade avant : risque de troubles de voisinage ;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre VIII du RRU – Normes de stationnement

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours + 160 jours procédure projet modifié;

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

17/10/2025 : dépôt de la demande;

21/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

07/01/2026 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation;

27/01/2025 : notification du fonctionnaire délégué de sa décision conforme favorable conditionnel avec octroi de dérogation ;

10/02/2026 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins – et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

12/02/2026 : : 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 ;

18/03/2026 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

03/04/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

13/04/2026 au 27/04/2026 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

13/05/2026 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 21/11/2025 et émis le 06/02/2026 :
 - **Conditions nécessitant une modification des plans initialement introduits et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :**
 - **Adéquation du projet à l'espace public - Implantation altimétrique**
 - **Principes généraux :**
 - *L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente ; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).*
 - *Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.*
 - *Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.*
 - **Quant à la présente demande initialement introduite :**
 - *Il est constaté une erreur sur le plan n° 11 (coupe), où le garage est dépourvu du seuil pourtant visible sur le plan n° 10 (façade) et où le niveau du trottoir semble correspondre au niveau du seuil alors que le plan n° 10 montre bien que le trottoir est incliné et que le garage sera implanté plus haut que celui-ci.*
 - *Quant à ce seuil : étant donné qu'il est interdit de modifier le pavage pour le faire correspondre au niveau du garage et faciliter son franchissement par un véhicule, il est demandé de prévoir la pose d'un seuil chanfreiné à hauteur et inclinaison variables, de manière à suivre la pente du trottoir.*
 - *Il est demandé de corriger le plan n° 11 en y dessinant le trottoir à son altitude correcte et en y prévoyant un seuil incliné.*
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 05/05/2026 :
 - *Considérant le projet à savoir construire un immeuble de 3 appartements ;*
 - *Considérant qu'il est prévu un R+2 avec toiture plate végétalisée ;*
 - *Considérant que la gestion des eaux pluviales est entièrement assurée sur la parcelle : les eaux de toiture sont dirigées vers une citerne de récupération (10m³), utilisée pour l'alimentation des WC et l'arrosage du jardin. Les trop-pleins sont évacués vers des massifs drainants (4,5m³), garantissant une infiltration progressive dans le sol ;*
 - *Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative aux caractéristiques techniques des probables installations techniques (pompe à chaleur, chaudière, ...) ;*
 - *Considérant le vade-mecum vélo de Bruxelles Environnement ;*
 - *Considérant que des colonies de moineaux, martinets et étourneaux sansonnets 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 :**
 - *respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier en ce qui concerne les installations techniques ;*
 - *d'introduire 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@ucclle.brussels);*
 - *prévoir un local vélo comportant un nombre d'emplacements égal au nombre de chambres (ou, mieux, au nombre d'oreillers) et 2m² de surface par vélo ;*
 - **De plus , il serait favorable à la biodiversité de**
 - *Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible ;*
 - *Placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>):*

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/11/2026 et émis le 05/01/2026 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le terrain concerné se situe dans une dent creuse au cœur d'un quartier résidentiel dense, principalement composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles d'habitation ; que la parcelle se distingue par sa morphologie singulière : étroite du côté rue, elle s'élargit progressivement vers l'arrière, formant un espace profond et verdoyant en pente douce ;
- Considérant que cette portion arrière, ponctuée de plusieurs arbres à haute tige, confère au lieu une atmosphère naturelle et apaisée ; que l'ensemble du terrain est non construit et donc en pleine terre ;
- Considérant que les bâtiments voisins présentent un gabarit moyen de R+2 à toiture plate. Le n°36 accueille un immeuble à appartements, tandis que le n° 40 abrite une maison unifamiliale.

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

- Considérant qu'en termes de programme, le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel comprenant un logement deux chambres en duplex tourné vers le jardin ainsi que deux appartements traversants deux chambres aux étages ;

Considérant que la demande modifiée suivant l'application de 126/1, §6 du CoBAT se caractérise comme suit :

- La demande modifiée porte toujours sur la construction d'un immeuble de 3 logements dans un gabarit similaire à la demande initiale à l'exception de quelques modifications qui y ont été apportées, à savoir :
 - La suppression des murs de clôtures de 3m de haut de part et d'autre de la terrasse ;
 - La réduction des superficies de terrasses et de l'implantation de leur garde-corps ;
 - La modification du niveau et du type de seuil de l'accès carrossable de manière à se conformer à l'avis du service technique de la voirie ;
- Lors de l'analyse de cette mouture, il est apparu qu'il y avait eu **une erreur de procédure** et que le projet comprenait une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'article 6 et la hauteur du bâtiment projeté en façade arrière ;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Considérant que la parcelle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme récente (n°16-47138-2023) délivré le 12/04/2024 pour la construction d'une habitation unifamiliale ;
- que ce permis n'a pas été mis en œuvre et qu'une demande de mise sans suite a été introduite en date du 25/11/2025;
- Considérant dès lors que la présente demande ne constitue pas une modification du permis en vigueur et que dès lors l'article 102/1 du CoBAT n'est pas d'application;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que le projet propose trois appartements spacieux, chacun doté de deux chambres et d'espaces extérieurs de qualité ;
 - Que le bâtiment profite de la topographie descendante du terrain avec la création d'un niveau enterré côté rue pour les locaux techniques et les caves, qui s'ouvre ensuite largement sur le jardin pour l'espace de séjour du duplex ;
 - Que l'agencement intérieur a été pensé pour mettre en valeur la configuration de la parcelle, en orientant les espaces de vie côté jardin afin de profiter de l'élargissement arrière et du lien visuel avec l'intérieur d'îlot, richement végétalisé et ponctué de magnifiques arbres ;
 - Que cette implantation crée une relation harmonieuse entre la future construction et son environnement naturel ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la construction se développe sur un gabarit R+2 avec toiture plate végétalisée s'intégrant bien dans le tissu urbain environnant ;
 - cette construction ne présente **aucune dérogation en matière de profondeur du bâtiment ni de hauteur de façade avant** au Règlement Régional d'Urbanisme. En effet :
 - en façade arrière, les deux premiers étages de la nouvelle construction s'alignent sur la bâtisse du n° 36 le plus profond à ces niveaux alors que les deux étages suivants s'alignent sur la bâtisse du n°40, le plus profond à ces niveaux ;
 - en façade avant, l'alignement avec les constructions voisines est respecté ;
 - Il existe cependant, une dérogation mineure au Règlement régional d'Urbanisme en matière de hauteur de construction uniquement au dernier étage de l'immeuble (voir motivation ci-dessous);
 - Malgré le fait qu'il n'existe **aucune dérogation en matière de gabarit en ce qui concerne le niveau - 1 et le niveau 0**, la construction proposée impactera la maison mitoyenne de droite (n°40), la moins

profonde, de par notamment les hauteurs sous plafonds importantes (3.30m au niveau-1 et 2.8m au niveau 0) proposées sur un dépassement de 3m de profondeur ;

- Il y a lieu de réduire de 60cm la hauteur de l'ensemble et de proposer d'implanter la façade arrière en biais comme aux étages supérieurs de manière à diminuer l'impact sur la propriété voisine ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin présente une superficie généreuse en ville ; L'immeuble présente une profondeur de bâtisse totale de 17.5m, ce qui n'est pas excessif ;
 - une cabane de jardin est implantée au fond de la parcelle, entourée d'arbres de haute tige. Son traitement en bois assure une intégration harmonieuse dans le paysage, tandis que sa volumétrie et son implantation s'aligne aux prescriptions des règlements communaux en vigueur ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet modifié se conforme au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux sur la parcelle;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet s'intègre dans un environnement résidentiel varié, marqué par des typologies architecturales hétérogènes. L'immeuble voisin, identifiable à son ancien garage et à son bow-window caractéristique, a servi de repère contextuel.
 - La palette chromatique des menuiseries et accessoires s'inscrit dans un ton sobre et harmonieux, en écho au rouge des briques environnantes.
 - En ce qui concerne les terrasses souhaitées en façade arrière, celles-ci sont de dimensions très limitées et ne permettront pas un usage excessif, et de ce fait, ne risquent pas d'entraîner des nuisances excessives en intérieur d'ilôt;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Considérant que le projet propose un élévateur à voitures permettant de garer 2 voitures au sein du projet ; que ce type d'installation nécessite un entretien régulier afin de permettre une utilisation optimale et silencieuse du système ; étant donné qu'il y a lieu de s'assurer d'éviter tout risque de nuisances acoustiques liées à l'utilisation de cette machinerie, pouvant être utilisée à toute heure du jour et de la nuit, tant pour les voisins que pour les futurs habitants de l'immeuble : il y a lieu de renoncer à ce type d'installation;
- en matière de dérogation au Titre VIII, article 6 du RRU relatif au nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement en ce que le projet présente deux emplacements de parking pour 3 logements (via un élévateur à voiture) :
 - Considérant que le projet s'inscrit dans un site bénéficiant d'une proximité immédiate avec plusieurs pôles de mobilité et d'une distance raisonnable du centre d'Uccle ; que cette localisation favorise un mode de vie durable, moins dépendant de la voiture ;
 - Considérant également que le bien est situé en zone d'accessibilité B au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), c'est-à-dire une zone bien desservie en transports en commun ; que les arrêts Rittweger, Globe et Marlow (trams 4/92/97/51), les bus 43/70/75, la station Villo et la gare de Calevoet (à environ 950 m, soit 10 minutes à pied) confirment l'excellente accessibilité du site ;
 - Considérant que le projet propose un local vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble et directement accessible depuis le hall d'entrée commun aux 3 unités ;
 - Considérant que ce local vélos permet de promouvoir une mobilité douce, venant en complément à l'emplacement de stationnement qui pourrait être conservé au sein du projet;
 - Que ce local vélo ne permet pas réellement d'y inscrire 6 vélos et qu'il y a dès lors lieu de l'agrandir en supprimant/diminuant la salle de douche de l'appartement attenante afin de se conformer à l'avis du service de l'Environnement et des exigences de BE;
 - Considérant qu'un seul emplacement de stationnement accompagné d'un local vélo confortable peut s'envisager dans le cadre de ce projet au sein du quartier dans lequel il s'inscrit;
 - Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

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

- L'article précise bien ceci : « *Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut* » :

- Le projet ne dérogeant pas en profondeur à aucun étage, les dérogations listées dans la réclamation ne sont pas d'application ;
- Par contre, le projet dépasse bien le profil du voisin n°36 au dernier étage en hauteur de 97cm qui est le plus haut sur une profondeur de 77cm et nécessite de ce fait, une rehausse limitée mais qui n'entraînera pas de préjudices en matière d'ensoleillement au n°36 ;

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

- réduire de 60cm la hauteur de l'ensemble construit au niveau -1 et niveau 0 et implanter la façade arrière en biais comme aux étages supérieurs de manière à diminuer l'impact sur la propriété voisine et revoir l'aménagement intérieur de l'appartement de manière à conserver 2 chambres;
- renoncer à l'ascenseur à voiture ;
- agrandir le local vélo et supprimer la salle de douche de l'appartement en duplex pour se faire ;
- solliciter la demande de dérotation à l'article 6 du RRU dans le formulaire de demande de permis ;
- dessiner les PAC sur les plans/coupes/élévations ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de 3 logements est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne modifient que très peu le volume bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de son environnement;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme articles n°6 du Titre I, et article 6 du Titre VIII – 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 13/05/2026
Objet n°05

Dossier 16-48434-2025 - Enquête n°062/26

Situation : Avenue Jacques Pastur 156A

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale, rehausser en façade arrière et construire une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48434-2025 introduite, en date du 06/11/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale, rehausser en façade arrière et construire une piscine sur le bien sis Avenue Jacques Pastur 156A ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°26 - Quartier Fond'Roy (partie) approuvé par arrêté royal en date du 21/04/1958 et y déroge ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°12 du permis de lotir (PL) n° 207 délivré le 16/03/1970 par le Collège des Bourgmestres et Echevins, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "Implantation", en ce que la surface bâtie maximum est dépassée;
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension est prévue avec une toiture plate en lieu et place d'une toiture à versants;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article qui prescrit "Implantation en zone de retrait latérale ", en ce que les extensions du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage s'implantent à moins de 5 m de la limite mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'implantation de l'extension à moins de 5 m de la limite latérale à des incidences sur les parcelles voisines (visuel, intimité, vues) ;*
- *la piscine a des incidences en termes de bruit, d'éclairage, d'intimité, de gestion des eaux ;*
- *le projet engendre trop de dérogations ;*
- *le dossier ne comprend pas d'analyse suffisante des incidences sur les parcelles voisines ;*
- *le dossier ne précise pas suffisamment les modalités pratiques d'exécution du chantier ;*
- *des dommages sont constatés sur l'allée menant à la maison et elle n' a pas encore été réparée ;*
- *l'utilisation de toutes propriétés voisines doit faire l'objet d'un accord écrit ;*
- *une étude de pollution de sol potentielle des sols a été établie et met en exergue l'interdiction d'excaver les terres sauf dispositions et mesures très précises devant être soumises à BXL Environnement ;*
- *le projet ne peut être accepté en l'état ;*
- *le projet doit supprimer ou réduire les dérogations,*
- *le projet doit :*
 - *maintien de tous les éléments du projet dans les limites bâtissables;*
 - *suppression, déplacement ou réduction de la piscine latérale;*
 - *interdiction de placer les équipements techniques de piscine à proximité des limites voisines;*
 - *obligation d'un caisson acoustique et d'un niveau sonore contrôlé pour les équipements techniques;*

- interdiction ou limitation stricte de l'éclairage extérieur dirigé vers les parcelles voisines;
- maintien ou création d'un écran végétal suffisant, pérenne et entretenu;
- mesures précises de gestion des eaux pluviales et de prévention du ruissellement vers les parcelles voisines;
- réduction de la volumétrie ou de la rehausse afin d'éviter toute atteinte excessive aux propriétés voisines;
- plan d'organisation de chantier préalable et opposable;
- interdiction d'utiliser l'allée, le passage, les accès ou toute propriété voisine sans accord écrit préalable;
- état des lieux contradictoire avant travaux et remise en état immédiate de tout dommage.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/11/2025 : dépôt de la demande;

19/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/02/2026: réception des compléments;

03/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Bruxelles-Environnement ;

13/04/2026 au 27/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service de l'Environnement émis le 09/04/2026 :

Considérant qu'il est prévu de rénover et étendre une maison unifamiliale, rehausser en façade arrière, construire une piscine et installer une citerne d'eau de pluie de 5m³ ;

Considérant que le RCU Eaux est d'application ;

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

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,...)
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine et/ou dans le jardin;
- au volet prévu pour la piscine ;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash) ;
- aux caractéristiques techniques des installations (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout,...) ;
- à la gestion des eaux de pluies du projet après le passage par la citerne d'eau de pluie ;

Avis favorable à condition :

- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier ;
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash et de trop-plein ;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune OU une paroi pentée permettant à la faune de sortir en cas de chute ;
- 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 ;
- de fournir des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur la parcelle sans aucun rejet à l'égout) ;
- d'infiltrer le trop-plein via, de préférence, un aménagement type paysager (noue, fossé, mare,...) et non enterré (les ouvrages enterrés sont oubliés et ne sont plus entretenus) ;
- de faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels);

De plus :

- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage.

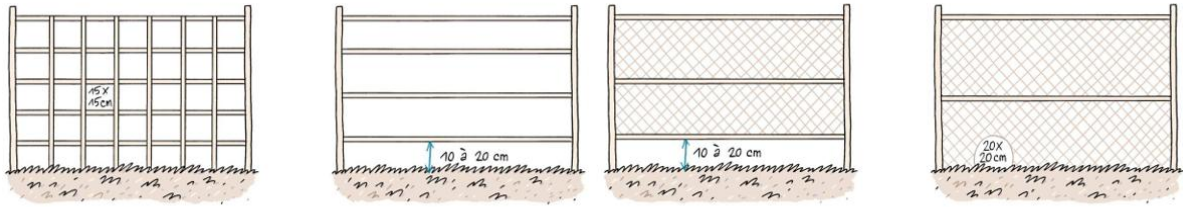
Important : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés ;

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

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

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

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



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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Jacques Pastur est une artère locale et étroite dont les perspectives sont cadrées par une végétation dense ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est subdivisé en deux partie. Elle se compose de deux maisons unifamiliales jumelées construite à la fin des années 1980 (PU n°16-30292-1988), d'une zone de recul, de zones de retrait latérales et de jardins;
- La partie de la parcelle concernée par la demande est située dans le fond. Elle est accessible via un passage latéral de la limite mitoyenne de gauche ;
- la maison n°156A sur laquelle porte la demande est située en fond de parcelle. Elle se présente comme une maison unifamiliale mitoyenne au voisin n°156 et présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, de châssis en bois et d'une toiture en ardoise grise ;
- la maison n°156 jumelée à celle visée par la demande présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande ;
- La maison de droite (n°160) est une villa 4 façades implantées en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale est similaire à celle de la maison visée par la demande;
- La maison de gauche (n°152) est une villa 4 façade présentant les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison n°160. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton blanc, d'un soubassement en pierre, de châssis de ton blanc et d'une toiture en ardoise de ton noir ;

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

- L'extension du rez-de-chaussée en façade arrière avec une toiture végétale;
- L'extension du premier étage en façade arrière;
- La construction d'une piscine latérale avec terrasse;
- L'installation d'une citerne d'eau de pluie ;

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

- Le programme est inchangé;
- Le gabarit est inchangé;
- L'implantation est modifiée par la construction d'une extension sur un niveau en façade arrière;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par la construction d'une extension prévue en briques de ton rouge sur la façade nord-est et vitrée avec des châssis en bois sur les façades sud-ouest et sud-est ;
- Les abords sont modifiés par la construction d'une piscine latérale et la création d'une terrasse ;

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

- Considérant que l'extension projetée vise à augmenter la surface du séjour sans modifier le programme de l'habitation ;
- Considérant, toutefois, que l'extension, cumulée à la construction d'une piscine, entraîne un dépassement de la surface bâtie maximale autorisée par le PPAS (1/6 villa de fond) ;
- Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du permis de lotir en ce que l'extension est implantée à moins de 5 m de la limite latérale ;
- Considérant que la piscine est implantée à 3 m de la limite mitoyenne ;
- Considérant que l'implantation cumulée de l'extension, de la piscine et de la terrasse réduit de manière significative la superficie du jardin et la surface de pleine terre de la parcelle ;
- Considérant que le maintien d'une surface perméable et végétalisée suffisante participe pourtant aux qualités paysagères, environnementales et résidentielles de l'intérieur de l'îlot ;
- Considérant que la parcelle concernée a fait l'objet d'une étude de sol ayant confirmé la présence d'une pollution liée à une ancienne décharge de déchets ménagers ;

- Considérant que cette situation implique des restrictions d'usage, notamment l'interdiction de procéder à des excavations sans autorisation préalable de Bruxelles Environnement ;
- Considérant également la présence potentielle de méthane issue de la décomposition du massif de déchets et les précautions techniques particulières que cette situation impose en cas de travaux et d'excavations ;
- Considérant que les travaux liés à la réalisation de la piscine et de ses infrastructures techniques impliquent des interventions importantes dans le sol, susceptibles d'accentuer les contraintes environnementales et techniques liées à la pollution existante ;
- Considérant que la demande ne précise pas les éléments techniques liés à la piscine, notamment les installations techniques, les dispositifs de traitement (vidange, backwash, ...), les équipements annexes (volet, ...) et l'éclairage extérieur ;
- Considérant que l'absence de ces informations ne permet pas d'évaluer de manière complète l'impact du projet sur le voisinage en termes de bruit, d'éclairage, de gestion des eaux et de sécurité ;
- Considérant que l'augmentation importante de l'emprise bâtie et des aménagements extérieurs hypothèque le développement futur de la propriété voisine et d'altérer l'équilibre bâti entre les parcelles ;
- Considérant que, l'extension du séjour, prise isolément et dans des proportions plus limitées, pourrait être envisagée moyennant une réduction de son emprise afin de préserver davantage les surfaces de pleine terre et les qualités paysagères du jardin ;
- Considérant qu'en séance de commission de concertation, le voisin mitoyen a fait valoir que l'acte notarié prévoit un prorata des droits de propriété sur l'ensemble de la parcelle, ce qui implique la nécessité d'obtenir l'accord des copropriétaires concernant le potentiel bâtissable de l'habitation concernée par la demande ;
- Considérant que l'extension du premier étage supprime une terrasse et augmente les proportions d'une chambre sans que cela ne génère un impact significatif sur les parcelles voisines ;
- Considérant, que l'expression architecturale de ces extensions s'intègre harmonieusement dans la typologie de la maison et de la maison jumelée ;
- Considérant, en revanche, que la piscine et la terrasse projetée ne sont pas acceptables au regard des contraintes urbanistiques, environnementales et paysagères du site ;

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 :
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "Implantation", en ce que la surface bâtie maximum est dépassée;
 - le dépassement de la surface bâtie prescrit par le PPAS n'est pas acceptable en ce qu'il a un impact direct sur les qualités paysagères et environnementale de la parcelle ;
 - Etant donné le contexte environnemental particulier de la parcelle liée à la pollution du sol et le fait que le projet utilise le potentiel bâtissable de la parcelle, un dépassement de cette surface bâtie maximum contrevient aux objectifs du PPAS ;
 - Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir :
 - non-respect de l'article qui prescrit "Implantation en zone de retrait latérale ", en ce que les extensions s'implantent à moins de 5 m de la limite mitoyenne ;
 - l'implantation des extensions du rez-de-chaussée et du premier étage répondent à une logique de continuité des façades latérales de la maison ;
 - Toutefois, compte tenu, de l'implantation déjà dérogatoire de la maison, et vu ce qui précède, les extensions ne sont pas acceptables ;
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension est prévue avec une toiture plate en lieu et place d'une toiture à versants;
 - la mise en place d'une toiture végétale permet d'atténuer la visibilité de l'extension, de s'harmoniser avec le contexte environnementale et de s'inscrire dans une démarche durable ;
 - une toiture plate végétale est acceptable ;

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

- Supprimer la piscine ;
- Supprimer la terrasse latérale ;

- Revoir les proportions des extensions par rapport au potentiel constructible lié aux accords de copropriété;
- Respecter l'avis du service environnement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'une extension est possible;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à respecter les prescriptions du PPAS, à supprimer la piscine et garantir un projet davantage respectueux de l'environnement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la surface bâtie maximum prescrit par le PPAS ne peut être dépassée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article n°II , 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 13/05/2026
Objet n°06

Dossier 16-48445-2025 - Enquête n°057/26

Situation : Chaussée de Saint-Job, à droite du n°228

Objet : construire un immeuble de 8 appartements sur une parcelle actuellement non bâtie et aménager le reste du terrain en jardins privatifs et collectifs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48445-2025 introduite, en date du 19/11/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 8 appartements sur une parcelle actuellement non bâtie et aménager le reste du terrain en jardins privatifs et collectifs sur le bien sis Chaussée de Saint-Job, à droite du n°228 ;

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

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 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 d'une construction mitoyenne
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/04/2026 au 21/04/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Large parcelle de 19m à l'alignement conduisant à un projet au gabarit excessif tant en profondeur qu'en hauteur, et n'exprimant pas le rythme du reste de la rue ;*
- *Le gabarit en profondeur s'appuie sur des exceptions au niveau des constructions voisines (muret, auvent, ...) afin de tenter de justifier les dérogations. Il y a davantage lieu de s'aligner sur les gabarits alignés des étages ;*
- *Les terrasses en façade arrière sont très intrusives et devraient être intégrées au bâti ;*
- *Le gabarit en hauteur doit davantage respecter la moyenne de la rue. Il écrase l'immeuble de gauche ;*
- *Le projet ne prévoit pas d'emplacements de parkings pour voitures alors que le quartier souffre d'une forte pression en matière de stationnement ;*
- *Le projet doit améliorer l'organisation du local vélos afin de pouvoir y accueillir des vélos cargo ;*
- *Les constructions implantées dans le jardin sont impactantes et sources de nuisances sonores (containers) ;*
- *Les constructions voisines souffriront d'une perte d'ensoleillement significative ;*
- *Les installations techniques sont peu décrites et doivent être intégrées au bâti afin de limiter les nuisances volumétriques et sonores ;*
- *Le relief du sol ne peut pas être modifié et les délimitations de parcelles doivent être formées par des haies vives ;*
- *La typologie de l'immeuble doit être revue en évitant l'emploi de tôles métalliques au profit d'un enduit ou de briques ;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogation au Titre II du RRU – Normes d'habitabilité des logements
 - Article 10 – Eclaircissement naturel
- Dérogations au Titre IV du RRU – Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite
 - Article 9 – largeur des couloirs

- Article 10 – portes intérieures
- Article 13 – toilettes
- Article 14 – salles de bains
- Dérogation au Titre VIII du RRU – Stationnement
 - Article 6 – nombre d’emplacements à prévoir par logements

Considérant que ces dérogations ne sont pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L’INSTRUCTION

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

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

19/11/2025 : dépôt de la demande;

22/12/2025 : accusé de réception d’un dossier incomplet;

24/12/2025: réception des compléments;

09/02/2026 : accusé de réception d’un dossier incomplet;

10/02/2026: réception des compléments;

27/03/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

26/03/2026 : accusé de réception d’un dossier complet et demande d’avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - Vivaqua ;

07/04/2026 au 21/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu’introduite;

13/05/2026 : 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 **défavorable** du Service Vert sollicité en date du 26/03/2026, et émis le 11/05/2026 : Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l’article 191 du COBAT :
 - Définir l’ensemble des arbres existants sur la parcelle, tant à conserver qu’à abattre, en renseignant leurs essences et dimensions tant dans la note explicative que sur les plans des situations existantes et projetées ;
 - Définir les replantations en compensation des abattages prévus en suivant les recommandations du Service Vert en précisant également les essences et dimensions à la plantation ;
 - Proposer un aménagement révisé de la zone de jeux respectant les normes de sécurité légales en matière d’aires de jeux afin d’assurer la sécurité des enfants, et ce dans le respect des caractéristiques du terrain existant ;
 - Joindre un plan d’aménagement paysager à la demande de permis (échelle minimum du plan : 1/200) reprenant l’ensemble de ces conditions. Ce plan doit renseigner :
 - Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau ;
 - Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins ;
 - Les constructions existantes et projetées ;
 - L’implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1,50 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée ;
 - Les plantations à réaliser en détaillant les essences et dimensions à la plantation.

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le plan de situation existante du projet renseigne des points comme étant des arbres mais ne précise ni leurs essences, ni leurs dimensions ou s’ils sont à conserver ou à abattre.
- Les photos aériennes et vues Streetview confirment quant à elles la présence d’au moins 8 sujets de haute-tige sur la parcelle, ceux-ci étant donc soumis à permis en cas d’abattage et à mesures de protection en cas de conservation.
- Le projet induit l’abattage de la quasi-totalité de ces arbres, implantés à proximité de l’habitation ou en espace de jardin, mais sans le demander concrètement dans les documents graphiques ou sa note explicative.
- Le projet ne prévoit pas de replantations dans sa note explicative, et seuls des silhouettes transparentes sont visibles sur les documents graphiques de la situation projetée. Il convient dès lors d’évaluer explicitement l’ensemble des sujets à abattre et de prévoir des replantations compensatoires adéquates et suffisantes, et ce en suivant les recommandations du Service Vert reprises dans les conditions d’exécution ci-après.

Aménagement des abords :

Considérant que :

- Le jardin est subdivisé en plusieurs zones différentes dans la situation projetée mais plusieurs semblent aménagées de manière irréaliste voir tout bonnement dangereuse, comme l’aménagement d’une plaine de jeux en zone vallonnée où une balançoire n’est pas droite et où un toboggan donne sur une forte pente et des rondins de bois.

- D'autres plantations sont également prévues afin de délimiter les espaces de jardins privés des parties communes, il convient d'en préciser la composition.
 - Des haies sont également prévues sur le pourtour de la propriété sans préciser s'il s'agit de conserver les plantations existantes, d'en prévoir des nouvelles ou un mix des deux. Il convient de préciser.
 - De manière générale le projet dans sa forme actuelle ne tient pas compte de la végétation existante ni du dénivelé existant.
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 26/03/2026 et émis le 06/05/2026 :
- Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :**

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

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.

Quant à la demande :

L'ampleur de l'encorbellement généré par le triple cadre métallique en tôle laquée rouge n'est pas précisé sur les plans, alors que la partie la plus basse de ce dernier ne sera située qu'à environ 2,80 m au-dessus du trottoir.

Le trottoir ayant une largeur proche du minimum requis par le Règlement Régional d'Urbanisme, il s'indique de s'assurer de l'absence de risque de dégradation de ce cadre par un véhicule haut (une camionnette suffit) qui "mordrait" inopinément sur le trottoir.

Il est constaté que le seul et unique accès au bâtiment se trouvera à la cote 0.27 (selon la coupe B-B', 0.32 selon l'élévation de façade avant) mais que l'élévation de façade omet d'indiquer où seront placées les marches destinées à compenser la différence de niveau de 30 cm avec le trottoir. Il est précisé ici qu'il est strictement interdit de placer des marches sur le trottoir ou d'aménager une pente d'accès vers le seuil si la volonté est de rendre le bâtiment accessible aux PMR.

Il est donc demandé de fournir un détail du raccordement du niveau du rez-de-chaussée à construire avec le niveau du trottoir et de préciser de manière ferme et définitive que le bâtiment ne sera pas accessible aux PMR. Dans le cas contraire, un plan incliné devrait être aménagé à l'intérieur du bâtiment.

Implantation altimétrique

L'altitude de référence (0.00 = altitude 100.00 m) mentionnée sur la coupe A-A' ne correspond à aucun point réel sur d'autres plans de la demande, et l'altitude 100.00 ne correspond pas plus au Deuxième Nivellement Général de l'IGN.

Cependant, le bâtiment à construire est bien référencé par rapport aux seuils des deux bâtiments voisins, ce qui est plus pérenne et aisé à identifier.

Stationnement

Modalités :

Stationnement privé : le projet doit se conformer aux prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme. Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.

Quant à la présente demande :

Il est vivement regretté que le projet fasse l'impasse sur le stationnement automobile en propriété privée en prenant pour arguments (p. 27 de la note explicative) la présence de "nombreux emplacements de parking" public "de ce côté de la voirie" et le fait que "la plupart des maisons ont leur emplacement privatif (...) tandis que les immeubles en face du terrain ont de nombreux parkings hors sol et en sous-sol".

L'attention de l'auteur de projet est attirée sur le fait que le stationnement de ce tronçon de la chaussée de Saint-Job est très fréquemment saturé et, qu'au contraire de ce qui est écrit dans la note explicative, on ne compte pas plus de cinq garages autorisés sur 200 mètres de voirie à partir du carrefour.

Il faut donc s'attendre à un net accroissement de la pression sur le stationnement avec ces huit appartements sans parking.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 26/03/2026 et émis le 05/05/2026 :

Considérant les informations relevées dans le dossier au sujet :

- Du local vélo ;
- De la probable géothermie ;
- Des probables PAC ;
- De la gestion des eaux de pluie ;
- Du nombre de WC connectés aux PAC ;

- De l'absence d'un accord de Vivaqua ;

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

À ce stade (en date du 05/05/2025), avis défavorable

- Un permis d'environnement de classe 1C doit être demandé auprès de Bruxelles Environnement car une géothermie est prévue ;
- Vivaqua doit marquer son accord et valider la technique de rejet au Geleysbeek ;
- Le nombre de WC raccordé aux CEP doit être augmenté afin de rencontrer les objectifs régionaux ;
- Le local vélo doit respecter les dimensions demandées par la Région à savoir 2m² par vélo et un vélo par chambre (si possible par oreiller) ;
- Des informations techniques complémentaires doivent être fournies au sujet des PAC ;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de :

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

Pour tous

Éviter 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 moineaux

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

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

Nichoirs hirondelles

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

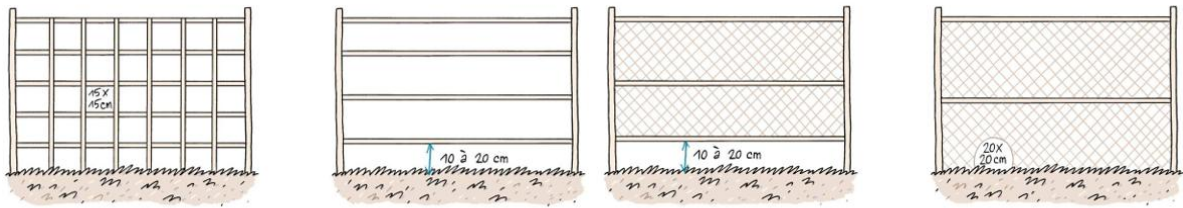
- HAUTEUR : le nichoir est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protégera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment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

Et en ce qui concerne la nature :

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

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_cons_eillees_fr

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.



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

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 26/03/2026, et sera rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/03/2026. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé à la fois de maisons de typologie "ouvrière", de villas et d'immeubles à appartements multiples, ainsi que de plusieurs équipements ;
- o Dans ce quartier, la rive de la chaussée de Saint-Job, du côté pair est plus particulièrement bâtie de maisons mitoyennes implantées à l'alignement;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande est non bâtie et présente une largeur de 19m à l'alignement. De nombreux arbres y ont poussé. Ce terrain faisait partie du permis de lotir n° 65, et récemment abrogé (2023) ;
- o Le terrain est situé dans la vallée du Gelytsbeek, en ce qui concerne les études hydrométriques ;
- o L'immeuble mitoyen de droite (234-236) présente un gabarit R+2+étage en retrait (permis d'urbanisme n 16-43511-2017). Il s'agit de la construction récente d'une maison bi-familiale, de style contemporain, toitures plates et terrasse au dernier étage en façade avant. La façade avant présente un volume en saillie d'environ 50cm sur la moitié droite, enduite de crépi gris, le reste du volume étant de couleur blanc cassé. Les fenêtres sont habillées en façade avant par des encadrements métalliques de ton orange. Les gardes corps à l'étage sont en verre et le dernier étage est revêtu d'un bardage bois à l'avant comme à l'arrière ;
- o Les maisons suivantes de droite (n°242 et suivantes) présentent des gabarits similaires R+1+T;
- o La maison voisine mitoyenne de gauche (n° 228) présente un gabarit R+1 avec toiture à versant, de style maison ouvrière traditionnelle. La façade avant est en briques de terre cuite aux tons orangés naturels et les châssis sont en PVC blanc. La façade arrière est enduite d'un cimentage beige et un auvent métallique blanc forme une avancée très ponctuelle au rez-de-chaussée. La maison a fait l'objet d'un aménagement en toiture en 2019 ;
- o Les maisons suivantes de gauche (n°s224-228) ont des gabarits identiques R+1+T;
- o Les arrières maisons sont pour la plupart pourvues d'annexes hétéroclites mais principalement limitées à un niveau ;
- o Les jardins sont orientés Nord et présentent une pente ascendante vers le fond. L'arrière de la parcelle jouxte le vaste site sportif du Dieweg et son terrain de football synthétique ;
- o Le fond du terrain sur son flanc gauche est également mitoyen avec l'arrière de 3 jardins appartenant à des villas 3 façades de la rue Helleveld ;
- o De l'autre côté de la chaussée, les gabarits sont plus variables et l'on y trouve des maisons bel étage+1 et des maisons R+1+T, mais aussi de hauts immeubles à appartements implantés en ordre ouvert et en recul;
- o Dans les rues adjacentes dont la rue Helleveld, on trouve de nombreuses villas 3 et 4 façades d'époques diverses, ainsi que des lotissements aux styles et gabarits variés ;
- o On notera également la présence de deux ouvrages d'ingénierie civile en amont et en aval sur la chaussée, le pont de chemin de fer près de la gare de Carsoel ainsi qu'un autre pont en brique entre la rue Basse et la rue Dolez ;

- La chaussée est desservie par la ligne de bus 60 de la STIB, dont l'arrêt "Hellevelt" vers la place de Saint-Job est situé en face du projet;
- Le stationnement longitudinal est autorisé uniquement du côté pair de la chaussée, soit le long du front bâti dans lequel se situe le projet;

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

- Le projet vise la construction d'un immeuble de logements entre mitoyens, de gabarit R+2+étage en retrait, et réparti comme suit :
 - 8 appartements répartis sur 4 niveaux - 1 à 3 chambres - 80m² à 117m² -
 - Rez-de-chaussée : Hall d'entrée - Local vélos et poussettes - Accès jardin - 1 appartement 2 chambres de 93m² et 1 appartement 3 chambres de 117m² avec jardins privatifs (+- 100m²) - Local compteurs ;
 - Etages 1 et 2 : 4 appartements 3 chambres de 115m² avec terrasses / balcons arrière ;
 - Etage 3 : 2 appartements 1 chambre de 80m² avec terrasse / balcons avant et arrière ;

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

- Le projet tend à urbaniser cette parcelle non bâtie en y proposant un programme de logements sous forme d'un immeuble alors que cette rive d'ilot compte principalement des maisons d'habitation ;
- Le projet opte pour un immeuble de logements multiples s'inscrivant entre des maisons uni ou bi-familiales présentant des typologies et des gabarits très différents ;
- Le gabarit proposé tend à tirer parti de la volumétrie de l'immeuble récent de droite, tout en le dépassant tant en hauteur qu'en profondeur, créant une rupture dans les perspectives du front bâti mais également au niveau des jardins enclavés, et s'imposant sur la maison voisine de gauche, située à proximité de l'angle de rue et bénéficiant d'un terrain plus étroit et peu profond ;
- Le jardin est organisé sous forme de 2 unités privatives et un espace commun à l'arrière délimité par des constructions modulaires faisant barrière visuelle ;
- Le projet paysager engendre d'importants mouvements de terres et la construction de murs de soutènement ;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement de 8 logements traversant de typologies variées au sein d'un immeuble continu implanté à front de voirie. Toutefois, les chambres sont orientées sur la chaussée très passante et les espaces de vie sont orientés vers l'intérieur de l'ilot verdoyant ;
 - le projet n'est cependant pas adapté à la réglementation PMR du RRU et comporte plusieurs dérogations, ce qui est regrettable dans le cadre de l'étude d'une nouvelle construction ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet tend à tirer parti du gabarit de l'immeuble voisin de droite, qui s'est lui-même inspiré de l'immeuble en suivant sur la droite mais tous deux implantés sur un parcellaire plus étroit. Cependant ces deux constructions de références sont plutôt anecdotiques dans l'ensemble des perspectives de cette rive d'ilot ;
 - la profondeur du bâti tend à se référer au même immeuble voisin de droite, mais le dépasse en de nombreux points. Cette profondeur est de plus accentuée par les terrasses débordantes et intrusives ;
 - Ce gabarit tente de se justifier par la présence d'une véranda au niveau de l'immeuble voisin de gauche, alors qu'il ne s'agit que d'un auvent vitré, ce qui accentue d'autant plus le déséquilibre volumétrique proposé, alors que la largeur de parcelle pourrait permettre une réduction de gabarit à cet endroit ;
 - En toiture, le gabarit est augmenté, par l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et de groupes de pompes à chaleur ;
 - En façade principale, le gabarit est également augmenté par l'encorbellement proposé et de nature à gêner la circulation au niveau de la voirie, vu l'étroitesse du trottoir bordant la parcelle ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - au-delà de la nouvelle construction, le projet propose l'aménagement d'un jardin collectif pour sa majeure partie ;
 - des arbres seront abattus et compensés par de nouvelles plantations ;
 - le jardin sera divisé en deux parties avec aménagement d'un relief délimité par des containers modulaires abritant le matériel de jardin notamment. Le projet engendre une refonte totale du terrain en pente par des importantes surfaces planes. Cependant, la demande n'est pas suffisamment

explicite quant au traitement des limites séparatives et à la préservation du relief naturel à ces endroits, et il s'indique de ne procéder à aucun mouvement de terrain en mitoyenneté ;

- la superficie de l'ensemble du jardin demeure majoritairement perméable, outre l'implantation de deux containers de grande superficie au regard du potentiel de la parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne prévoit pas de possibilité de stationnement de véhicules automobiles sur le site en argumentant l'impossibilité d'aménager un espace en sous-sol vu le niveau élevé de la nappe phréatique. Une limitation du nombre d'emplacements de stationnement peut s'envisager dans le cadre d'une volonté de favoriser les modes actifs de déplacement en ville ;
 - cependant le quartier souffre d'une importante pression en matière de stationnement, bien que la voirie soit équipée d'une ligne de bus. Il s'indique de prévoir des possibilités de stationnement sur la parcelle voire en optant pour une formule de voitures partagées ;
 - le projet propose, au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un espace pour vélos et poussettes. Il est cependant regrettable que cet espace ne puisse pas accueillir des vélos cargos afin de réellement favoriser les modes actifs de déplacement ;
 - Il est cependant nécessaire de relever que des nœuds de communication plus importants sont situés dans un rayon de 1km sont : la gare d'Uccle-Calevoet (gares ferroviaires, trams et bus), la place Saint-Job (gares ferroviaires, trams et bus) ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la chaussée de Saint-Job longe la vallée du Gelytsbeek, ruisseau historique formant la seconde dépression de la commune d'Uccle ;
 - Le cours d'eau a récemment fait l'objet de travaux importants et a notamment été remis à ciel ouvert juste en face du terrain ainsi qu'à d'autres endroits le long de la chaussée ;
 - D'autres travaux récents et en prévision ont été et seront effectués au niveau du réseau d'égout et du cours d'eau, en vue de limiter la pollution du réseau hydrographique naturel et de maîtriser les crues en cas de fortes pluies ;
 - Plusieurs étangs et bassins ont récemment été réaménagés un peu en amont (étang du Coudenborre) et en aval (résidence Spellemans, Papekasteel, Kinsendael) afin de compléter la maille bleue et d'éviter les inondations qu'a connu la chaussée il y a quelques années ;
 - Le terrain est donc situé en zone légèrement inondable (classée "Aléa faible") ;
 - Il existe une servitude d'une canalisation en sous-sol du terrain reprenant les eaux de ruissellement de la propriété Epsilon, provenant essentiellement des fossés longeant les terrains de sports ainsi que le trop-plein du bassin de rétention sous le terrain de foot ;
 - Le projet propose la récupération de 100% des eaux pluviales en toiture avec temporisation par toitures végétalisées et des eaux de ruissellement sur le terrain ;
 - Une attention particulière est en outre portée à la gestion de l'eau dans le projet :
 - Infiltration maximale sur le terrain par des décaissements et un travail sur le relief (zones de rétention - noue / wadi)
 - Aménagement de larges zones d'infiltration
 - Citernes largement dimensionnées
 - Supervision du projet par le bureau d'étude EMELIA
 - Néanmoins, il importe de recevoir l'accord de VIVAQUA pour ces options et le raccordement au ruisseau, bien que ceci semble compromis vu qu'il est situé de l'autre côté de la chaussée ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En matière de matérialité, le projet propose une façade principale couverte de parement de tôles métalliques, démontables, recyclables et nécessitant peu d'entretien ;
 - Néanmoins, malgré les arguments avancés et s'inscrivant dans les objectifs de développement durable, cette option s'intègre peu dans le contexte bâti environnant ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet propose d'urbaniser cette parcelle non bâtie en limitant la construction à la fois en bordure de voirie et en son centre ;
 - Le projet conserve une grande partie du jardin, tout en y proposant des aménagements d'espaces communs tant récréatifs, paysagers, intégrant la gestion des eaux et de cultures ;

- Il y a cependant lieu de limiter des constructions, et mouvements de terres et également ne pas altérer les niveaux des terrains voisins et conserver les arbres et des haies séparatives ;
- Vu ce qui précède et la pertinence des observations intervenues au cours de l'enquête publique, le programme du projet devra être sensiblement revu à la baisse tant en matière de profondeur qu'en matière de hauteur, mais également en matière d'expression architecturale ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le projet de nouvelle construction présente, en de nombreux endroits, et de manière non justifiée outre la volonté de densification, des dépassements de profondeur portant préjudice aux constructions voisines et à la lisibilité et à la cohérence des alignements de façades arrières ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
 - Le projet se base sur la construction voisine de droite, déjà exceptionnellement haute dans les perspectives cette rive de chaussée, mais qui s'accroche à une autre construction d'important gabarit ;
 - La hauteur de gabarit est dépassée à de nombreux endroits par rapport au volume de référence le plus élevé, générant un enclavement de la maison voisine de gauche alors que la largeur de parcelle pourrait permettre une adaptation à ce contexte qui serait, au contraire, à prendre en référence ;
 - Ce gabarit excessif est accentué par la pose des panneaux solaires et des éléments de pompes à chaleur, qui, eux, devraient être davantage intégrés au bâti ;

Considérant qu'au regard des dérogations au RRU non soumises aux Mesures Particulières de Publicité :

- Dérogation au Titre II du RRU – Normes d'habitabilité des logements
 - Article 10 – Eclairage naturel
 - L'éclairage naturel équivalent à 1/5ème de la superficie plancher du local situé dans l'appartement n°1 au rez-de-chaussée et adjacent au hall d'entrée de l'immeuble est très légèrement insuffisant. En effet, pour un local de 16,4m² il y aurait lieu d'avoir une surface d'éclairage de 3,28m² alors que 3,12m² sont disponibles. Cela s'explique par une dimension harmonisée des fenêtres en façade avant au rez-de-chaussée qui ont déjà été fort abaissées afin de répondre au maximum à cette contrainte. Cette dérogation ne peut s'envisager dans le cadre d'un immeuble neuf et au vu des faibles qualités d'habitabilité de ce logement dont la chambre est orientée à rue et à côté du local vélos et de son accès, il y a lieu de proposer un espace polyvalent voire l'aménagement d'un garage pour 1 voiture ;
- Dérogations au Titre IV du RRU – Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite
 - Article 9 – largeur des couloirs
 - Article 10 – portes intérieures
 - Article 13 – toilettes
 - Article 14 – salles de bains
 - Le demandeur avance qu'il n'y a pas d'appartement adaptés aux PMR car la majorité des appartements sont déjà attribués à de futurs propriétaires occupants non porteurs de handicaps, et que cependant, une légère adaptation des plans au rez-de-chaussée permettra aisément de répondre à cette imposition si cela est jugé nécessaire ;
 - Cette argumentation tend à être discriminatoire et ne tient pas compte de l'évolution de l'état physique des futurs habitants de l'immeuble ;
- Dérogation au Titre VIII du RRU – Stationnement
 - Article 6 – nombre d'emplacements à prévoir par logements
 - Le quartier souffre d'une importante pression en matière d'offre de stationnement, et est peu desservi en transports en commun performants (trams, ...) ;
 - Le déficit de l'offre de stationnement tend à être compensé par l'aménagement d'un local pour vélos facilement accessible depuis la rue, mais de capacité insuffisante et ne permettant pas le stationnement de vélos cargo ;
 - Il y a dès lors lieu de revoir la programmation du projet en améliorant sensiblement la capacité du local pour vélos et en proposant un emplacement de stationnement pour une voiture partagée ;

Vu ce qui précède et l'importance des modifications nécessaires afin de s'intégrer au cadre bâti et paysager, et les avis émis d'instances émis en cours de procédure d'instruction, la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/05/2026
Objet n°07

Dossier 16-48247-2025 - Enquête n°051/26

Situation : Avenue Kamerdelle 119

Objet : mettre en conformité l'implantation de la maison, la construction d'un volume en zone de retrait latéral; l'extension du 1er et du 2ème étage et la modification de la typologie architecturale de la maison et rehausser les garde-corps des balcons

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48247-2025 introduite, en date du 03/07/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'implantation de la maison, la construction d'un volume en zone de retrait latéral, l'extension du 1^{er} et du 2^{ème} étage et la modification de la typologie architecturale de la maison et rehausser les garde-corps des balcons sur le bien sis Avenue Kamerdelle 119 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul", en ce que la zone a été transformée en espace de stationnement;
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latérale" – nulle et non avenue;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre IV du Règlement de la bâtisse de 1975, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°15 qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul", en ce que le volume construit en zone de retrait latéral est implanté à plus de 20 m par rapport à l'alignement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/04/2026 au 21/04/2026 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 :

03/07/2025 : dépôt de la demande;

14/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/02/2026: réception des compléments;

19/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/04/2026 au 21/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel ;
- Dans ce quartier, l'avenue Kamerdelle est une artère locale étroite et pavée. Ses perspectives sont structurées par les haies vives délimitant les zones de recul ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation unifamiliale, d'une zone de retrait latéral, d'une zone de recul et d'un jardin ;

- La zone de recul se compose d'un jardinet sur le côté droit et d'une zone de stationnement en pavés sur le reste de cet espace ;
- La zone de retrait latérale se compose d'une allée en pavés et d'une construction accueillant une bibliothèque;
- La zone de jardin se compose d'une terrasse, d'un abri de jardin et d'une zone de pleine terre et plantée
- la maison n°119 sur laquelle porte la demande est un maison unifamiliale 3 façades implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+2 avec toit plat. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton crème, de briques de parement sur une partie de la façade de ton crème, de châssis avec croisillons en PVC de ton blanc, de châssis en bois et d'une porte d'entrée en fer de ton noir ;
- La situation de fait présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit :
 - Les matériaux et la division des châssis sont passés de bois sans croisillons à PVC avec croisillons ;
 - L'implantation du bâtiment devant se situe en recul de 6 m par rapport à l'alignement a été implanté à environ 13,60 m de l'alignement ;
 - La façade arrière a été modifiée sur le côté droit ;
 - le 1^{ème} et le 2^{ème} étages ont été étendus en façade arrière pour l'aménagement d'une salle de bain et d'un bureau ;
 - La construction d'un volume en zone de retrait latéral servant de bibliothèque. Selon les orthophotoplans, cette construction apparaît entre 1987 et 1996 ;
 - La construction d'une cheminée ;
- La maison voisine mitoyenne de droite (n°117) est une maison qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit légèrement plus bas que celui de la maison, objet de la demande. Sa typologie architecturale est également différente compte tenu de l'absence croisillons sur les châssis et de la mise en place de briques de parement de ton blanc sur l'ensembles des façades ;
- La maison de gauche (n°248) présente le même type d'implantation que la maison visée par la demande. Toutefois, elle présente un gabarit R+1+T à versants et une typologie architecturale composée de châssis en bois de ton naturel avec croisillons, d'un enduit blanc et d'une toiture en ardoise de ton noir ;

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

- La mise conformité de :
 - La construction d'un volume en zone de retrait latéral ;
 - L'implantation de la maison à environ 13,60 m de l'alignement ;
 - La modification des châssis en PVC avec croisillons de ton blanc ;
 - La modification de la façade arrière ;
 - La construction d'une extension au 1^{er} et au 2^{ème} étage ;
 - La construction d'une cheminée ;
- Le rehaussement des garde-corps des terrasses en façade arrière et en façade avant en métal de ton blanc;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par la suppression d'une chambre, l'ajout d'une bibliothèque et l'ajout de 3 salles de bain ;
- Le gabarit de la maison est modifié par la construction d'un volume en zone de retrait latéral et d'extensions au 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- L'implantation de la maison est modifiée dans la mesure où elle est située davantage en recul par rapport à l'alignement et dans la mesure où un volume attenant à la maison est construit en zone de retrait latéral ;
- La volumétrie du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage est modifiée par la construction d'extensions arrière ;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement des châssis bois en châssis PVC avec croisillons de ton blanc et par le rehaussement des garde-corps ;

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

- Considérant que l'implantation de la maison remonte à l'origine de sa construction ;
- Considérant que cette implantation est alignée avec le voisin mitoyen ce qui est un front bâti continu et cohérent ;
- Considérant que cette implantation n'a pas hypothéqué le développement d'un jardin bien qu'il soit plus petit que celui qui était prévu en situation de droit ;
- Considérant que cette implantation a augmenté davantage la surface de la zone de recul ;
- Considérant que la construction d'un volume en zone de retrait latérale remonte entre 1987 et 1996 sans que cela ait généré des problèmes sur la parcelle voisine ;

- Considérant qu'il s'agit d'un volume s'étendant sur un seul niveau et visant à augmenter le confort de l'habitation par l'aménagement d'une bibliothèque ce qui est acceptable ;
- Considérant que la construction que la construction de ce volume latérale s'est probablement accompagné au même moment de la construction d'extensions au 1^{er} et au 2^{ème} étage et de la modification de la façade arrière ;
- Considérant que ces modifications ont permis d'augmenter le confort de l'habitation sans entraîner de dérogations au RRU ;
- Considérant que le remplacement de certains châssis en PVC et le maintien de certains châssis en bois rompt l'harmonie des façades de la maison ;
- Considérant que la mise en place de croisillons sur l'ensemble des châssis n'est pas respectueuse du plan d'origine de la maison ;
- Considérant que la rehausse de garde-corps en façades arrière et avant en métal de ton blanc ne porte pas préjudice à la typologie architecturale de la maison et répond à des objectifs de sécurité ce qui est acceptable ;
- Considérant que le projet fait apparaître une rehausse de garde-corps en façade avant alors que le dessin de la façade avant ne fait pas apparaître ces nouveaux garde-corps ;
- Considérant que l'aménagement de la zone de recul ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que qu'elle accueille une zone de stationnement ;
- Considérant que la zone de recul accueille une importante surface imperméable alors même que l'implantation de la maison a induit une surface de jardin plus petite que celle de la zone de recul et que la maison ne bénéficie pas de garage ce qui ne justifie toutefois pas un tel aménagement ;
- Considérant qu'il existe des zones de stationnement le long de l'avenue Kamerdelle ;
- Considérant dès lors que la zone de stationnement ainsi que l'aménagement de cette surface imperméable n'est pas 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, relatif à :
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - L'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul ainsi que l'aménagement d'une importante surface imperméable n'est pas acceptable au regard de l'importante imperméabilisation du sol faite en infraction ;
 - De plus, au regard des perspectives paysagère de l'avenue Kamerdelle, l'aménagement d'un emplacement de stationnement nuit de manière significative à ces perspectives ;
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latérale" – nulle et non avenue en ce que la construction en zone de retrait latéral est antérieure à l'entrée en vigueur du RRU;
 - dérogation suivante au Titre IV du Règlement de la bâtisse de 1975, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°15 qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul", en ce que le volume construit en zone de retrait latéral est implanté à plus de 20 m par rapport à l'alignement;
 - la construction d'un volume en zone de retrait latérale remonte entre 1987 et 1996 sans que cela ait généré des problèmes sur la parcelle voisine ;
 - De plus, il s'agit d'un volume s'étendant sur un seul niveau et visant à augmenter le confort de l'habitation par l'aménagement d'une bibliothèque ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
 - La dérogation est acceptable pour les raisons énumérées ;

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

- Prévoir des châssis en bois sans croisillons conformément aux plans d'origine ;
- Réduire la surface imperméable en zone de recul et la limiter à la largeur d'un passage piéton ;
- Supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul ;
- Corriger le dessin de la façade avant en faisant apparaître la rehausse de garde-corps ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles ne remettent pas en question la mise en conformité de la maison ;
- d'être accessoires en ce qu'elles vise les châssis, la zone de recul et le dessin de la façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul n'est pas acceptable;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement de la bâtisse de 1975, article n°15 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/05/2026
Objet n°08

Dossier 16-48120-2025 - Enquête n°055/26

Situation : Drève du Caporal 34

Objet : démolir une maison unifamiliale à caractère isolé dont la période de construction date de 1962, et reconstruire une nouvelle maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48120-2025 introduite, en date du 17/04/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison unifamiliale à caractère isolé dont la période de construction date de 1962, et reconstruire une nouvelle maison unifamiliale sur le bien sis Drève du Caporal 34 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3m et en zone B du permis de lotir (PL) n° 42bis, autorisé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 06/03/1997, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - Article 3.3 : zone de bâtisse (B)
 - Article 3.7 : gabarit

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/04/2026 au 21/04/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un voisin est en principe, favorable à ce type de développement. Cependant, il s'inquiète de l'impact sur la flore et la faune (et il souligne l'importance de Natura 2000 dans ce quartier). Il est également préoccupé par l'impact sur les voisins (en particulier ceux qui ont de jeunes enfants et des animaux domestiques) pendant la durée des travaux. Des conditions strictes doivent être imposées aux responsables des travaux de construction, notamment en ce qui concerne la durée, le stationnement dans la rue, les camions, le bruit, la poussière et les horaires pendant lesquels le bruit est autorisé;*
- *Un voisin annonce que contrairement à ce qui est indiqué sur l'affiche de l'enquête publique 055/2026, le dossier n'est pas consultable via openpermits en date du 07/04/2026 (21h15). Il demande de le mettre à disposition sur ce site ou de me lui envoyer afin que cette enquête publique puisse se dérouler de façon réglementaire ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

17/04/2025 : dépôt de la demande;

30/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/11/2025 : réception des compléments;

22/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/01/2026 : réception des compléments;

27/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2026: réception des compléments;

20/04/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

26/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : VIVAQUA

07/04/2026 au 21/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 26/03/2026 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 26/03/2026 et émis le 11/05/2026 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

Quant à la présente demande :

Le projet fait référence, selon la coupe AA', à une altitude "10,70 terrain". Or les seules altitudes de terrain visibles sur les plans sont celles des courbes de niveau, ce qui est bien trop imprécis. Il est en outre constaté que, sur le même plan d'implantation projet, les altitudes des corniches et faîtes sont référencées par rapport à un autre plan de comparaison car elles sont de l'ordre de la centaine de mètres.

Il est demandé de référencer les constructions environnantes, le projet et les abords du portail par rapport à un référentiel commun comportant au moins deux points de repère clairement identifiables au sol (p. ex. seuil, borne ou taque) et pérennes (hors de la zone d'influence du chantier).

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 26/03/2026 et émis le 02/04/2026 :

Considérant le projet à savoir : démolir une maison unifamiliale quatre façades et reconstruire une nouvelle maison unifamiliale quatre façades ;

Considérant qu'il est prévu :

- *Le raccordement à l'égout ;*
- *2 citernes d'eau de pluie de respectivement 10m³ et 5m³ pour utilisation dans les WC, buanderie, arrosage, ... ;*
- *Et dont le trop-plein est infiltré sur le terrain via des drains dispersants ;*

Considérant que

- *les plans ne reprennent pas les informations relatives aux EU et aux EP ;*
- *le dossier ne mentionne pas d'installation technique type PAC, chaudière, ... ;*

Avis favorable à condition de :

- *Fournir aux services Environnement et Voirie les calculs relatifs aux CEP et à l'infiltration ainsi que les plans associés ;*
- *de faire une demande de permis d'environnement pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);*

De plus :

- *En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. **Important** : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés ;*

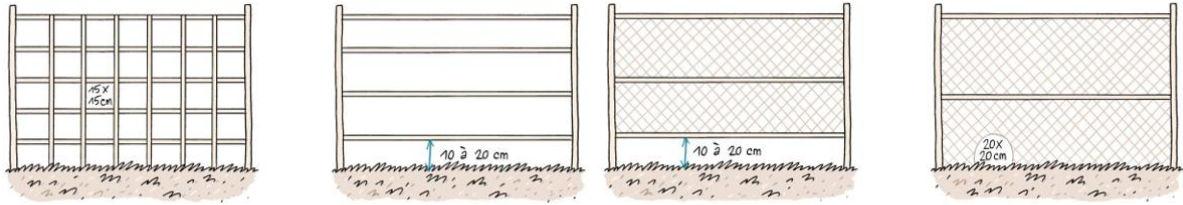
- *En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol ;*

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

https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_cons_eillees_fr

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

m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.



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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 26/03/2026 et émis le 10/04/2026 – projet situé en zone de protection III de captages bruxellois (Forêt de Soignes et Bois de la Cambre) ;

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 situé entre la chaussée de Waterloo et la drève de Lorraine, soit à proximité de la Forêt de Soignes ;
- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales ;
- La Drève du Caporal est une voirie à caractère résidentiel qui comprend, dans cette partie, de belles villas implantées dans la verdure, les unes à front de voirie et les autres sur des parcelles de fond à l'instar du terrain avec la maison existante sur laquelle porte la demande. Cette parcelle est accessible via un long chemin d'environ 52 mètres de longueur entre les jardins des maisons implantées à front de la drève ;
- La maison existante est implantée en fond de parcelle et est issue du permis d'urbanisme n° 16-22846-1962. Cette maison a été bâtie lors de l'exécution du permis de lotir n° 42, comptant 5 lots à l'époque ;
- Le bâti environnant est de typologie hétéroclite, mais généralement implanté en ordre ouvert sur des parcelles verdurisées ;
- L'environnement de la parcelle est peu bâti, à l'Ouest se trouvent les fonds de jardins des maisons situées le long de l'avenue du Feuillage, au Nord, la parcelle jouxte le terrain bâti par une maison en lot de fond 65 avenue du Fort Jaco, à l'Est, une parcelle bâtie en lot de fond (38 drève du Caporal), et au Sud, des parcelles plus étroites bordant la drève du Caporal ;

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

- La demande de permis d'urbanisme porte sur la démolition d'une maison unifamiliale quatre façades et par la construction d'une nouvelle maison unifamiliale quatre façades sur un terrain de fond faisant partie du permis de lotir n°42 bis (lot 3m);

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs du développement urbanistique de cette parcelle comptant 2 zones d'implantation, la maison existante étant située au centre. La demande tend à déconstruire une maison d'habitation vétuste pour faire place à une construction plus contemporaine et davantage ancrée dans les objectifs de développement durable ;
- La maison existante est une construction isolée datant de 1963, d'un style « château avec tourelle », style qui n'en n'est pas réellement un, qui est complètement démodé actuellement et qui ne présente aucun intérêt architectural ;
- La maison était déjà en mauvais état lors de l'achat du bien ;
- La maison est insalubre, inhabitable en l'état et il faudrait y faire énormément de travaux pour essayer de la rendre habitable en respectant les normes d'habitabilité et de sécurité actuelles ;
- Cependant, la justification de la démolition de la maison doit davantage s'inscrire dans une optique de déconstruction en y intégrant les objectifs de circularité, et en documentant davantage les justifications énoncées dans la note explicative (rapports d'expertise de stabilité, de salubrité, étude de scénarii en vue de transformer la maison existante, possibilité de réemploi de matériaux, ...) ;
- La nouvelle construction prend place dans la zone de bâtisse du permis de lotir y prévoyant la possibilité d'y inscrire deux logements. Néanmoins, il est à noter que le projet couvre pratiquement toute la superficie bâtie prescrite, mais pour une maison, ce qui tend également à engendrer les dérogations sollicitées ;

- De plus, la demande est très lacunaire en ce qui concerne les plans de réaménagement paysagers de la parcelle, vu les modifications de relief du sol prévues et les constructions envisagées en-dehors de la zone de bâtisse du permis de lotir (cours anglaises, accès au niveau d'entrée, ...);

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

- en matière de programme :
 - la maison d'habitation fera place à une généreuse maison unifamiliale comprenant un sous-sol, rez et un étage ;
 - le sous-sol abritera le garage pour 2 voitures, les caves, une salle de jeux ouverte sur le jardin, une salle de fitness un local pour le rangement du matériel de jardin et des locaux techniques ;
 - le rez-de-chaussée accueille notamment les espaces de réception, la cuisine, la salle-à-manger, le salon, un bureau, une salle de jeux et un atelier. Des terrasses périphériques sont implantées au droit des espaces de vie, du bureau, de l'atelier et de la salle de jeux ;
 - le premier étage compte 6 chambres, les espaces servants et techniques. Des toitures terrasses et plantées sont aménagées à l'Ouest ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet architectural est conçu en tendant à s'intégrer à son environnement tant que bâti et paysager ;
 - Le parti architectural se veut contemporain, en proposant des espaces de vie de grande taille, de qualité, et en adéquation avec le quartier ;
 - La construction projetée porte sur un niveau en sous-sol comportant un garage, des caves et une salle de jeux, un rez-de-chaussée comportant les pièces de vie et un étage comportant les chambres et sanitaires, le tout recouvert d'une toiture plate ;
 - Les matériaux de façades : les murs sont prévus en briques de parement de ton gris-blanc avec des parties entre châssis en bardage aluminium dans les mêmes tons que les châssis (gris), des toitures plates en partie avec des terrasses et en partie avec une zone toiture verte extensive, des auvents en béton avec des rives aluminium et des châssis en aluminium ton gris anthracite ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet semble s'implanter en limitant les mouvements de terrain et en évitant l'abattage d'arbres à haute tige. Cependant la demande est muette quant aux aménagements paysagers prévus qui seraient de nature à contrebalancer le gabarit de la nouvelle maison ;
 - certains éléments du projet démontrent la création d'importants déblais non essentiels notamment le long de la façade Est ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose l'aménagement d'un garage pour 2 voitures, situé au sous-sol de la maison et dans le prolongement de l'allée d'accès ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Egouts
 - Le lot étant bâti, le système d'égouttage reprendra celui déjà existant;
 - Le raccordement à l'égout public est existant et réutilisé pour la nouvelle villa;
 - Les eaux usées domestiques sont raccordées à l'égout public afin de séparer les eaux claires des eaux usées sur la parcelle;
 - Gestion des eaux de pluie
 - Pour la nouvelle construction, il est prévu d'installer deux citernes d'eau de pluie : une d'une capacité de 10.000 litres et une deuxième de 5.000 litres permettant d'utiliser cette eau pour les chasses WC, buanderie, arrosages, etc.
 - Calcul capacité : surface toiture 376 m² x 33 l/m² = 12.408 litres minimum
 - Le trop-plein de la citerne d'eau de pluie sera dirigé dans le terrain par un processus de ré-infiltration par un épandage souterrain. Il serait plus opportun, vu la superficie de la parcelle et son relief, d'envisager la gestion des eaux de pluie en surface. Ceci comportera également des dimensions plus paysagères et favorisant la biodiversité;
- en matière d'aspects techniques:
 - le dossier ne mentionne pas d'installation technique type PAC, chaudière, ... ;
 - il s'indique d'intégrer l'ensemble des installations techniques à l'enveloppe du bâtiment, afin de limiter leur impact sur l'environnement direct du bien ;

- en matière d'aspects patrimoniaux, et architecturaux:
 - la demande est accompagnée par une note de démolition et patrimoniale peu convaincante. Le bâtiment existant est une villa construite en 1962, implantée sur une grande parcelle à usage résidentiel. Cette maison présente peu d'intérêt patrimonial et architectural, son état semble dégradé mais pas irrécupérable, son inadaptation aux normes techniques et énergétiques en vigueur semble envisageable, son implantation est en cohérence urbanistique tant au regard de la taille du terrain que de son environnement bâti et non bâti ;
 - Description du bâtiment existant :
 - La villa concernée est une construction datant du début des années 1960 comprenant :
 - Un sous-sol- caves et garage
 - Un rez-de-chaussée- hall, cuisine, salle à manger, séjour
 - Un étage partiel sous les combles- chambres et sanitaires
 - La volumétrie générale est simple et sans originalité, caractéristique d'un modèle standardisé de l'époque. Un élément de tourelle centrale, sans justification constructive ni usage spécifique, vient artificiellement singulariser une composition qui demeure, dans l'ensemble, banale et désuète. L'implantation toutefois réfléchi, avec prise en compte de l'orientation, des vues ou de l'intégration paysagère ;
 - Absence de qualité architecturale ou patrimoniale :
 - Cette maison semble être dotée d'aucun élément architectural notable, ni sur le plan stylistique, ni sur celui de la technique constructive. Elle n'est pas signée d'un architecte de renom et n'a fait l'objet d'aucune reconnaissance ou valorisation patrimoniale. Elle n'est inscrite ni protégée, ni mentionnée dans les inventaires du patrimoine ;
 - Son style, marqué par des choix décoratifs datés, est aujourd'hui perçu par la demanderesse comme complètement obsolète. La tourelle, est perçue comme un ajout purement ornemental, sans rapport avec la structure ni les usages. L'ensemble reflète cependant une architecture sans lien réel avec son site ni son époque ;
 - Un bâtiment semblant en mauvais état et structurellement inadapté :
 - Le bâtiment semble présenter un état de dégradation notable, et divers désordres ont été constatés:
 - Humidité persistante dans les murs, les planchers bas et les pièces de vie ;
 - Décollement des enduits extérieurs, dégradation des revêtements intérieurs ;
 - Matériaux d'origine (menuiseries, planchers, charpente) vétustes ou fragilisés par le temps ;
 - Réseaux techniques anciens, totalement hors normes (électricité, plomberie, chauffage).
 - Cependant ces constats sont améliorables ;
 - Une réhabilitation complète nécessiterait, certes, des travaux lourds, incluant non seulement une remise aux normes techniques, mais aussi une intervention sur la structure. Or, la demanderesse avance, sans documentation à l'appui, que les études préliminaires montrent que la structure porteuse actuelle ne permet pas d'envisager une rénovation avec surcharges importantes, comme une isolation performante, une surélévation, ou une adaptation à de nouveaux usages. L'ensemble serait donc techniquement inadapté à toute mise aux normes pérenne ;
 - Non-conformité avec les normes contemporaines :
 - Le bâtiment ne répond pas aux réglementations actuelles :
 - Thermique et énergétique : il est très éloigné des exigences actuelles (faible isolation, ponts thermiques, vitrages peu performants...)
 - Sécurité incendie : absence de désenfumage, matériaux non conformes ;
 - Salubrité : ventilation naturelle insuffisante, absence de VMC, humidité excessive.
 - Présence généralisée d'humidité, à tous les étages, sur les façades et la toiture,
 - Dégradation des enduits extérieurs, fissures, traces de ruissellement,
 - Revêtements intérieurs détériorés, zones de moisissures, infiltrations localisées,
 - Charpente ancienne, sans traitement récent ni protection contre les parasites du bois,
 - Réseaux techniques hors d'usage ou très vétustes : plomberie obsolète, installation électrique non conforme aux normes actuelles, absence de système de ventilation mécanique.
 - Dans ce contexte, une réhabilitation permettrait d'atteindre un niveau de conformité satisfaisant même en modifiant en profondeur la structure même du bâtiment, ce qui contrecarre l'intérêt d'une déconstruction au profit d'une reconstruction aux normes actuelles ;

- Incohérence entre le bâti et la taille de la parcelle (non pertinent car le terrain est régi par un permis de lotir auquel la maison existante se conforme) :
 - La construction occupe une petite portion du terrain, avec un taux d'occupation du sol particulièrement faible. Son positionnement et sa surface bâtie sont toutefois en adéquation par rapport à la surface du terrain, qui pourrait également accueillir une construction mieux pensée, mieux intégrée et plus rationnelle en termes d'occupation, car la parcelle offre un beau potentiel, tant en termes de volume que de qualité environnementale ;
- en matière d'organisation des Mesures Particulières de Publicité
 - Tous les documents ont été uploadés le matin du 10/04/2026, ce qui a permis de couvrir la majeure période de l'enquête publique ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La maison actuelle présente une superficie de 260m², et le projet de reconstruction porte cette superficie à 674m², ce qui permet de réaliser les objectifs de la prescription générale ;
 - La maison actuelle semble présenter des défauts structurels et sanitaires, sans que pour autant des rapports probants ne soient joints au dossier. Elle ne présente pas de caractéristiques patrimoniales relevantes ;
 - Toutefois, il est regrettable que le projet ne s'inscrive pas davantage dans les objectifs de développement durable et notamment en y engageant une dimension de circularité en ce qui concerne la déconstruction de la maison ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5. du PRAS (construction sur une propriété plantée de plus de 3000m²) :
 - Le projet propose la reconstruction d'une vaste maison d'habitation unifamiliale, principalement implantée dans la zone de bâtisse prévue par le permis de lotir, qui a défini les objectifs de développement urbanistique de la parcelle ;
 - Il est regrettable que le projet ne se conforme pas au prescrit. Une réduction des ambitions en ce qui concerne le programme de la demande pourrait permettre une meilleure adéquation par rapport aux objectifs poursuivis par le permis de lotir ;
 - Il est cependant à noter que la demande ne semble pas engendrer d'abattage d'arbres à haute tige, mais le projet est muet quant aux aménagements paysagers prévus pour l'ensemble de cette parcelle ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot) :
 - Les dérogations au permis de lotir engendrent l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS, vu que la nouvelle construction ne s'inscrit pas en conformité au prescrit ;
 - Vu ce qui précède et ce qui suit, une réduction du projet, une totale adéquation au prescrit, et la révision des aménagements paysagers de l'entièreté de la parcelle pourraient satisfaire à ces considérations ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CpBAT - Dérogation à un permis de lotir :
 - Ce permis de lotir comporte quatre lots dénommés 1m, 2m, 3m, 5 ;
 - Le lot 3m sur lequel porte la demande, comprend une maison existante dans la zone d'implantation ;
 - Sur ce lot sont prévues deux zones d'implantation possibles : zone A côté drève avec la possibilité d'y construire une habitation et zone B au fond du terrain avec la possibilité d'y construire deux habitations ;
 - La nouvelle construction prévue se situe dans la zone B au même endroit que la maison existante ;
 - Article 3.3 : zone de bâtisse (B)
 - La cour anglaise et le décaissé à droite de la maison se situent en dehors de la zone de bâtisse dans la zone de recul de 15m. Cette dérogation est justifiée par le demandeur par le fait que cela n'a aucun impact visuel sur le voisinage. Cependant, vu le contexte de la demande et l'ampleur du projet qui peut aisément être revu à la baisse, il y a lieu de se conformer au prescrit du permis de lotir ;
 - art.3.7 : gabarit :

- La hauteur de corniche ne peut excéder 6.00 m à l'exception de l'éventuel accès d'un garage en sous-sol ;
- Le volume du projet dépasse en quelques endroits cette hauteur de corniche variant en fonction de la pente du terrain naturel ;
- Cette dérogation sollicitée se justifie selon le demandeur - par le fait que pour avoir des hauteurs sous-plafond suffisantes et des faux-plafonds permettant le passage des techniques de ventilation double-flux conformes aux normes actuelles, la hauteur totale peut donc difficilement être plus basse. Le terrain étant en pente, le bâtiment est au niveau intermédiaire pour ne pas trop ressortir au bas du versant et ne pas être trop encastré dans le haut du terrain ;
- Cependant, la construction s'implante entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° établie à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes de la parcelle ;
- Le choix des toitures plates permet aussi de ne pas trop élever le bâtiment alors que le prescrit autorise également une toiture en pente de 40° ;
- Néanmoins, une révision du projet à la baisse permettrait de davantage se conformer au prescrit du permis de lotir, ce qui rejoindrait les justificatifs avancés pour la déconstruction de la maison ;

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

- Documenter davantage la demande afin que le projet s'inscrive davantage dans les objectifs de développement durable et notamment en y engageant une dimension de circularité en ce qui concerne la déconstruction de la maison ;
- Réduire sensiblement le programme de la demande afin de diminuer le gabarit de la nouvelle construction et se conformer en tout point au prescrit du permis de lotir, en ce compris les aménagements extérieurs (cours anglaises et déblais retenus par des murets) qui devront s'inscrire en zone de bâtisse ;
- Présenter le plan d'aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle, et en y limitant strictement les mouvements de terrain ;
- Répondre aux conditions émises par le service de l'Environnement et intégrer les équipements techniques à l'enveloppe du bâtiment, et veillant à intégrer la gestion des eaux de pluie en surface ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne le repérage altimétrique de la nouvelle construction ;

Vu l'ampleur des modifications nécessaires afin d'intégrer le projet à son environnement bâti et paysager, et les options retenues s'apparentant à une démolition et non à une déconstruction de la maison existante, la demande, telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/05/2026
Objet n°09

Dossier 16-48188-2025 - Enquête n°058/26

Situation : Chaussée d'Alseberg 992

Objet : modifier l'utilisation d'une maison à caractère communautaire comportant 11 chambres dans le bâtiment à front de voirie et l'annexe en un immeuble comportant 2 studios et 11 chambres, mettre en conformité la division en 2 studios de la maison en fond de parcelle, isoler les façades des bâtiments, rénover les bâtiments arrières et modifier la zone de cours et jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48188-2025 introduite, en date du 03/06/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'utilisation d'une maison à caractère communautaire comportant 11 chambres dans le bâtiment à front de voirie et l'annexe en un immeuble comportant 2 studios et 11 chambres, mettre en conformité la division en 2 studios de la maison en fond de parcelle, isoler les façades des bâtiments, rénover les bâtiments arrières et modifier la zone de cours et jardin sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 992 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

demande 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°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardin", en ce que la petite construction accueillant le local vélo est agrandie;

○ non-respect de l'article n°13 qui prescrit "Maintien d'une surface imperméable ", nulle et non avenue;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/06/2025 : dépôt de la demande;

28/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/02/2026: réception des compléments;

03/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU :

13/04/2026 au 27/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/04/2026 ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la Chaussée d'Alseberg est un axe structurant;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située le long de la chaussée d'Alseberg, à proximité de la gare d'Uccle Calevoet et à proximité de plusieurs écoles (école communale de Calevoet, Haute école Paul-Henri Spaak et école du cirque Mandarine toutes situées de l'autre côté de la ligne de chemin de fer 124);
- Elle se compose de plusieurs bâtiments qui ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2016 (PU n° 16-42823-2016) visant à transformer et rénover une maison de commerce avec cour, annexe et bâtiment de fond en une maison communautaire ;
- Elle présente en situation de fait :
 - un bâtiment à front de voirie de gabarit R+2+Toiture à versants comprenant 2 niveaux ;
 - un bâtiment en intérieur d'îlot (constituant une annexe) le long de la mitoyenneté de droite de gabarit R+1+ toiture à versant ;
 - un bâtiment en fond de parcelle de gabarit R+1 avec toiture à versants;
 - une petite construction en intérieur d'îlot accueillant le local vélos ;
 - une zone de cours et jardin entièrement recouverte de dalles de béton. Cette situation est en infraction urbanistique par rapport à la situation de droit ;
- La typologie architecturale du bâtiment principale se compose d'un enduit de ton beige, de châssis en PVC blanc et de portes d'entrée en bois de ton bleu;
- Les immeubles n°992 sur lesquels portent la demande constituent un logement collectif comportant 13 chambres et 2 logements dans le bâtiment en fond de parcelle en situation de droit ;
- Mais, plusieurs infractions urbanistiques existent notamment en ce que le nombre de chambres et de logements a été augmenté. La situation de droit prévoyait 11 chambres et 1 logement (une maison unifamiliale):
 - la petite maison en fond de parcelle a été divisée en 2 studios ;
 - l'annexe arrière qui comprenait le salon commun a été divisée en 2 chambres ;
- L'immeuble de droite (n°994) est une construction de gabarit R+2 avec toiture à versants. Il se compose d'une annexe au rez-de-chaussée. Il se compose également d'un commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages. Sa typologie architecturale se compose de briques de parement de ton rouge aux étages, et de briques de ton saumon au rez-de-chaussée, de châssis blanc aux étages, de châssis et d'une porte de ton noir au rez-de-chaussée ;
- L'immeuble de gauche (n°990) est une construction de gabarit R+3+ toiture à versants. Il accueille une église et des logements. Le bâtiment occupe l'entièreté de la parcelle. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, de châssis et portes de ton blanc et d'éléments architecturaux décoratifs;

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

- Le réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment principal et de l'annexe en 2 studios (suppression de la salle à manger et du salon commun);
- Le remplacement de la toiture à versant de l'annexe par une toiture plate ;
- L'aménagement d'une chambre au 1^{er} étage de l'annexe ;
- La mise en conformité de la division de la petite maison unifamiliale en fond de parcelle en 2 studios ;
- L'isolation complète des façades du bâtiment principal, de l'annexe et de la petite maison en fond de parcelle ;
- L'accroissement de la petite construction en intérieur d'îlot;
- La modification de la typologie architecturale par le remplacement de l'enduit de ton blanc au rez-de-chaussée par de l'enduit de ton gris moyen ;
- Le réaménagement d'une zone de pleine terre dans la zone de cours et jardin ;

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

- Le programme de la parcelle est modifié par :
 - la suppression du séjour commun du bâtiment principal et de l'annexe, et l'aménagement de 2 studios;
 - la division de la petite maison en fond de parcelle en 2 studios ;
- Dès lors, le programme pour l'ensemble des bâtiments compris dans la parcelle se compose de 4 studios, 11 chambres et un séjour commun ;

- Le gabarit de l'annexe est rehaussé en partie par le remplacement de la toiture à versant par une toiture plate;
- Les abords sont modifiés par l'accroissement de la petite construction en intérieur d'îlot;
- La typologie du bâtiment principale est modifiée par le remplacement de l'enduit de ton blanc par un enduit de ton gris moyen ;

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

- Considérant que les biens sont situés dans un quartier mixte de fonctions le long d'un axe structurant bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun et d'une proximité avec plusieurs équipements d'intérêt collectif ;
- Considérant que l'immeuble principal a été autorisé en situation de droit en maison communautaire comprenant 11 chambres et que la construction en fond de parcelle a été autorisée en situation de droit comme un logement unifamilial indépendant avec une terrasse arrière ;
- Considérant que le projet vise une transformation importante de cette typologie en multipliant les unités autonomes de type studio (ajout au total de quatre studios) ;
- Considérant que le projet prévoit la suppression des espaces communs du rez-de-chaussée, à savoir le salon et la salle à manger collectifs, au profit de deux studios ;
- Considérant qu'un espace de séjour commun en situation de droit subsiste sous les combles et reste accessible aux occupants des chambres ;
- Considérant que la suppression des principaux espaces communautaires du rez-de-chaussée réduit fortement les surfaces de vie commune disponibles pour les occupants, alors même que le nombre de chambres est identiques à celui de la situation de droit, à savoir 11 chambres;
- Considérant que le maintien d'un unique espace commun sous-toiture pour l'ensemble des occupants des 11 chambres restantes ne permet pas d'assurer un équilibre satisfaisant entre espaces privatifs et espaces collectifs propre au fonctionnement d'une maison communautaire ;
- Considérant que cette réduction importante des espaces communs remet en cause la qualité du fonctionnement communautaire du bâtiment et affaiblit la cohérence de sa typologie résidentielle;
- Considérant que la densification projetée apparaît excessive au regard de la configuration de la parcelle, déjà fortement bâtie et caractérisée par un intérieur d'îlot densément occupé ;
- Considérant que l'augmentation du nombre de logements autonomes ne s'accompagne pas d'une amélioration proportionnelle des espaces de vie, des espaces communs ou des qualités d'habitabilité de l'ensemble ;
- Considérant que les motivations développées dans la note explicative concernent principalement des problématiques techniques liées à l'isolation, à l'humidité et à certaines fissurations du bâti existant ;
- Considérant que si les travaux d'isolation des façades et les interventions techniques peuvent être accueillis favorablement sur le principe, ceux-ci ne justifient pas en eux-mêmes la densification importante projetée ;
- Considérant que le projet ne démontre pas en quoi les transformations envisagées amélioreraient significativement le confort des chambres existantes ni celui des logements aménagés en fond de parcelle ;
- Considérant que l'aménagement d'une zone de pleine terre constitue un retour à la situation de droit mais devient insuffisante pour compenser les impacts liés à l'intensification de l'occupation de la parcelle et de l'accroissement de la petite construction en intérieur d'îlot ;
- Considérant, dès lors, que le projet ne garantit pas un bon aménagement des lieux ni un équilibre satisfaisant entre densité résidentielle, qualité d'habitat et maintien de la typologie existante ;
- Considérant qu'il y a lieu, dès lors, d'émettre un avis défavorable sur la demande ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à :
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
 - la modification de l'utilisation d'une maison communautaire comprenant 11 chambres en un immeuble de logements apparaît excessif au regard de la réduction du confort des espaces de vie commun restant pour les 11 chambres ;
 - De plus, le développement de 2 nouveaux studios mono-orientés au rez-de-chaussée du bâtiment principal et de l'annexe est peu qualitatif ;
 - L'ajout de 2 studios mono-orientés supplémentaires en fond de parcelle engendre une surdensification de la parcelle sans améliorer le confort des logements ;

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) en ce que la petite construction accueillant le local vélo est agrandi ;
- l'accroissement de ce local vélo est induit par l'augmentation du nombre de logements ;
- la zone de cours et jardin étant déjà de dimensions faibles, l'augmentation de l'emprise de cette petite construction n'est pas acceptable en ce qu'elle hypothèque le développement d'une surface de pleine terre sur une parcelle densément bâtie ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) – nulle et non-avenue en ce que le projet réaménage la zone de pleine terre telle que prévue en situation de droit:

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/05/2026
Objet n°10

Dossier 16-48492-2025 - Enquête n°059/26

Situation : Rue Steenvelt 20

Objet : aménager un espace abrité dédié au dépôt de containers et poubelles sur le rond-point à l'entrée du Domaine Steenvelt

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48492-2025 introduite, en date du 12/12/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un espace abrité dédié au dépôt de containers et poubelles sur le rond-point à l'entrée du Domaine Steenvelt sur le bien sis Rue Steenvelt 20 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 – aménagement de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/04/2026 au 27/04/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'espace pour les poubelles est existants et en infraction urbanistique depuis de nombreuses années. Il est situé à proximité des maisons voisines ne dépendant pas du site ;*
- *Il génère des nuisances sanitaires, olfactives et de bruit ;*
- *L'espace engendre des dépôts clandestins ;*
- *L'espace est situé au droit des ouvertures d'une maison d'habitation rue Zandbeek 163 ;*
- *L'espace est utilisé par l'ensemble du site es les poubelles sont acheminées en voiture par le concierge ;*
- *Pour d'autres immeubles, les sacs sont d'abord collectés dans les locaux puis une conciergerie les transporte vers un parc à containers extérieur situé à l'entrée du domaine. Ce fonctionnement crée une différence de traitement difficilement compréhensible entre des immeubles pourtant situés dans un même ensemble résidentiel ;*
- *Une solution pourrait consister à privilégier la collecte directement dans les locaux poubelles existants, comme cela se pratique déjà ailleurs dans le domaine, quitte à adapter ou renforcer la voirie interne si nécessaire ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/12/2025 : dépôt de la demande;

26/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/02/2026: réception des compléments;

26/03/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

03/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

13/04/2026 au 27/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/05/2026 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 03/04/2026, et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 03/04/2026 et émis le 10/04/2026 :

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

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

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

Nichoirs 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.

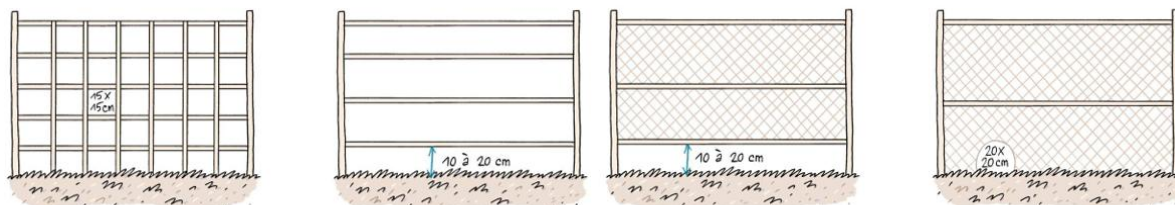
- HAUTEUR : de 2 m à 10 m du sol.
- ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.
- QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOIRES : 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 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 NICHOIRES : 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 NICHOTR DES PRÉDATEURS : le nichotr 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.

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_cons_eillees_fr
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à **15 m**, prévoir au moins **1 passage**.



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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/04/2026 et émis le 24/04/2026, 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 principalement résidentiel ;
- Dans ce quartier, le domaine Steenvelt présente l'implantation de 5 barres d'immeubles hauts sur une vaste parcelle principalement dédiée aux circulations automobiles et espaces verts sur dalles ;
- Le site est accessible via la rue Steenvelt depuis l'avenue de Beesel, et également depuis la rue Molensteen ;
- L'immeuble n°20 sur lequel porte la demande est issu du permis d'urbanisme n° 16-29034-1982, achevant l'urbanisation du site débutée suite aux permis n° 16-27081-1973, 16-27617-1975, et 16-27874-1976 ;
- Les photos aériennes font apparaître la présence d'un espace ouvert pour le stockage des poubelles en 1987, alors que les immeubles disposent d'espaces y dédiés au sein du bâti ;
- Deux demandes de permis d'urbanisme en 2022 et 2023 tendant à mettre en conformité ces espaces pour le stockage des poubelles ont été introduites, mais n'ont pas été complétées et ont été laissées sans suite ;

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

- La demande de permis consiste en l'aménagement d'un espace abrité de l'espace poubelle situé à l'entrée du Domaine Steenvelt. Il s'agit de construire un abri en bois permettant la couverture de cet espace clôturé aménagé sur une dalle, accessible par la société de nettoyage des immeubles assurant la récolte et organisant le dépôt des containers pour l'enlèvement par Bruxelles-Propreté ;
- La proposition est de créer une structure en bois à lamelles inclinées et la plantation de végétations grimpantes et odorantes au pourtour ;

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

- Le projet tend à pérenniser un espace de stockage de déchets, aménagé sans autorisation préalable bien que de longue date, en contradiction avec les dispositions des différents permis d'urbanisme qui prévoient des espaces de stockage au sein des différents immeubles ;
- Cet espace est actuellement implanté à l'entrée du site, certes facilement accessible depuis le point de rebroussement de la rue Steenvelt ;
- Cependant, cet espace très insalubre est situé le long de l'unique façade bénéficiant d'ouvertures de la maison sise n° 163 rue Zandbeek, alors que le site est suffisamment vaste pour pouvoir accueillir un espace de stockage en son sein. Néanmoins, il est peut-être plus opportun de favoriser la gestion des déchets au sein de chaque immeuble et d'acheminer les containers en voirie la veille des jours de récolte ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Le projet propose la construction d'un abri pour couvrir l'espace de stockage de poubelles, à l'entrée du site et sur une zone initialement aménagée de pleine terre;
 - Ce volume se pose sur un espace minéralisé et réalisé en infraction, venant renforcer la faible qualité paysagère du site;
 - La construction s'implante à très faible distance d'une façade bénéficiant d'ouvertures de la maison d'habitation et atelier sise rue Zandbeek, 163;
 - Le site dispose d'espaces de stockage pour les détritiques au sein des immeubles;
 - L'aménagement d'un volume couvrant un usage aussi insalubre, en entrée de site et à proximité de maisons d'habitation, ne peut se concevoir. Il n'y a effectivement pas de raison de déplacer les nuisances à l'extrémité du site et à proximité directe des parcelles voisines;
 - Le projet tel que présenté ne répond pas aux objectifs de la prescription du RRU, que ce soit pour la zone de recul, mais également pour la zone de jardin;
 - Il y a lieu d'opter pour une gestion des déchets davantage intégrée au bâti existant, voire en extérieur plus au centre du site;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/05/2026
Objet n°11

Dossier 16-48256-2025 - avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Montjoie 171

Objet : mettre en conformité des travaux réalisés au 7ème étage du bloc B (remplacement de châssis et réorganisation intérieure d'un logement) et transformer ce logement (un appartement 7 chambres en situation de fait) en 2 logements (un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres en situation projetée) afin de retrouver une configuration semblable à la situation de droit initiale (2 logements en situation de droit)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48256-2025 introduite en date du 09/07/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des travaux réalisés au 7ème étage du bloc B (remplacement de châssis et réorganisation intérieure d'un logement) et transformer ce logement (un appartement 7 chambres en situation de fait) en 2 logements (un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres en situation projetée) afin de retrouver une configuration semblable à la situation de droit initiale (2 logements en situation de droit) sur le bien sis Avenue Montjoie 171 ;

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

Vu que le bien est partiellement situé à moins de 20 mètres du Parc Montjoie inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 10/09/1998 ;

Vu que la parcelle se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) "Grandes Avenues" adopté définitivement par le Conseil Communal le 12 septembre 2024 ;

Vu que l'immeuble, inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, est donc répertorié par défaut en tant que bien présentant une « valeur architecturale » eu égard au (RCUZ) "Grandes Avenues" ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis favorable du SIAMU sollicité en date du 30/03/2026 et réceptionné le 09/04/2026 ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/07/2025 : dépôt de la demande;

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

08/10/2025 : réception des compléments;

21/11/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/02/2026 : réception des compléments;

30/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

13/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales, de petits immeubles de logement, à l'exception des immeubles de logement de très grand gabarit dont l'un des deux fait l'objet de la présente demande ;

- Ceux-ci ont été construits en 1963 (permis d'urbanisme n° 16-23051-1963, délivré le 21/03/1963 qui visait la démolition de 8 maisons et la construction de deux immeubles) et forment le « Parc J.F. Kennedy » : un immeuble est situé avenue Montjoie 167-169-171 et l'autre immeuble est situé avenue Winston Churchill 161-163 ;
- Le bien est partiellement situé à moins de 20 mètres du Parc Montjoie, inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 10/09/1998, mais non assorti d'une zone de protection ;
- La parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble au sein duquel se trouve le bien faisant l'objet de la présente demande (sis au 7^{ème} étage) se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme (RCU) "Grandes Avenues" adopté définitivement par le Conseil Communal le 12 septembre 2024. L'immeuble étant inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, il est donc d'office répertorié (par défaut) en tant que bien présentant une « valeur architecturale », eu égard au (RCUZ) "Grandes Avenues" ;
- L'immeuble concerné par l'objet de la demande (aux numéros 167-169-171) présente un gabarit R+7 ;
- Les plans de l'aile gauche de l'immeuble (sis au numéro 171), érigé sur base du permis d'urbanisme n° 16-23051-1963 délivré le 21/03/1963, ne sont pas disponibles aux archives de l'administration communale. Cependant, après analyse du bâtiment, il apparaît que l'immeuble présente une symétrie entre l'aile gauche et droite ;
- Ces immeubles ont été construits de manière légèrement différentes par rapport aux plans d'origine tels que délivrés : la répartition des logements et la destination des locaux diffèrent, des divergences ont été constatées au niveau structurel, au niveau de la position des escaliers et ascenseurs, la dimension et position de certaines baies ne correspondent pas toujours et une piscine a été construite entre les deux bâtiments sans demande de permis (celle-ci est visible sur Bruciel depuis l'origine également) ;
- Deux permis ont récemment été délivrés à cette adresse, à savoir :
 - PU n°16-47683-2024 : mettre en conformité un appartement 3 chambres situé au 7^{ème} étage du bloc B (numéro 74) ;
 - PU n°16-47953-2025 : mettre en conformité le changement de destination au rez-de-chaussée d'un immeuble (logement en situation de droit vers bureaux, espace polyvalent et local d'archive en situation de fait) ainsi que la modification des châssis ;
 Ces 2 demandes de mise en conformité ont été acceptées, notamment à la condition d'utilisation de menuiseries extérieures en bois ;
- Le plan de la situation existante de droit du bien, faisant l'objet de la présente demande, se détaille comme suit :
 - appartement n°1 (gauche) composé de 5 chambres, hall d'entrée, 2 salles-de-bain, 2 WC séparés, vestiaire, séjour, cuisine et local technique – terrasse le long de la cuisine / séjour ;
 - appartement n°2 (droite) composé de 2 chambres (dont une avec terrasse), hall d'entrée, salle-de-bain, WC séparé, vestiaire, office, séjour, cuisine et local technique – terrasse le long de la cuisine / séjour ;
- Le plan de la situation de fait du bien, faisant l'objet de la présente demande, présente un appartement composé de 7 chambres (dont une avec terrasse – chambre n°1), hall d'entrée, séjour, salon, 3 salles-de-bain, 2 salles-de-douche, WC séparé, cuisine, vestiaire, terrasse le long du séjour et le long des chambres 6 et 7 ;

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

- La mise en conformité des travaux réalisés au 7^{ème} étage du bloc B :
 - le remplacement de châssis ;
 - la réorganisation intérieure ;
- La transformation du logement existant (un appartement 7 chambres en situation de fait) en 2 logements (un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres en situation projetée), afin de retrouver une configuration semblable à la situation de droit initiale (à savoir 2 logements en situation de droit) ;

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

- L'objet de la présente demande de permis est donc :
 - d'une part, de mettre en conformité les modifications structurelles ayant été apportées aux deux appartements et la mise en conformité des châssis modifiés ;
 - d'autre part, de rétablir la configuration initiale de droit, en deux logements, avec une légère modification de la répartition initialement prévue dans le permis n°16-23051-1963 ;
- Le plan de la situation projetée, faisant l'objet de la présente demande, se détaille comme suit :

- appartement n°1 (gauche - en vert) composé de 3 chambres ;
- appartement n°2 (droite – en bleu) composé de 2 chambres ;
- En situation projetée, l'appartement n°1 (gauche) 3 chambres (superficie brute de +/- 207 m²), présente :
 - hall d'entrée ;
 - séjour (35,20 m²) ;
 - bureau (21,55 m²) ;
 - salon (29,63 m²) ;
 - WC séparé ;
 - chambre n°1 (17,93 m²) ;
 - cuisine (13,34 m²) ;
 - salle-de-douche ;
 - chambre n°2 (11,81 m²) ;
 - chambre n°3 (12,47 m²) ;
 - buanderie ;
 - salle-de-bain ;
- En situation projetée, l'appartement n°2 (droite) 2 chambres (superficie brute de +/- 130 m²), présente :
 - hall d'entrée ;
 - séjour et cuisine ouverte (39,45 m²) ;
 - WC séparé ;
 - buanderie ;
 - salle-de-douche ;
 - chambre n°1 (17,35 m²) avec terrasse ;
 - chambre n°2 (18,33 m²) ;

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

- Considérant que la demande vise la division d'un bien, présentant actuellement un logement atypique de 7 chambres et de plus de +/- 337 m² (superficie brute en situation existante de fait) et qui était initialement réparti en deux appartements (en situation existante de droit). Considérant que le retour à 2 entités, engendrant une légère modification de la répartition initialement prévue dans le permis n°16-23051-1963, permet de proposer 2 logements indépendants et mieux proportionnés, ce qui est plus adapté et peut s'envisager ;
- Cette reconfiguration, proposant deux logements spacieux, de qualité, accessibles et adaptés aux besoins actuels est en effet plus adéquat que le maintien d'un logement unique de 7 chambres d'une telle superficie disposant d'un séjour/salon de +/- 80 m² et d'une cuisine disproportionnée de (seulement) 13 m² ;
- Cette division s'inscrit donc dans la continuité de la situation de droit initiale, avec une répartition différente, mais parfaitement cohérente par rapport à celle initialement prévue dans le permis n°16-23051-1963, tout en proposant des chambres spacieuses ;
- Considérant que le projet ne modifie pas le volume de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et la superficie de la fonction logement étant maintenue au sein de l'immeuble ;
- La terrasse principale, située en façade avant, se développait en situation existante de fait (appartement 7 chambres) le long du séjour et le long des chambres n° 6 et n°7. Suite à la (re)division du bien en 2 entités distinctes en situation projetée, il y a également lieu de scinder la terrasse en 2 zones en façade avant par l'installation d'un pare-vue, similaire à ceux installés aux étages inférieurs ;
- Lors de la réunification des deux unités en un seul appartement, certains châssis d'origine en bois ont été remplacés (à différentes dates successives). L'architecte du demandeur a précisé, lors de la Commission de concertation, que les menuiseries extérieures ayant été remplacées l'ont été par un modèle PVC (intérieur) / bois (extérieur). Ces informations annoncées oralement doivent être complétées par des fiches techniques et photographies complémentaires ;
- La parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble au sein duquel se trouve le bien faisant l'objet de la présente demande (sis au 7^{ème} étage) se situe dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme (RCU) "Grandes Avenues". Cependant, les interventions liées au remplacement des menuiseries extérieures ont eu lieu, selon les indications fournies par le demandeur, notamment en 2022. Le remplacement de certains châssis, réalisé sans autorisation préalable, étant intervenu avant l'adoption définitive du RCUZ "Grandes Avenues" par le Conseil Communal le 12 septembre 2024, ne peut donc

être considéré comme dérogatoire au RCUZ, les dérogations (pour l'utilisation du PVC – informations à confirmer par le demandeur suite aux informations annoncées lors de la Commission de concertation) ne devant pas être sollicitées ni octroyées ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation et l'application de l'article 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - L'ensemble des façades de l'immeuble est cohérent ;
 - Le remplacement de certaines menuiseries extérieures, par des châssis en PVC (informations à confirmer / préciser) n'est pas qualitatif au sein de ce bâtiment repris à l'inventaire. Cependant, les informations complémentaires à recevoir suite à la tenue de la Commission de concertation pourraient permettre de vérifier le caractère PVC (intérieur) / bois (extérieur) des éléments tels que remplacés, qui seraient dès lors cohérents et conformes ;

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

- Fournir les informations complémentaires concernant les menuiseries extérieures (ayant été remplacées) par des fiches techniques et photographies concernant notamment les châssis PVC (intérieur) / bois (extérieur) ;
- Scinder la terrasse en 2 zones (en façade avant) par l'installation d'un pare-vue, similaire à ceux installés aux étages inférieurs, suite à la (re)division du bien en 2 entités. Les corrections sont à apporter sur les documents graphiques en plan et en élévation ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que des informations complémentaires à fournir au sujet des menuiseries extérieures (matériaux) et l'ajout d'un pare-vue ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage qualitatif dans le futur ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/05/2026
Objet n°12

Dossier 16-48481-2025 - Enquête n°048/26

Situation : Rue Geleytsbeek 121

Objet : mettre en conformité la construction d'une verrière en zone de cours et jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48481-2025 introduite, en date du 08/12/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une verrière en zone de cours et jardin sur le bien sis Rue Geleytsbeek 121 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5.I du permis de lotir (PL) n°161 autorisé par le Collège des Bourgmestres et échevins en date du 02/09/1986, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante / dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3 qui prescrit "Zone de bâtisse - implantation", en ce que l'extension dépasse le périmètre de la zone de bâtisse ;
 - non-respect de l'article n°5 qui prescrit Zone de cours et jardins :
 - en ce que l'extension dépasse sur la zone de cours et jardin dont les prescriptions interdisent toutes constructions de quelques natures qu'elles soient ;
 - En ce que la profondeur de la terrasse dépasse de plus de 3 m par rapport à la façade arrière ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 10/04/2026 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 :

08/12/2025 : dépôt de la demande;

16/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/02/2026: réception des compléments;

19/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

27/03/2026 au 10/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est quartier principalement résidentiel ;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek est une artère locale;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison mitoyenne avec une extension et un jardin;
- La zone de recul se compose d'une construction servant de garage ;
- La zone de jardin se compose d'une terrasse s'étendant en grande partie sur une profondeur d'environ 7,30 m par rapport à la façade arrière de la maison ;

- La maison n°121 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne se composant d'une extension sous-forme de verrière. Elle présente un gabarit R +1+ Toiture à versants. L'extension présente une typologie en bois ;
- La maison de droite (n°119) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. Elle ne comprend pas d'extension ;
- La maison de gauche (n°123) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. Toutefois, la maison qui est la copie miroir de la maison visée par la demande, ne comprend pas d'extension. La parcelle sur laquelle se situe cette maison bénéficie également d'une construction accueillant un garage tel que le prévoit ponctuellement le prescrit du permis de lotir ;

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

- La mise en conformité de la construction d'une extension;
- La mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé;
- Le gabarit de la maison est modifié par la construction d'une extension arrière créant un nouveau gabarit en façade arrière ;
- Le jardin est modifié par la construction d'une extension et d'une terrasse;

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

- Considérant que le permis de lotir n°161 constitue un cadre urbanistique cohérent visant à préserver les caractéristiques morphologiques et paysagères de l'ensemble des parcelles concernées ;
- Considérant, voir ci-après, que le projet déroge au permis de lotir ;
- Considérant en particulier la dérogation à l'article 3 du permis de lotir en ce que l'extension sous forme de verrière n'est pas implantées exclusivement dans la zone de bâtisse ;
- Considérant également la dérogation à l'article 5 du permis de lotir, en ce que la verrière est implantée en façade arrière dans une zone de jardin destinée à rester non bâtie et en ce que la terrasse présente une profondeur largement supérieure à 3 mètres par rapport à la façade arrière ;
- Considérant que la verrière a été construite postérieurement à l'entrée en vigueur du permis de lotir, soit après 1986, et plus précisément après 1996, les photographies figurant à l'intercalaire permettant de situer sa réalisation aux alentours de 1999 ;
- Considérant en outre que la toiture de cette verrière a fait l'objet de modifications ultérieures ;
- Considérant que la terrasse dérogatoire et l'extension construite en zone de jardin réduisent la surface de pleine terre de la parcelle ;
- Considérant que le jardin présente déjà des dimensions limitées et que les aménagements réalisés portent dès lors une atteinte aux qualités paysagères et environnementales de l'intérieur de l'îlot ;
- Considérant que si un permis a été délivré en 2011 pour une propriété voisine situé au n°125, cette situation ne peut être assimilée au présent dossier dès lors que cette parcelle bénéficie d'un jardin plus important ;
- Considérant en outre que les objectifs urbanistiques et environnementaux poursuivis actuellement, notamment en matière de préservation des surfaces perméables et de lutte contre la densification excessive des intérieurs d'îlot, se sont significativement renforcés depuis la délivrance de ce permis en 2011 ;
- Considérant que les constructions comprises dans le périmètre de ce permis de lotir ont globalement conservé leur implantation d'origine et n'ont pas fait l'objet d'extensions similaires en zone de jardin ;
- Considérant que l'habitation visée par la demande constitue le miroir de la construction mitoyenne de gauche, laquelle n'a pas réalisé d'extension comparable ;
- Considérant en outre que les deux parcelles jumelles disposent déjà d'un avantage volumétrique par rapport aux autres constructions en raison d'une construction en zone de recul accueillant un garage prévue par le prescrit du permis de lotir ;
- Considérant que l'extension projetée et les aménagements réalisés portent atteinte aux objectifs poursuivis par le permis de lotir ;
- Considérant qu'il y a lieu d'émettre un avis défavorable sur la demande ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif aux dérogations à un permis de lotir :

- non-respect de l'article n°3 qui prescrit "Zone de bâtisse - implantation", en ce que l'extension dépasse le périmètre de la zone de bâtisse et non-respect de l'article 5 qui prescrit "Zone de cours et jardins" :
 - en ce que l'extension dépasse sur la zone de cours et jardin dont les prescriptions interdisent toutes constructions de quelques natures qu'elles soient ;
 - En ce que la profondeur de la terrasse dépasse de plus de 3 m par rapport à la façade arrière ;
 - Etant donné que globalement les constructions comprises dans le périmètre du permis de lotir ont conservé leur implantation d'origine ;
 - La maison constitue la jumelle du voisin mitoyen de gauche qui ne présente pas d'extension ;
 - Le jardin présente des dimensions réduites en raison de la construction d'une extension et d'une terrasse d'une profondeur importante ;
 - Les aménagements établis dans la zone de cours et jardin portent directement atteinte aux objectifs du permis de lotir ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/05/2026
Objet n°13

Dossier 16-47806-2024 - Enquête n°054/26

Situation : Avenue Dolez 122

Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47806-2024 introduite en date du 24/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Avenue Dolez 122 ;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

○ application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.", en ce que le profil projeté de la toiture en versant arrière (intégrant l'installation de panneaux solaires) dépasse en hauteur le profil du mitoyen (le plus haut) situé au n°120;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/04/2026 au 21/04/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Véranda érigée sur une servitude de passage et de puisage au bénéfice des n° 120 et 118 ;*

○ *Droits civils des propriétaires du n° 120 et 118 bafoués par le non-respect du permis d'urbanisme n° 16-35.938-08 octroyé le 08/07/2003 pour l'immeuble sis Avenue Dolez n° 122 ;*

○ *Demande de régularisation refusée (le 23/09/2008) en l'absence de preuve de l'extinction de la servitude. La situation infractionnelle, portant préjudice aux n° 120 et 118, est inchangée à ce jour et aucune preuve d'extinction de la servitude ne peut être fournie par les demandeurs de la présente demande de mise en conformité ;*

○ *Procédure judiciaire devant la Justice de Paix d'Uccle sous le R.G 07A996 (toujours en cours) ;*

○ *Jugement du 04/10/2018 : attitude du « fait accompli » est inacceptable ;*

○ *Dépôt des conclusions à la Justice de Paix d'Uccle le 12/09/2025 par les propriétaires des n° 120 et 118. A ce jour, les demandeurs n'ont pas encore déposé de conclusions ;*

- Demande de remise en pristin état à prévoir (reste d'actualité (déjà retenu par le jugement du 04/10/2018)), à défaut de trouver une solution équivalente à la servitude ou une solution d'indemnisation pécuniaire à charge des demandeurs de la présente demande de mise en conformité ;
- Opposition ferme de la part des propriétaires des n° 120 et 118 à la régularisation de la situation infractionnelle existante qui leur porte préjudice ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 24/10/2024 : dépôt de la demande;
- 09/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 28/05/2025 : réception des compléments;
- 07/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 28/08/2025 : réception des compléments;
- 13/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 05/11/2025 : réception des compléments;
- 15/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 27/01/2026 : réception des compléments;
- 26/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :
- la CRMS ;
- 07/04/2026 au 21/04/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 13/05/2026 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 23/03/2026 et qui sera rendu en cours de procédure ;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 26/03/2026, daté du 2042026 et libellé comme suit :
*« Les actes et travaux repris dans la demande, essentiellement localisés en façade arrière, ne portent pas atteinte aux perspectives vers et depuis le site classé du Kauwberg.
 En revanche, la façade à rue de la maison, maintenue en l'état selon la demande, présente un caractère architectural peu qualitatif (châssis, caissons à volets, corniche...), et une incongruité résultant de la coexistence de deux portes. La CRMS recommande de vérifier si cela correspond à une situation de droit et, dans tous les cas, plaide pour une amélioration de la situation pour une intégration plus qualitative à l'enfilade de maisons ouvrières caractéristique du tissu ancien du quartier du Saint-Job, en s'inspirant aussi du contexte bâti environnant du côté pair de l'avenue. » ;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'avenue Dolez, présente de ce côté pair de l'avenue et sur cette portion, une enfilade de maisons ouvrières caractéristique du tissu ancien du quartier du Saint-Job ;
- La parcelle cadastrée Section D, 2^{ème} Division, n°490 W7, sur laquelle porte la demande présente une superficie, d'après titre récent, de 1a70ca;
- La maison n°122 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants et dispose d'un jardin avec un relief ascendant orienté à l'Est;
- La maison de droite (n°124) présente un gabarit similaire R+1+toiture à versants mais présente une façade à rue plus large;
- La maison de gauche (n°120) présente un gabarit similaire R+1+toiture à versants. Le bien mitoyen sis au n°120 a été transformé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-37426-06, délivré le 19/12/2006 et qui visait la transformation et l'agrandissement de l'habitation ;
- Le bien (au n°122) faisant l'objet de la demande de mise en conformité a été visé par les demandes de permis d'urbanisme suivantes :
 - n°16-35938-2003 : transformation et agrandissement d'une habitation, dossier introduit le 30/04/2003 et permis d'urbanisme délivré le 08/07/2003;
 - n°16-37839-2007 : la régularisation (travaux non exécutés conformément au PU n°16-35938-2003) d'une véranda et d'une lucarne, dossier introduit le 30/04/2007 et permis d'urbanisme délivré partiellement le 23/09/2008 (la demande de régularisation de l'annexe, en l'absence de preuve de l'extinction de la servitude, a en effet été refusée);

- n°16-38209-2007 (SANS SUITE) : l'augmentation du volume habitable d'une maison unifamiliale, dossier introduit le 25/10/2007 et classé SANS SUITE (étant donné l'accord partiel intervenu dans le cadre de la demande n°16-37839-2007);
- o Le bien faisant l'objet de la demande de mise en conformité a également été visé par les formalités suivantes :
 - o PV 0702 : véranda et rehausse de la façade arrière ;
 - o SIG16/241/2024 : l'usage de la servitude d'écoulement des eaux ;
 - o INFR-2024_2042_TRV_JDT : maintien d'une partie illégale de la véranda en méconnaissance de la délivrance partielle de PU37839 et 1er PV U 07/02 ;
- o Le permis délivré en 2003 (n°16-35938-2003) comprenait une série de transformations et d'extension :
 - au rez-de-chaussée, la fermeture d'une porte à rue (condamnation de la porte à rue centrale et maintien de la porte à rue latérale – en façade avant à gauche), l'aménagement du hall latéral avec porte à rue, la démolition des annexes arrière et la construction d'une cuisine prolongée d'une véranda (située au NIV. 000) sur 4,72 mètres de profondeur côté mitoyen droit et de +/- 3 mètres vers le mitoyen gauche avec terrasse attenante à la véranda (située au NIV. 051). Les menuiseries extérieures mentionnées pour la façade avant au droit de la légende des matériaux sont le PVC blanc pour les châssis situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, l'aluminium blanc pour le châssis situé au niveau de la lucarne en versant avant et le bois pour la porte d'entrée latérale gauche au rez-de-chaussée ;
 - au 1^{er} étage, un aménagement de deux chambres et une salle de bains, une toiture terrasse inaccessible sur l'extension ;
 - sous les combles, un local défini comme « grenier aménageable » et équipé de deux grandes lucarnes (une en versant avant et une en versant arrière) ;
 - aucune modification n'a a priori été apportée au plan du sous-sol ;
 - le projet tel que délivré conservait a priori, tant en volume qu'en aménagement, l'accès à un puits et à une chambre de visite, assurant ainsi - pour partie - la servitude existante liant les habitations sises aux numéros 118, 120 et 122 ;
 - le PU n°16-35938-2003 tel qu'octroyé mentionnait la présence d'une chambre de visite (située au niveau de la cour) avec en conséquence une annexe à profondeurs variables en façade arrière ;
- o Le permis délivré (partiellement) en 2008 (n°16-37839-2007) avait pour objectif de mettre en conformité les travaux qui ont été réalisés différemment du PU de 2003 (n°16-35938-2003). Les différences étaient les suivantes :
 - au rez-de-chaussée, une construction moins profonde a été réalisée (3,80 m), avec une façade ne présentant pas de retrait (pas de profondeurs variables) mais présentant une partie vitrée plus importante ;
 - au 1^{er} étage, la toiture plate a été prévue en tant que terrasse (avec bacs à fleurs et claustras) ;
 - au niveau des combles, deux chambres et une salle-de bains ont été aménagées au sein du « grenier aménageable » avec l'abandon de la réalisation de la lucarne en façade avant mais avec l'exécution d'une rehausse en façade arrière à cet étage et ce sur toute la largeur de la façade ;
 - en façade avant, il était prévu de condamner la porte d'entrée située au centre (avec une finition en parement brique identique à l'existant) ;
 - aucune modification ne semblait avoir été apportée au niveau du sous-sol ;
 - la servitude de passage entre la rue et le jardin et la servitude d'accès au puits / citerne n'ont pas été mentionnées au dossier ;
- o Il ressort de l'analyse du permis délivré (partiellement) en 2008 (n°16-37839-2007) :
 - que les travaux aux étages (rehausse sur toute la largeur en façade arrière au niveau des combles), tant en volume qu'en façade arrière ont reçu un avis favorable et ont donc été acceptés ;
 - que la régularisation de l'annexe exécutée en façade arrière au rez-de-chaussée, non conformément au permis d'urbanisme n°16-35938-2003, a été refusée (en l'absence de preuve de l'extinction de la servitude) ;
- o Concernant la façade avant :
 - la façade avant principale présentait deux portes à rue, dont l'une menait directement au jardin. Ce point fait l'objet de la servitude actuellement controversée pour lequel un jugement définitif n'a pas encore été acté ;

- en situation existante de fait, la façade avant présente actuellement toujours deux portes à rue, dont la porte centrale a été condamnée par l'intérieur et n'est de ce fait plus utilisée, l'accès à l'habitation se faisant via la porte à rue latérale – en façade avant à gauche ;

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

- o La mise en conformité d'une maison unifamiliale mitoyenne ;

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

- o La mise en conformité vise principalement la véranda réalisée en façade arrière et réalisée non conformément au permis d'urbanisme n°16-35938-2003 ;
- o Cette démarche (introduction d'une demande de mise en conformité) est intervenue suite à l'envoi d'un courrier par l'Administration en 2024 à l'attention des demandeurs. Ce courrier invitait les propriétaires à entamer les démarches pour régulariser la situation, soit en prévoyant la remise des lieux dans leur état d'origine, soit l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme tendant à faire autoriser la véranda en tout ou en partie ;
- o Considérant qu'il apparaît qu'un certain nombre d'éléments, non connus en 2008 (mentionnés ci-après à titre informatif et qui sont à vérifier), permettraient a priori d'éclairer sous un autre jour le conflit de voisinage en cours à propos de la servitude :
 - la servitude concernait a priori un droit de passage exclusivement limité au puisage d'eau dans une citerne propriété du n°122 et située sur ce bien et d'un puits situé au n°120 et dont la pompe se situait dans le passage au n°122 (le passage ayant été privatisé par le n°122) ;
 - le puits (situé au n°120) aurait a priori été condamné par le voisin au n°120 ;
 - l'emplacement de l'ancienne citerne située au n°122 a à présent été déterminé. Le propriétaire du n°122 a réalisé un percement dans le mur de la cave arrière (en-dessous du couloir) qui a permis la mise au jour d'un espace de 3,88 m x 0,96 m x 1,38 m de haut (sous voussettes en brique). La longueur de la citerne correspond à celle de la cave arrière. Cet espace est actuellement partiellement comblé de gravats et de sable et présente dans sa partie haute un passage de canalisations d'égouttage. Les murs de cet espace fermé non accessible sont revêtus d'un enduit d'étanchéité d'épaisseur variable, attestant a priori de son utilisation originelle en tant que réserve d'eau / citerne ;
 - des témoignages contradictoires ont été apportés, attestant du maintien de l'usage de la servitude jusqu'en 2001, d'autres indiquant qu'il y a bien plus longtemps qu'il n'y avait plus d'accès à la citerne et ce, bien avant l'achat par les propriétaires actuels du n°122 ;
- o Considérant que la situation projetée propose de reconstituer et de réalimenter l'ancienne citerne existante sous le n°122 et de prévoir une cassolette pour robinet extérieur (verrouillable) au niveau de la façade à rue ;
- o Considérant que les plans de la situation projetée (et à mettre en conformité) présentent des aménagements détaillés comme suit :
 - sous-sol : caves et local contenant une citerne existante, à reconstruire ;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, WC séparé, salon (14,3 m²) en façade avant, cuisine (11,5 m²), escalier (vers sous-sol et vers 1^{er} étage) et rangement (1,8 m²) en partie centrale, salle-à-manger (17,8 m²) en façade arrière et terrasse (22,5 m²) ;
 - 1^{er} étage : hall de nuit, cage d'escalier, WC séparé, salle-de-bain (6,2 m²), chambre en façade avant (10,10 m²) et chambre en façade arrière (10,6 m²) ;
 - combles : hall de nuit, salle-de-douche (4,3 m²), chambre en façade avant (11,10 m²) et chambre en façade arrière (11,8 m²) ;
 - panneaux solaires photovoltaïques installés en toiture, en versant arrière ;
 - matériaux (en façade avant) :
 1. Briques existantes coloris ton ocre-jaune ;
 2. Menuiseries extérieures existante en bois blanc ;
 3. Seuil en béton ;
 4. Tuiles ton brun foncé ;
 5. Parement en pierre grise ;
 6. DEP / corniche zinc naturel ;
 11. Porte maintenue au centre - menuiserie en bois blanc ;
 12. Corniche panneau blanc en bois ;
 13. Fenêtre de toit type Velux;
 14. Caisson volet extérieur blanc ;

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

- Considérant qu'en matière de programme, la demande de mise en conformité conserve le programme de la maison unifamiliale ce qui ne suscite pas de remarque sur ce point ;
- Considérant qu'en matière de gabarit, l'annexe telle que réalisée et faisant l'objet de la demande de mise en conformité présente une profondeur inférieure au permis d'urbanisme n°16-35938-2003 mais que cette profondeur est continue (et non plus variable) et ne permet de ce fait plus/pas l'accès au puits et à la chambre de visite ;
- Considérant qu'en matière d'esthétique, y a lieu d'améliorer la situation existante au niveau de la façade avant en vue de permettre une intégration plus qualitative des divers éléments constituant celle-ci (caisson volet à supprimer, châssis PVC à remplacer par des châssis en bois, habillage de la corniche à prévoir en bois, coexistence actuelle incongrue de deux portes à clarifier, etc...) au droit de l'enfilade de maisons ouvrières caractéristique ;
- Considérant qu'en matière de gestion des eaux de pluie et d'égouttage, le projet propose de remettre en service et de réalimenter l'ancienne citerne existante sous le n°122 et de prévoir une cassolette pour robinet extérieur (verrouillable) au niveau de la façade à rue. Considérant que, faisant fi de la procédure judiciaire en cours, cet aménagement constitue en soi une amélioration et est qualitatif à cet égard ;
- Considérant qu'en matière d'énergies renouvelables, la pose de panneaux solaires en versant arrière peut s'envisager étant donné le caractère non visible depuis l'espace public des panneaux tels qu'installés et considérant le débord modéré et l'impact limité vis-à-vis des voisins ;
- Considérant qu'en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, il apparaît qu'un escalier a été érigé (à une date incertaine) depuis la terrasse attenante à la véranda, vers le jardin situé plus haut. Cet escalier (dont la dérogation – article 4 du Titre I du RRU - à la profondeur) longe la limite mitoyenne de droite et n'est pas conforme aux dispositions du Code civil, ce qui n'est pas acceptable en l'état ;
- Considérant qu'après une analyse plus détaillée, il apparaît qu'un chalet de jardin aurait été installé en zone de cours et jardins mais que celui-ci n'est pas mentionné en plan et qu'il y aurait lieu de préciser sa localisation (notamment par rapport aux limites mitoyennes), ses dimensions (largeur, profondeur, hauteur), à illustrer par des photographies récentes notamment ;
- Considérant qu'en terme de droit civil des tiers, la mise en conformité ne peut s'envisager qu'en vertu du respect de ceux-ci. Sauf habilitation expresse, les autorités administratives ne peuvent dans l'exercice de leur pouvoir remettre en cause les droits civils des tiers, lesquels demeurent la compétence des cours et tribunaux judiciaires ;
- Considérant que la demande de mise en conformité ne pourrait à nouveau être analysée qu'à l'issue de la procédure judiciaire, actuellement en cours (R.G 07A996). En effet, une fois informée de l'existence d'une procédure en cours, l'autorité délivrante est tenue d'examiner l'incidence du litige civil sur la mise en œuvre éventuelle du permis et d'effectuer un examen de la conformité du projet aux règles du droit civil ;

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, dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
le profil projeté de la toiture en versant arrière (intégrant l'installation de panneaux solaires) dépasse en hauteur le profil du mitoyen (le plus haut) situé au n°20 ;
- Considérant le caractère non visible depuis l'espace public des panneaux solaires (installés en versant arrière) et considérant le débord modéré et l'impact limité vis-à-vis des voisins, la dérogation peut être envisagée sur ce point ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
Considérant que les actes et travaux repris dans la demande de mise en conformité sont essentiellement localisés en façade arrière et ne portent pas atteinte aux perspectives, vers et depuis, le site classé du Kauwberg ;
Considérant en revanche, que la façade à rue de la maison, maintenue en l'état selon la demande, présente un caractère architectural peu qualitatif (châssis, caissons à volets, corniche...) et une

incongruité résultant de la coexistence de deux portes (étant donné la suppression de la servitude de passage de la rue vers le jardin). Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la situation pour une intégration plus qualitative à l'enfilade de maisons ouvrières caractéristique du tissu ancien du quartier du Saint-Job, en s'inspirant aussi du contexte bâti environnant du côté pair de l'avenue ;

En guise de conclusion et sur base de ce qui précède, la mise en conformité de l'habitation unifamiliale mitoyenne telle que sollicitée ne peut être autorisée en l'état. En effet, aucune mise en conformité ne pourra être actée du point de vue urbanistique tant que le pouvoir judiciaire ne se sera pas prononcé au préalable ;

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