

Séance du 26 août 2026 / Zitting van 26 augustus 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 126/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.529-2026
Situation : Rue Joseph Cuylits 35
(Mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne (forme de la toiture et non réalisation du balcon arrière au 1^{er} étage), créer une lucarne (à droite) et créer une terrasse intégrée (à gauche) dans le versant arrière de la toiture et remplacer les châssis en façade avant)
- 2) 133/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.232-2025 (art.126/1)
Situation : Rue de la Pêcherie 86
(Transformer deux logements en duplex avec changement d'affectation du rez-de-chaussée et rehausser des murs mitoyens (objet de la demande ajouté suite à la demande de plans modifiés après la commission de concertation)
- 3) 129/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.507-2025
Situation : Rue de la Pêcherie 94
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne)
- 4) 124/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.794-2026 (art.177)
Situation : rue Zeecrabbe 24
(Régulariser des installations techniques suite aux travaux du PU 16/PFD/588326 et dimensions réelles du bâtiment)
- 5) 130/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.432-2025
Situation : Avenue de Beersel 26
(Etendre, transformer, rénover énergétiquement et construire une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale)
- 6) 135/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.733-2026
Situation : Chaussée d'Alseberg 431
(Transformer un ancien atelier en quatre maisons unifamiliales et procéder au réaménagement paysager de la parcelle.
- 7) 134/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.351-2025
Situation : Rue Victor Allard 197
(Diviser une maison unifamiliale mitoyenne en 2 logements, mettre en conformité et transformer une véranda existante (avec modification de toiture), étendre la façade arrière, modifier le versant avant de la toiture principale et créer une lucarne dans le versant arrière)

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.762-2026
Situation : Square Georges Marlow 26
(Mettre en conformité l'aménagement du studio au 3^{ème} étage (zone de grenier annexée à l'unité en tant que mezzanine - suppression d'une partie du plancher pour créer une trémie pour l'escalier) + mettre en conformité la division des châssis de la lucarne + mettre en conformité la largeur de la corniche de la lucarne)
-
- 9) 127/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.683-2026
Situation : Vieille rue du Moulin 354
(Mettre en conformité et transformer un immeuble de logements)

- 10) 128/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.435-2025 (art.126/1)
Situation : Rue Edith Cavell 36
(Transformer un immeuble comprenant un commerce (HORECA) et un logement en un immeuble de 2 logements, modifier la typologie architecturale et isoler la toiture et la façade arrière)
- 11) 131/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.731-2026
Situation : Avenue René Gobert 34
(Réaménager la zone de recul devant la maison et élargir la rampe de garage, réaménager la terrasse arrière côté jardin)
- 12) 125/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.762-2024 (art.126/1)
Situation : rue du Melkriek (à côté du n°120)
(Construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1er, 2ème étages et sous combles)
- 13) 132/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.504-2025
Situation : Rue de la Cueillette 34
(Diviser une maison unifamiliale existante en deux maisons unifamiliales et construire une extension latérale)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 01

Dossier 16-48529-2026 - Enquête n° 126/26

Situation : Rue Joseph Cuylits 35

Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne (forme de la toiture et non réalisation du balcon arrière au 1^{er} étage), créer une lucarne (à droite) et créer une terrasse intégrée (à gauche) dans le versant arrière de la toiture et remplacer les châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48529-2026 introduite en date du 07/01/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale mitoyenne (forme de la toiture et non réalisation du balcon arrière au 1^{er} étage), créer une lucarne (à droite) et créer une terrasse intégrée (à gauche) dans le versant arrière de la toiture et remplacer les châssis en façade avant sur le bien sis rue Joseph Cuylits 35;

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°13 - Maintien d'une surface perméable qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées.*", en ce que la surface (perméable), présente sur une majeure partie de la zone de cours et jardins, est recouverte de graviers, ce qui ne correspond pas à une surface de pleine terre et plantée;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 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 :

07/01/2026 : dépôt de la demande;

23/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/03/2026 : réception des compléments;

09/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2026 au 06/07/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et présente des immeubles à appartements ainsi que des habitations unifamiliales;
- Dans ce quartier, l'îlot, au sein duquel se situe la parcelle, est formé par les rues Vanderkindere, Marianne et Joseph Cuylits;
- La parcelle cadastrée 8^{ème} division, section B n°278V17, présente, une superficie de 1a63ca;
- L'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande a été érigée sur base du permis d'urbanisme initial octroyé le 12 août 1931;
- L'immeuble mitoyen de style Art Déco sis au n°35 et faisant l'objet de la demande est implanté à l'alignement et présente un gabarit R+1+toiture à versants (en situation existante de fait);
- La maison de droite (n°33) présente un gabarit R+2+étage en retrait (à toiture plate);
- L'immeuble à appartements de gauche (n°37) présente un gabarit R+3+étage en toiture (à la Mansart);
- Les plans de la situation existante de droit (PU n°16-6393-1931) du bien faisant l'objet de la demande présentent :
 - sous-sol : cave à provisions, local compteurs, cave à charbon, cave à vins, chaufferie / buanderie et terre-plein (sous cuisine au rez-de-chaussée), citerne;
 - rez-de-chaussée : vestibule d'entrée, hall avec escalier, vestiaire, WC, salon en façade avant, office, cuisine et salle-à-manger en façade arrière avec terrasse attenante;
 - 1^{er} étage : cage escalier, salle-de-bain, chambre principale en façade avant, chambre secondaire en façade arrière avec balcon attenant, chambre de bonne;
 - 2^{ème} étage : local "grenier" en façade arrière et toiture-terrasse (plate) couvrant le 1^{er} étage équipée d'un lanterneau (en aplomb de la cage d'escalier principale);
 - façade avant : menuiseries extérieures en bois, parement en appareillage de briques et de pierre, ferronneries métalliques et soubassement en pierre avec présence d'un couronnement au sommet de la façade avant au dernier étage;
 - façade arrière : menuiseries extérieures en bois, balcon au niveau du 1^{er} étage et habillage de la toiture (à un versant, couvrant le local grenier au 2^{ème} étage) par un revêtement de type Eternit, format ardoises;
 - coupe : des traits crayonnés laissent supposer l'indication d'un volume en toiture (à double versants);
- Les plans de la situation existante de fait du bien faisant l'objet de la demande présentent :
 - sous-sol (pas de modification par rapport à la situation existante de droit) : cave à provisions, local compteurs, local ménage, local rangement, cave à vins, chaufferie / buanderie et terre-plein (sous cuisine au rez-de-chaussée), citerne (condamnée);
 - rez-de-chaussée (pas de modification par rapport à la situation existante de droit - pour l'immeuble) : vestibule d'entrée, hall avec escalier, vestiaire, WC, salon en façade avant, office, cuisine et salle-à-manger en façade arrière avec terrasse attenante (étendue à 18 m² en situation existante de fait et revêtue de dalles ciment 30x30) et "jardin" en fond de parcelle, majoritairement recouvert de graviers (27 m²) (perméable) bordés en périphérie de plantations (15 m²);
 - 1^{er} étage : cage escalier, salle-de-bain (13 m²), chambre principale n°1 (22,5 m²) en façade avant, chambre secondaire n°2 (21 m²) en façade arrière (avec balcon attenant ayant été supprimé et baie ayant été modifiée en façade arrière par rapport à la situation existante de droit), et chambre d'amis n°3 (ancienne chambre de bonne) (12 m²);
 - combles : espace de circulation (NIV + 6.07), chambre n°4 (30 m²), débarras et zones de rangement sous pente (NIV + 7.15);
 - façade avant : tuiles en terre cuite de ton rouge, menuiseries extérieures en PVC de ton bleu et en bois de ton blanc, parement en appareillage de briques de ton rouge-orangé et de pierre de ton blanc-ocre, ferronneries métalliques de ton noir et soubassement en pierre de ton blanc-ocre. Le couronnement dessiné au sommet de la façade avant sur l'élévation de la situation de droit du permis de 1931 n'a, a priori, jamais été mis en œuvre et n'apparaît donc pas en situation existante de fait;
 - façade arrière : menuiseries extérieures en PVC de ton blanc, enduit de ton blanc, seuils en pierre bleue et balcon ayant été supprimé et baie ayant été modifiée en façade arrière (au 1^{er} étage - chambre n°2) par rapport à la situation existante de droit;
 - coupes AA et BB : volume en toiture (à double versants);

- La situation existante de fait présente des différences par rapport à la situation existante de droit figurant sur les plans, qui font également l'objet de la présente demande de permis;
- L'analyse et la comparaison des plans de la situation existante de droit de 1931 a en effet permis de mettre en évidence plusieurs écarts avec la situation existante de fait, à savoir :
 - les modifications constatées concernent principalement la toiture principale de l'immeuble;
 - les plans d'origine de la situation de droit présentent une toiture-terrasse partiellement plate, tandis que la situation de fait présente une toiture à deux versants, avec une petite partie plate à l'arrière, existante a priori depuis la construction (1930-1935 - source Brugis);
 - le volume en toiture à 2 versants apparaît, sur les plans d'origine de la situation de droit, dessiné de manière non définitive (des traits crayonnés ajoutés manuscritement laissent en effet supposer l'indication d'un volume en toiture (à double versants)). Une mise en conformité de cette situation est donc demandée;
 - en façade arrière, le balcon prévu au premier étage n'a jamais été réalisé. Les proportions et matériaux actuels indiquent a priori une configuration d'origine. Une demande de mise en conformité est également sollicitée pour ce point;
 - les châssis de la façade avant en PVC de ton bleu et non conformes aux plans d'origine seront remplacés en situation projetée;
 - la distribution intérieure est globalement conforme aux plans de 1931. L'escalier donne actuellement accès aux combles aménagés en situation existante de fait;

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

- La mise en conformité de la maison unifamiliale mitoyenne visant :
 - la modification de la forme de la toiture (toiture-terrasse (plate) couvrant le 1er étage remplacée par une toiture à versants);
 - la non-réalisation du balcon arrière au 1^{er} étage;
 - la modification de la zone de cours et jardins par la pose d'un revêtement (perméable) en graviers;
- La création d'une lucarne (à droite) et la création d'une terrasse intégrée (à gauche) dans le versant arrière de la toiture principale;
- Le remplacement des châssis en façade avant;

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

- Les plans de la situation projetée du bien faisant l'objet de la demande présentent :
 - sous-sol (situation mentionnée en plans comme inchangée par rapport à la situation existante de fait) : cave à provisions, local compteurs, local ménage, local rangement, cave à vins, chaufferie / buanderie et terre-plein (sous cuisine au rez-de-chaussée), citerne (condamnée);
 - rez-de-chaussée (situation mentionnée en plans comme inchangée par rapport à la situation existante de fait) : vestibule d'entrée, hall avec escalier, vestiaire, WC, salon en façade avant, office, cuisine et salle-à-manger en façade arrière avec terrasse attenante (étendue à 18 m² en situation existante de fait / projetée et revêtue de dalles ciment 30x30) et "jardin" en fond de parcelle, majoritairement recouvert de graviers (27 m²) (perméable) bordés en périphérie de plantations (15 m²);
 - 1^{er} étage (situation mentionnée en plans comme inchangée par rapport à la situation existante de fait) : cage escalier, salle-de-bain (13 m²), chambre principale n°1 (22,5 m²) en façade avant, chambre secondaire n°2 (21 m²) en façade arrière (avec balcon attenant ayant été supprimé et baie ayant été modifiée en façade arrière par rapport à la situation existante de droit), et chambre d'amis n°3 (ancienne chambre de bonne) (12 m²);
 - combles - 2^{ème} étage (étage modifié) : escalier vers le 1er étage, hall avec accès à une terrasse en façade arrière (toiture verte 4 m² et terrasse en bois 4,5 m²), salle de bain (12 m²), chambre n°4 (32 m²);
 - façade avant : tuiles en terre cuite de ton rouge (avec 4 fenêtres de toiture de type VELUX), menuiseries extérieures (porte entrée et châssis) en bois de ton blanc cassé, parement en appareillage de briques de ton rouge-orangé et de pierre de ton blanc-ocre, ferronneries métalliques de ton noir et soubassement en pierre de ton blanc-ocre;
 - façade arrière : menuiseries extérieures (porte et châssis) en PVC de ton blanc au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, menuiseries extérieures (châssis) en bois de ton blanc au 2^{ème} étage, enduit de ton blanc, seuils en pierre bleue, ferronneries métalliques de ton noir, couvre-murs en aluminium de ton blanc;

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

- Le projet vise essentiellement l'aménagement des combles en étage parental;
- Les transformations concernent donc principalement la modification de la toiture, avec la création d'une lucarne et d'une terrasse intégrée dans le volume de la toiture en versant arrière;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme et la nomenclature d'une habitation unifamiliale et en améliore sensiblement les qualités d'habitabilité, pour le dernier étage situé sous les combles, ce qui est qualitatif;
 - l'organisation intérieure au niveau du dernier étage comprend un espace de circulation éclairé naturellement, une chambre parentale structurée en trois zones (salon, nuit, dressing) et une salle de bain articulée autour du puits de lumière situé en aplomb de l'escalier principal de l'habitation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la mise en conformité de la non-réalisation du balcon au 1er étage en façade arrière peut s'envisager étant donné que celui-ci n'a probablement jamais été mis en oeuvre et ce depuis l'exécution des travaux (dès l'origine en 1931). La baie en façade arrière (au droit du balcon prévu initialement) a également été modifiée et les dimensions ont été réduites. La superficie de la chambre n°2 (éclairée par cette baie) est de 21 m² pour une superficie nette éclairante de 3 m². Si on tenait compte des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (Titre II - article 10 - éclairement naturel), la superficie nette éclairante (étant inférieure au 1/5^{ème}) serait considérée comme insuffisante et dérogatoire. Cependant, étant donné la situation existante de fait datant a priori de 1931 (antérieure également au Règlement sur la Bâtisse d'Uccle de 1948 qui prescrivait déjà le respect du rapport 1/5^{ème} en terme d'éclairement), la surface nette au sol confortable de cette seconde chambre (21 m²) et le déficit raisonnable, la configuration telle que modifiée n'a pas suscité de remarque sur ce point;
 - la mise en conformité de la toiture à deux versants peut également être autorisée étant donné sa préexistence a priori depuis la construction de l'immeuble (en 1930-1935 - source Bruciel), soit il y a presque un siècle;
 - la maison existante de fait est en situation projetée conservée dans sa globalité et uniquement légèrement agrandie par la création d'une lucarne en versant arrière au niveau du dernier étage;
 - le projet conserve la lecture de la volumétrie à versants pour le pan avant, qui est équipé de fenêtres de toiture (de type Velux) afin d'assurer l'éclairage naturel des espaces sous combles et du puits de lumière (en aplomb de la cage d'escalier principale existante);
 - la lecture du versant arrière est par contre sensiblement modifiée par l'adaptation de la toiture arrière qui est transformée suite à la création d'une lucarne et d'une terrasse intégrée, résultant de la suppression de parties de toiture sous pente peu exploitables. Cette intervention permet d'améliorer l'éclairage naturel et la qualité spatiale de ce niveau sous combles, ce qui est qualitatif;
 - la lucarne, dont la largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur totale de la façade, est implantée en retrait de la façade arrière afin de préserver l'équilibre volumétrique du bâti. La baie nouvellement créée au niveau de la lucarne en versant arrière est équipée d'un garde-corps en ferronnerie, assurant la sécurité et la transparence;
 - les nouvelles interventions conservent une cohérence d'ensemble par un jeu de retraits, de plantations, de ferronneries et de baies vitrées alignées sur les proportions existantes. Les parties nouvelles sont réalisées en enduit blanc, ce qui permet d'assurer la continuité et le dialogue avec la partie existante aux étages inférieurs en façade arrière;
- en matière d'esthétique, d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - la demande ne modifie pas le gabarit ni l'aspect global de la façade avant par rapport à la situation existante de fait;
 - le projet conserve les éléments patrimoniaux de la façade principale (ferronneries, porte d'entrée,...) de cette habitation de style Art Déco, ce qui est qualitatif;

- les châssis de la façade avant, actuellement en infraction (PVC de ton bleu), sont remplacés par des châssis en bois moulurés, de style ancien et de ton blanc cassé, proche de la couleur de la pierre blanche/ocre de la façade. Le dessin de la façade projetée s'inspire des divisions d'origine (visibles sur l'élévation de la façade avant du PU n°16-6393-1931) tout en les adaptant aux sections de bois actuelles, afin d'assurer une lecture harmonieuse de la façade et une cohérence avec les châssis arrières. Les divisions projetées ne correspondent pas en tous points à la situation existante de droit mais soulignent et rappellent le langage architectural d'origine et peuvent donc être acceptées telles que proposées en situation projetée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une zone (perméable) recouverte de graviers est présente au rez-de-chaussée sur une majeure partie de la surface de la zone de cours et jardins. Cette situation semble existante depuis au moins déjà 7 ans (sur base des informations annoncées oralement lors de la séance de la Commission de concertation) et ne permet pas le respect du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en son article 13 (« Maintien d'une surface perméable »). Cependant, étant donné la configuration de la parcelle située à proximité de l'angle, étant donné la présence de bâtiments hauts à proximité immédiate et l'orientation du "jardin" au Nord, l'aménagement tel que proposé peut être autorisé ;
 - la terrasse nouvellement créée au 2^{ème} étage en façade arrière est partiellement végétalisée (toiture verte 4 m² et terrasse en bois 4,5 m²). La note explicative précise que cet aménagement a été conçu afin de respecter les prescriptions du Code civil (distance de 1,90 m vers le mitoyen de gauche sis au n°37). Cet aménagement (toiture verte partielle 4 m²) ne permet cependant pas de garantir l'inaccessibilité de la zone concernée et donc le respect de manière pérenne des dispositions du Code civil à cet égard. Le solde résiduel présente une terrasse (en bois) d'une superficie utile de 4,5 m², peu praticable de par la configuration proposée. La création de cette terrasse au dernier étage en façade arrière au niveau de la parcelle concernée (dont la configuration est située à l'angle vers la rue Marianne) génère des vues obliques et/ou directes vers les parcelles et façades arrières voisines. L'habitation disposant déjà d'un espace extérieur au rez-de-chaussée, il y a lieu de revoir la surface accessible de la terrasse au 2^{ème} étage en limitant l'accès à celle-ci dans l'alignement de la lucarne projetée et de prévoir l'aménagement du solde de la superficie en tant que toiture plate verdurisée (inaccessible hormis pour son entretien) ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;
 - le bien ne présente pas de garage en situation existante, la configuration étant maintenue, celle-ci ne suscite pas de remarque sur ce point;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - l'aménagement tel que présenté est dérogatoire en ce que la surface (perméable), présente sur une majeure partie de la zone de cours et jardins, est recouverte de graviers (décoratifs), ce qui ne correspond pas à une surface de pleine terre et plantée. Cependant, comme déjà justifié plus haut, étant donné la configuration de la parcelle située à proximité de l'angle, étant donné la présence de bâtiments hauts à proximité immédiate et l'orientation du "jardin" au Nord, l'aménagement tel que proposé peut être autorisé (à savoir : terrasse de 18 m² revêtue de dalles ciment 30x30 et "jardin" en fond de parcelle, recouvert de graviers décoratifs (27 m²) (perméable) bordés en périphérie de plantations (15 m²)). La dérogation peut donc être octroyée pour ce point ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'article 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - la demande ne modifie pas le gabarit ni l'aspect global de la façade avant par rapport à la situation existante de fait et le projet conserve les éléments patrimoniaux de la façade principale (ferronneries, porte d'entrée, piliers, appareillage de briques et de pierre,...) du bien de style Art Déco, repris à l'inventaire légal du 19 août 2024;
 - le projet de remplacement des châssis en façade avant (actuellement en infraction - PVC de ton bleu) par des châssis en bois moulurés, de style ancien et de ton blanc cassé, s'inspirant des divisions d'origine rappelant le langage architectural d'origine, est qualitatif, consiste en une amélioration et mérite d'être souligné;

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

- revoir et réduire la surface accessible de la terrasse au 2^{ème} étage en limitant l'accès à celle-ci dans l'alignement de la lucarne projetée (à savoir sur une profondeur de 97 cm d'après plan) et prévoir l'aménagement du sol de la superficie de la toiture plate en tant que toiture végétalisée (inaccessible hormis pour son entretien) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adaptations à prévoir au niveau de la terrasse projetée au 2^{ème} étage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la reconfiguration de la terrasse au 2^{ème} étage (en augmentant la surface végétalisée) permet de réduire l'impact sur les parcelles voisines situées à l'angle;

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

Considérant également que par rapport à cette condition, 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 dérogation au règlement régional d'urbanisme Titre I article 13 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 02

Dossier 16-48232-2025 - Enquête n° 133/26 - Article 126/1

Situation : Rue de la Pêcherie 86

Objet : transformer deux logements en duplex avec changement d'affectation du rez-de-chaussée et rehausser des murs mitoyens (objet de la demande ajouté suite à la demande de plans modifiés après la commission de concertation)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48232-2025 introduite, en date du 30/06/2025, modifiée (documents indicés C et datés du 19/05/2026) le 21/05/2026 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer deux logements en duplex avec changement d'affectation du rez-de-chaussée et rehausser des murs mitoyens (objet de la demande ajouté suite à la demande de plans modifiés après la commission de concertation) sur le bien sis rue de la Pêcherie 86;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application une 1^{ère} fois sur base de la demande telle qu'introduite initialement 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°3 - Implantation qui prescrit "du côté de la voirie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que le nouveau complexe d'isolation et briquettes en façade avant dépasse l'alignement;
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "§1 Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale au trois-quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; 2° lors que les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : [...] ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la nouvelle terrasse dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle et que l'extension au 1^{er} étage dépasse de plus de 3m le profil de la construction voisine la moins profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application une 2^{ème} fois sur base de la demande telle que modifiée 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°6 - Toiture qui prescrit "La toiture répond aux conditions suivantes : [...] ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de références", en ce que la rehausse du mur mitoyen au dernier étage et le claustra végétalisé dépassent le profil mitoyen le plus haut des constructions mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "§1 Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale au trois-quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; 2° lors que les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : [...] ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen du rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition à la création de la lucarne et de la terrasse au dernier étage et qui impacteront l'ensoleillement et augmenteront les nuisances sonores et les vues;*
- *Incohérences relevées au niveau des plans entre la façade et le plan : Position du garde-corps en façade à moins d'1,90m de la limite et non au niveau de la zone de recul d'1,90m tel qu'indiqué en plan;*
- *Nuisances sonores dues à la pompe à chaleur située à moins de 3m de la limite mitoyenne;*
- *Violation de l'article 10 du Titre I du RRU en matière de dimension des terrasses;*
- *Pérennisation des terrasses en infractions qui engendrent des vues plongeantes;*
- *Impact massif des gabarits et enfermement visuel;*
- *Impact de la lucarne en matière d'ombrage et absence d'étude d'ensoleillement;*
- *Pas d'informations techniques sur rehausse du mur mitoyen dans le jardin;*
- *Opposition à l'isolation par l'extérieur au niveau du pignon donnant sur le n°88;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

Vu que la **demande initiale** a été soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II du règlement régional d'urbanisme :
 - Article 4 - hauteur libre sous-plafond en ce que la chambre 1 du duplex inférieur dispose d'une hauteur libre de 2,30m sous plafond au lieu de 2,50m;
 - Article 10 - éclairage naturel, en ce que la chambre 1 du duplex inférieur dispose d'une superficie nette éclairante de 1,60m² qui est inférieure à 1/5 de sa superficie plancher;
 - Chapitre 5, article 16 - ordures ménagères, article 17 - local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants et article 18 - local pour le rangement du matériel de nettoyage en ce que le projet a des incidences sur les parties communes de l'immeuble sans avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble sur les locaux de services visés par ces articles;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : 160 jours;

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

Délai total en fonction de la procédure effective : 320 jours;

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

30/06/2025 : dépôt de la demande;

01/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/09/2025 : réception des compléments;

09/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

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

05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation et Avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan règlement régional d'urbanisme, articles n°3 et 4 du Titre I et articles 16, 17 et 18 du Titre II - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Modification de la demande suite à l'intervention du fonctionnaire délégué (émis au travers de l'avis de la Commission de concertation)

16/12/2025 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins - et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

19/12/2025 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

14/04/2026 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

24/04/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/05/2026 : réception des compléments;

09/06/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation de nouvelles mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation)

22/06/2026 au 06/07/2026 : (2^{ème} MPP) enquête publique sur la demande telle que modifiée;

26/08/2026 : (2^{ème} CC) 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 09/09/2025 et émis le 15/10/2025 :

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

Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement

Il est regretté que l'intitulé de la demande de permis d'urbanisme omette la pose de l'isolant en façade alors que cela constitue une occupation du domaine public.

Il est constaté que les plans omettent de renseigner l'épaisseur de l'isolant et de fournir le détail du raccordement avec le pavage du trottoir. A cet égard, l'attention du demandeur est attirée sur l'obligation de faire reposer le complexe isolant et parement sur une cornière en acier galvanisé solidement ancrée à la façade de sorte à permettre l'enlèvement et le remplacement du pavage public. La coupe laisse à penser que l'isolant et le mur du sous-sol ne font qu'un.

Il est demandé de fournir un détail du raccordement de l'isolant avec le trottoir selon les prescriptions du chapitre suivant, incluant la cotation exacte de l'épaisseur et la solution retenue pour le maintien des câbles d'utilité publique.

Contacts commune :

Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Descente d'eau pluviale et rejet d'eau en domaine public

Principes généraux :

L'article 26 §1 du Règlement Général de Police interdit de laisser s'écouler sur l'espace public, depuis les propriétés privées ou dans le cadre d'un chantier quelconque, les eaux de quelque nature que ce soit telles que les eaux pluviales, ménagères, usées ainsi que des matières insalubres;

L'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux prescrit une liste exhaustive d'exutoires pour les eaux pluviales, avec une priorisation de ceux-ci les uns par rapport aux autres et dont le filet d'eau en voirie ne fait pas partie;

Il s'indique de supprimer progressivement tous les rejets d'eaux pluviales vers les filets d'eau afin d'éviter la saturation des avaloirs et des égouts en cas d'orage ainsi que le risque de formation de verglas sur la chaussée;

Si le Règlement Communal relatif aux Trottoirs traite encore la pose de gargouilles enterrées destinées à rejeter les eaux pluviales dans le filet d'eau, cela contrevient au Règlement Général de Police qui lui est postérieur;

En conséquence, seules les gargouilles enterrées existantes peuvent être conservées et maintenues en état jusqu'à ce qu'une demande de permis d'urbanisme inclue l'obligation de gérer les eaux pluviales sur la parcelle même;

Quant à la demande :

La descente d'eau pluviale existant en façade n'est plus dessinée sur les plans de projets, pas plus que la conduite qui doit alors ramener les eaux vers l'arrière ou la nouvelle descente d'eau pluviale à placer en façade.

Il est demandé de clarifier la destination des eaux pluviales du versant avant de toiture.

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

Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement

Principes généraux :

L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.

Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5 mètres depuis le sol), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect;

La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique;

Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages;

Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire;

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans l'épaisseur de l'isolant et ne peuvent en aucun cas être repositionnées sur l'isolant.

Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche;

Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants;

La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire au-dessus du domaine public sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir;

Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.

Contacts commune :

Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

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

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

- a) — Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);

- ~~b) Le maillage bleu (cours d'eau);~~
~~e) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles encastrées en trottoir vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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 présente demande :

En l'absence d'augmentation d'emprise bâtie ou de reconstruction, la demande n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Etant donné qu'il est prévu, selon la note explicative, de remplacer l'installation technique sanitaire, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en s'efforçant de récupérer un maximum d'eau pluviale (de toiture uniquement) dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m². Les eaux de la terrasse doivent être considérées comme usées et donc envoyées à l'égout, de préférence après temporisation dans un petit bassin d'orage.

Contacts utiles :

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

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

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

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

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

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

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

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

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

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

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.
- En cas d'ouvrages enterrés (collecteur du Hain, zone de protection de captage) : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Câblages / luminaires / caténaires fixés sur les façades

Principes généraux :

Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.

Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires. Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).

En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.

Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.

Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Contacts :

Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.

Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles.

Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/09/2025 et émis le 02/10/2025 :

Considérant le projet à savoir transformer deux logements en duplex avec changement d'affectation du rez-de-chaussée

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative aux installations techniques (pompe à chaleur, chaudière, ...);

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

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

Avis favorable à condition :

- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.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/>);

Nichoirs martinets

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/09/2025 et émis le 15/10/2025 et joint à la demande;

Considérant que cet avis est favorable et comprend des conditions d'exécution;

VU L'AVIS CONFORME DE LA 1^{ÈRE} COMMISSION DE CONCERTATION LIBELLÉE COMME SUIV :

Considérant que la Commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme en date du 05/11/2025, motivé comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons mitoyennes et de quelques immeubles de logements;
- Dans ce quartier, la rue de la Pêcherie présente une pente assez forte et les différences de niveaux entre parcelles sont marquées;
- La maison n°86 concernée par la demande a été construite suite à l'octroi du permis 16-8842-1935. Des annexes ont ensuite été ajoutées et la maison a été transformée en immeuble mixte avec un atelier au rez-de-chaussée suite au PU n°16-27253-1974;
- Aujourd'hui, l'immeuble présente un gabarit R+1 avec une toiture à versants et des annexes sur trois niveaux avec des toitures plates en façade arrière;
- Il comporte également un niveau de sous-sol semi-enterré situé au niveau du jardin. Celui-ci est en effet situé un étage plus bas que le niveau de la rue. Le rez-de-chaussée est situé en bel-étage ce qui permet au sous-sol de disposer également d'une fenêtre en façade avant;
- L'immeuble comporte les bureaux d'un ancien atelier d'imprimerie, les caves des logements et les compteurs au sous-sol, un logement une chambre au rez-de-chaussée Bel-étage et un second logement au 1^{er} étage. Les combles sont dédiés au grenier;
- L'atelier d'imprimerie se développait à l'origine sur le sous-sol du n°86 et le rez-de-chaussée du voisin n°84A;
- Quelques marches permettaient de reprendre la différence de niveau entre les deux bâtiments;
- Ces deux immeubles sont significativement plus profonds que les maisons voisines;
- Du fait de la profondeur du bâtiment, la zone de jardin est relativement réduite (environ 25m²). Elle donne le talus du chemin de chemin de fer situé en surplomb;
- En situation existante, une plateforme en béton a été construite dans ce jardin et occupe presque la totalité de celui-ci;
- C'est un immeuble en briques rouges avec un soubassement en pierre bleue;
- Les châssis ont été remplacés sans demande de permis préalable par des châssis en PVC blanc avec une division en deux parties plutôt que trois à l'origine;
- En façade arrière, des terrasses et balcons ont été aménagées entre les murs d'héberge;
- La maison de droite (n°88) est une maison en briques jaunes avec des châssis verts de gabarit R+1+ toiture à versants. Elle est presque moitié moins profonde que le n°86;
- La maison de gauche (n°84A) est un immeuble en briques rouges avec un rez-de-chaussée en pierre de gabarit R+2 en toiture plate d'une profondeur similaire au n°86. Les annexes sont plus profondes aux étages;

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

- Le changement d'affectation du rez-de-jardin (sous-sol) pour transformer l'atelier en logement;
- L'agrandissement de l'appartement du 1^{er} étage et sa refonte complète pour créer un duplex avec le niveau du sous-sol;

- L'agrandissement de l'appartement du 1^{er} étage pour créer un duplex avec le niveau des combles;
- La mise en conformité du balcon en façade arrière et la fermeture de la terrasse sous celui-ci;
- La mise en conformité de la plateforme dans le jardin pour créer une terrasse;
- La création d'une lucarne en façade arrière;
- L'isolation de la toiture en pente par l'intérieur;
- L'isolation des façades avant et arrière;
- L'isolation du pignon avec le n°88;
- La fermeture du passage entre le n°84A et le n°86;
- L'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée sur la toiture plate du rez-de-jardin;
- La création d'une terrasse sur la toiture du 1^{er} étage;
- L'installation d'une pompe à chaleur dans le jardin et d'une pompe à chaleur sur la toiture du 1^{er} étage;

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

- L'immeuble conserve deux logements : un duplex quatre chambres aux niveaux inférieurs et un duplex deux chambres aux étages;
- Les pièces de vie du duplex inférieur sont situées en façade arrière au niveau du jardin et les chambres au rez-de-chaussée. La zone centrale est occupée par les espaces servants et la circulation, une chambre supplémentaire est aménagée en façade à rue au sous-sol à la place des anciennes caves et du local compteurs;
- Les compteurs sont déplacés sous l'escalier commun;
- L'appartement de l'étage conserve sa disposition mais profite de l'aménagement du grenier et de la création d'une lucarne pour disposer d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaires;
- La façade avant subit un ravalement complet avec la pose d'une isolation par l'extérieur. Au niveau des matériaux;
 - Le soubassement en pierre bleue est restitué;
 - L'isolant sera recouvert de briquettes de teinte gris clair qui restitue le jeu de briques existant;
 - Les châssis et la porte d'entrée sont remplacés par des châssis en bois peints en gris anthracite avec restitution des divisions d'origines, à l'exception des traverses horizontales pour les châssis au-dessus de la porte d'entrée. Les seuils seront en aluminium anthracite sauf pour les châssis du rez-de-chaussée où des seuils en pierre bleue sont conservés;
 - La corniche est restituée en bois également (teinte non précisée);
- Les plans ne précisent pas si la descente d'eau est conservée au même endroit derrière la nouvelle isolation, ni la façon dont les câbles en façade sont accrochés;
- En façade arrière, l'isolant est recouvert d'un enduit de teinte claire. Les châssis seront en aluminium gris anthracite et la lucarne sera revêtue de panneaux Trespa;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la demande propose de supprimer l'atelier existant au profit de l'agrandissement du logement situé au rez-de-chaussée;
 - Considérant que le projet n'augmente pas la densité de logement mais propose d'améliorer la qualité des logements existants;
 - Considérant que ce changement d'affectation permet donc de proposer un logement plus grand de type familial qui bénéficiera de l'accès au jardin;
 - Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à prédominance résidentielle;
- en matière de locaux communs :
 - Considérant que l'immeuble ne dispose actuellement que d'un seul local commun comprenant les compteurs;
 - Considérant que le projet supprime ce local, ainsi que les deux locaux de caves privatifs existants situés en demi-sous-sol en façade avant au profit d'une pièce habitable dans le logement 1;
 - Considérant que lorsque le projet touche aux locaux communs, il doit viser à l'amélioration de la conformité à la réglementation en vigueur qui impose dans un immeuble à appartements multiple la création d'un local de rangement poubelle, d'un local de rangement pour le matériel d'entretien et d'un local pour les vélos et poussettes ce qui n'est pas le cas ici;
 - Considérant que les compteurs sont déplacés sous l'escalier ce qui permet de récupérer de l'espace dans la pièce à rue;
 - Considérant que le rangement poubelle au même endroit ne peut s'entendre car l'espace est trop réduit pour y placer tous ces éléments en assurant un compartimentage adéquat;
 - Considérant cependant que pour deux logements, la création d'un local poubelle commun indépendant n'apporte pas de réelle plus-value et implique de la gestion et un entretien supplémentaire et que son absence peut donc s'envisager;
 - Considérant que chaque logement dispose chacun d'un local technique;
 - Considérant que l'immeuble ne comporte que deux logements avec des espaces communs relativement réduits et que pour cette raison l'absence d'un local d'entretien peut également s'entendre;
 - Considérant que le projet ne dispose pas de local vélo proprement dit mais propose des rangements vélos verticaux positionnés dans les zones de circulation et que par ailleurs le logement du rez-de-chaussée dispose d'un hall d'entrée important;

- *Considérant que dans les conditions de l'avis SIAMU, il est indiqué au point 9 que « les vélos rangés dans les halls communs et parties communes ne peuvent en aucun cas entraver les largeurs d'évacuations requises ni contenir des charges incendie. [...] » et qu'il y a donc lieu de conserver un passage libre de minimum 70cm au niveau de l'accès au local compteur en supprimant un vélo à cet endroit si nécessaire;*
- *en matière d'habitabilité :*
 - *Considérant que le local à l'avant ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme de lumière naturelle (1,60m2 au lieu de 1,80m2 requis) et de hauteur sous plafond (2,30m au lieu de 2,50m) et que la fenêtre se situe au niveau du trottoir;*
 - *Considérant que pour ces motifs une chambre, même d'appoint ne peut s'envisager à cet endroit;*
 - *Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à une fonction plus accessoire type bureau, salle de jeu ou rangement à cet endroit;*
- *en matière d'implantation et de gabarit :*
 - *Considérant que la nouvelle lucarne s'implante en façade arrière et respecte les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;*
 - *Considérant qu'elle permet de créer une chambre principale à l'étage pour le deuxième logement qui soit conforme aux normes actuelles et qui bénéficie ainsi d'une vue droite;*
 - *Considérant que vu les gabarits des bâtiments existants, elle n'aura pas d'impact sur le voisinage;*
- *en matière d'isolation :*
 - *Considérant que le projet propose l'isolation du mur mitoyen par l'extérieur sur toute sa hauteur ce qui permettra d'améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment;*
 - *Considérant que les permis sont délivrés sous réserve du droit des tiers et que l'isolation s'implante sur la parcelle du n°88, il y aura lieu d'obtenir l'accord du n°88 pour la pose de cette isolation;*
- *en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :*
 - *Considérant que la présente demande n'augmente pas de plus de 30m² les superficies imperméables, elle n'est donc pas soumise à l'application du Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux;*
 - *Considérant cependant la problématique des inondations dans la commune;*
 - *Considérant l'ampleur de la rénovation et le remplacement de l'ensemble des techniques, le demandeur est vivement encourager à gérer les eaux pluviales de manière durable en intégrant une citerne de récupération des eaux pluviales avec récupération sanitaire et en prévoyant des dispositifs de temporisation au niveau des toitures plates;*
- *en matière de techniques :*
 - *Considérant que la pompe à chaleur en toiture s'implante contre le mur du n°84A et à bonne distance du n°88;*
 - *Considérant que la pompe à chaleur dans le jardin s'implante en fond de parcelle du côté du n°88 dont le bâtiment est situé plus en avant;*
 - *Considérant que les localisations choisies permettent de limiter les nuisances;*
 - *Considérant que les pompes à chaleur s'implantent néanmoins à proximité des logements et des logements voisins, il y a lieu de prévoir un caisson acoustique autour des pompes à chaleur;*
- *en matière d'espaces extérieurs :*
 - *Considérant que les terrasses aux étages n'engendrent pas de problème de vis-à-vis car le fond du terrain donne sur le chemin de fer;*
 - *Considérant qu'au niveau du 1^{er} étage (Bel étage) la terrasse a été agrandie jusqu'au mur de façade mais qu'elle donne aujourd'hui sur le jardin du même logement;*
 - *Considérant cependant que le mur côté du n°88 n'a une hauteur que d'1,75m en moyenne ce qui n'est pas conforme au code civil;*
 - *Considérant que le balcon au niveau du 2^{ème} étage s'implante dans l'épaisseur des mitoyens, qu'il existe depuis les années 70 et qu'il permet à ce logement de disposer d'un espace extérieur connecté aux pièces de vie, sa mise en conformité peut s'envisager;*
 - *Considérant que la terrasse au dernier étage s'implante contre le mur d'héberge du n°84A mais que ce mur n'a une hauteur que d'environ 1,70m et qu'au niveau du n°88, cette terrasse n'est également pas conforme au Code civil;*
 - *Il y a lieu de réduire les terrasses pour qu'elles s'implantent à minimum 1,90m des mitoyennetés de manière à se conformer au Code civil ou d'obtenir les accords des voisins pour la création d'une servitude de vue qui pourront être enregistrés devant notaire afin d'en assurer la pérennité;*
- *en matière de façade avant :*
 - *Considérant que le projet prévoit de restituer des châssis bois en façade avant et de restituer les divisions d'origine en trois parties pour les grands châssis ce qui est positif;*
 - *Considérant qu'au niveau des châssis de la cage d'escalier, les divisions horizontales intermédiaires sont supprimées;*
 - *Considérant que cette restitution en trois parties permet de retrouver un rythme plus harmonieux;*
 - *Considérant que la suppression des petites divisions horizontales ne nuit pas à la typologie du bâtiment et qu'elle peut donc s'envisager;*

- Considérant que la porte d'entrée est remplacée en supprimant les éléments caractéristiques de la porte existante;
- Considérant que ces éléments font partie du petit patrimoine et qu'il est dommage de les supprimer, il serait opportun de les restituer sur la nouvelle porte d'entrée;
- Considérant que les nouveaux châssis seront en bois de teinte anthracite;
- Considérant que la teinte noire ne réfléchit pas la lumière et rend la lecture des divisions et moins évidente dans les perspectives de la rue;
- Considérant que ces divisions participent à la lecture de la façade, que les baies occupent une part importante de celle-ci et qu'il est donc essentiel de conserver cette lecture;
- Considérant qu'il y a donc lieu de proposer une teinte claire ou plus nuancée (pouvant aller jusqu'au gris moyen);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation) :
 - Considérant que le dépassement occasionné vise à permettre l'isolation de la façade avant par l'extérieur ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable de la région;
 - Considérant que ce dépassement reste raisonnable, à savoir un dépassement d'environ 15cm (12cm isolant + 3 cm briquettes dans le rapport PEB);
 - Considérant que la largeur du trottoir est suffisamment importante pour conserver un passage libre de minimum 1,50m entre la rue et la façade et ses éléments saillants (seuils);
 - Considérant que les matériaux de finition, à savoir une brique de teinte gris clair reproduisant le motif existant, ne suscitent aucune objection compte tenu de leur nature pérenne et de leur intégration dans le contexte environnant;
 - Considérant que le service de la voirie, impose un dépassement de maximum 12cm suivant l'article 10 du RRU;
 - Considérant cependant que cet article concerne des éléments en saillie sur le plan de la façade et non l'alignement de la façade dans son entièreté et n'est donc pas d'application;
 - La dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une petite extension au niveau du 1^{er} étage, en fermant la zone couverte par le balcon existant au 2^{ème} étage;
 - Considérant que cette extension dépasse le profil mitoyen de la construction la moins profonde, à savoir le n°88, d'environ 3,30m;
 - Considérant que le balcon n'existe pas en situation de droit;
 - Considérant qu'il a visiblement été ajouté dès la transformation de l'immeuble suite au permis de 1974 comme en atteste les photographies aériennes;
 - Considérant que cet ajout s'est accompagné d'une rehausse du mitoyen permettant de supporter ce balcon et d'en garantir l'intimité;
 - Considérant que bien qu'elles auraient dû faire l'objet d'un permis modificatif à l'époque, ces modifications étaient conformes aux réglementations en vigueur à l'époque;
 - Considérant que la nouvelle extension s'intègre dans ce mur mitoyen;
 - Considérant donc qu'elle n'occasionnera aucun impact supplémentaire sur le n°88;
 - Considérant que cette extension permet d'augmenter la superficie habitable du logement;
 - Cette dérogation est acceptable;
 - Considérant que la terrasse au niveau du rez-de-chaussée déroge également à la profondeur autorisée en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;
 - Considérant que cette terrasse présente une différence de niveau de plus de 50cm par rapport au niveau naturel du terrain et qu'elle est donc considérée comme une construction;
 - Considérant que cette hauteur reste relativement faible par rapport au niveau du terrain, à savoir entre 60 et 80cm;
 - Considérant qu'il s'agit d'une terrasse non couverte;
 - Considérant qu'elle sera réalisée en structure légère avec un plancher ajouré permettant de garder une certaine perméabilité;
 - Considérant que cette terrasse est intimisée par un mur mitoyen du côté du n°88 qu'il n'est pas prévu de rehausser;
 - Considérant par ailleurs que le socle existant est réduit par rapport à la situation existante afin de restituer minimum 50% de la surface du jardin en plein terre;

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

- Réduire les terrasses pour qu'elles s'implantent à minimum 1,90m des mitoyennetés de manière à se conformer au Code civil ou obtenir les accords des voisins pour la création d'une servitude de vue qui pourront être enregistrés devant notaire afin d'en assurer la pérennité;

- Revoir l'aménagement de la pièce à rue en demi sous-sol de manière à retrouver une fonction plus accessoire (rangement, bureau, salle de jeu);
- Fournir un détail du raccordement de l'isolant avec le trottoir selon les prescriptions du service voirie reprises ci-dessus et incluant la cotation exacte de l'épaisseur du complexe (à hauteur des briquettes et à hauteur du soubassement) et la solution pour le maintien des câbles d'utilité publique;
- Clarifier la reprise des eaux pluviales du versant avant de la toiture et indiquer la position de la descente des eaux pluviales en suivant les impositions du service voirie (descente d'eau intégrée dans/derrière l'épaisseur de l'isolant);
- Restituer les barreaudages métalliques et la poignée au niveau de la porte d'entrée pour conserver le petit patrimoine;
- Proposer une teinte claire ou plus nuancée (pouvant aller jusqu'au gris moyen) pour les menuiseries en façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'ajustements en façade, de la destination d'une des pièce d'habitation et de précisions à apporter au niveau de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet répondra au code civil;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan règlement régional d'urbanisme, articles n°3 et 4 du Titre I et articles 16, 17 et 18 du Titre II - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.»;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme en date du 05/11/2025, auquel le Collège s'est rallié, et a décidé de faire application de l'article 191 du CoBAT :

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

- Réduire les terrasses pour qu'elles s'implantent à minimum 1,90m des mitoyennetés de manière à se conformer au Code civil ou obtenir les accords des voisins pour la création d'une servitude de vue qui pourront être enregistrés devant notaire afin d'en assurer la pérennité;
- Revoir l'aménagement de la pièce à rue en demi sous-sol de manière à retrouver une fonction plus accessoire (rangement, bureau, salle de jeu);
- Fournir un détail du raccordement de l'isolant avec le trottoir selon les prescriptions du service voirie reprises ci-dessus et incluant la cotation exacte de l'épaisseur du complexe (à hauteur des briquettes et à hauteur du soubassement) et la solution pour le maintien des câbles d'utilité publique;
- Clarifier la reprise des eaux pluviales du versant avant de la toiture et indiquer la position de la descente des eaux pluviales en suivant les impositions du service voirie (descente d'eau intégrée dans/derrière l'épaisseur de l'isolant);
- Restituer les barreaudages métalliques et la poignée au niveau de la porte d'entrée pour conserver le petit patrimoine;
- Proposer une teinte claire ou plus nuancée (pouvant aller jusqu'au gris moyen) pour les menuiseries en façade avant;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice C du 19/05/2026) à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 21/05/2026 :

Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :

- Adaptation de la terrasse située au niveau du dernier étage afin de se conformer au code civil :
 - Réduction de la largeur de la terrasse côté droit (n°88) afin de conserver un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne;
 - Rehausse de 37cm du mur mitoyen du côté gauche (n°84A);

- Adaptation de la terrasse située au niveau du rez-de-chaussée :
 - Rehausse du mur mitoyen au niveau du rez-de-chaussée du côté droit (n°88);
 - Accord avec le voisin de gauche (n°84A) concernant la création d'une servitude de vue et le placement d'une palissade en bois entre les deux parcelles d'une hauteur de 2,70m sur les 5/6 premiers mètres et d'une hauteur de 2m au-delà;
- Transformation de la pièce située à rue en demi sous-sol en bureau à la place d'une chambre;
- Modifications et précisions apportées à la façade avant :
 - Ajout d'un détail du raccord de l'isolation en pied de façade;
 - Ajout d'une goulotte intégrée dans l'isolant pour permettre le passage des câbles d'utilité publique;
 - Ajout de la descente des eaux pluviales intégrée dans l'isolant;
 - Conservation des barreaudages métalliques et de la poignée de la porte d'entrée existante;
 - Teinte des châssis modifiée en gris moyen (à la place d'une teinte anthracite);

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

- En matière d'aménagement intérieur :
 - Considérant que la pièce à rue est réaffectée en bureau ce qui répond à la condition émise lors de la 1^{ère} Commission de concertation;
 - Considérant qu'un emplacement vélo a été supprimé au niveau du sous-sol afin de conserver la largeur de passage imposée par le SIAMU;
 - Considérant que le reste des aménagements intérieurs est inchangé par rapport à la demande initiale;
- En matière de façade avant :
 - Considérant que la porte d'entrée et la teinte des châssis ont été adaptés conformément aux conditions émises lors de la 1^{ère} Commission de concertation;
 - Considérant que le détail du raccord de l'isolation en façade avant a été fourni;
 - Considérant que l'isolant ne repose pas sur une cornière mais directement sur la fondation qui ne répond pas totalement aux prescriptions du service voirie;
 - Considérant en effet que celui-ci précise que : « A cet égard, l'attention du demandeur est attirée sur l'obligation de faire reposer le complexe isolant et parement sur une cornière en acier galvanisé solidement ancrée à la façade de sorte à permettre l'enlèvement et le remplacement du pavage public. » et « Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche »;
 - Considérant qu'il y a donc lieu d'adapter ce détail afin que l'ensemble du complexe repose sur une cornière de désolidarisation permettant au pavage de se glisser en dessous et au service voirie d'intervenir sur le trottoir en cas de besoin;
 - Considérant que le projet précise que la descente d'eau pluviale en façade avant sera intégrée dans l'épaisseur de l'enduit sur isolant ce qui répond aux remarques du service voirie;
 - Considérant que la nouvelle DEP devra être raccordée, comme la DEP existante, au réseau d'égouttage intérieur de la maison via une déviation en pied de descente et que les eaux ne pourront en aucun cas être dirigées directement vers l'égout;
 - Considérant que la goulotte pour le chemin des câbles ne suit pas le chemin le plus aisé mais que cela pourra être adapté en exécution sans impact urbanistique, puisque la goulotte est intégrée dans l'isolation;
- En matière d'implantation des terrasses et de respect du Code civil :
 - Considérant qu'afin de se conformer au code civil, le projet prévoit en plan, la réduction de la terrasse au dernier étage avec un recul d'1,90m depuis la limite mitoyenne avec le n°88;
 - Considérant néanmoins que concernant ce recul, les documents graphiques manquent de clarté et se contredisent entre eux;
 - Considérant en effet que les plans mentionnent le recul mais ne représentent pas les garde-corps;
 - Considérant qu'en façade arrière, ce dernier est représenté mais s'implante en deçà de la limite des 1,90m ce qui ne garantit pas le respect de la distance réglementaire et ne peut s'envisager;

- Considérant que cette incohérence n'empêche pas l'analyse du dossier mais qu'il y a lieu de corriger les documents afin de clarifier la situation et de se conformer au Code civil;
- Considérant qu'il y a lieu de représenter le garde-corps tant en plan qu'en façade et que celui-ci doit s'implanter à 1,90m minimum de la limite mitoyenne afin de s'assurer que l'espace de terrasse exploitable soit bien conforme à la réglementation;
- Considérant que les terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages s'inscrivent entre les mitoyens;
- Considérant que pour se conformer au Code civil, la demande propose des solutions qui s'écartent des conditions émises lors de la 1^{ère} Commission de concertation pour la gestion des autres mitoyennetés au niveau des terrasses;
- Considérant en effet, que le projet prévoit :
 - une rehausse du mur mitoyen au rez-de-chaussée entre le n°86 et le n°88;
 - la pose d'une palissade de 2,70m de haut au rez-de-chaussée entre le n°86 et le n°84A;
 - une rehausse du mur mitoyen de 37cm au 3^{ème} étage entre le n°86 et le n°84A;
 - la pose d'un claustra végétalisé au 3^{ème} étage contre la mitoyenneté avec le n°88;
- Considérant que les rehausses des murs mitoyens et le claustra végétalisé engendrent des dérogations à l'implantation qui font l'objet d'une motivation détaillée plus bas dans le présent avis;
- Considérant que la pose d'une palissade de 2,70m sur 5-6mètres de profondeur entre les n°86 et 84A, bien qu'ayant fait l'objet d'un accord préalable entre voisins, n'est pas acceptable en ce qu'elle augmente l'enfermement de ces parcelles déjà densément et profondément construites;
- Considérant que ce dispositif pourrait être avantageusement remplacé par une haie qui est un dispositif moins hermétique, permettant de maintenir un passage pour la petite faune, d'améliorer les qualités paysagères de ces parcelles densément construites et de participer à la biodiversité;
- Considérant qu'il y aura lieu d'adapter les plans et l'accord de servitude en conséquence ou de modifier la terrasse;
- En matière d'isolation du pignon :
 - Considérant qu'une coquille est présente dans l'avis de la précédente commission de concertation au sujet du revêtement de la terrasse;
 - Considérant en effet qu'il ne s'agit pas d'une structure légère avec plancher ajouré mais bien d'un socle béton existant qui a été mis à jour lors du défrichage de la parcelle;
 - Considérant que son maintien partiel répond à une volonté d'économie et de récupération des matériaux existant;
 - Considérant que le socle est réduit afin de restituer minimum 50% de superficie de pleine terre et plantée;
- En matière d'isolation du pignon :
 - Considérant que suite aux nouvelles mesures de publicité, le voisin du n°88 qui ne s'était pas exprimé lors des 1^{ères} mesures particulières de publicité a introduit une lettre de réclamations;
 - Considérant que dans cette lettre il indique formellement son refus d'empiètement sur son terrain pour l'isolation par l'extérieur du pignon avec le n°88;
 - Considérant que le permis est soumis au droit des tiers et que dans le cas présent, le refus a été clairement exprimé, il y a lieu de supprimer cet isolant sur les plans de permis et d'adapter la proposition PEB en conséquence;
- en ce qui concernent les autres points soulevés par le réclamant :
 - Considérant que ces points ont déjà fait l'objet d'une 1^{ère} enquête publique et d'une 1^{ère} Commission de concertation;
 - Considérant qu'en ce qui concerne les pompes à chaleur, le présent avis se prononce sur l'aspect urbanistique;
 - Considérant que l'installation de pompes à chaleurs répond aux objectifs de développement durable de la région de Bruxelles-Capitale et qu'il s'agit d'une initiative à encourager;
 - Considérant que l'installation de ces pompes à chaleur reste par ailleurs soumise aux autres réglementations, et notamment la réglementation en matière de bruit de Bruxelles Environnement et qu'il appartiendra au maître de l'ouvrage de prendre les mesures d'atténuations acoustiques nécessaires afin de s'y conformer lors de l'exécution;
 - Considérant que d'un point de vue de l'implantation, les positionnements choisis sont pertinents et ne suscitent aucune opposition d'un point de vue urbanistique;

- Considérant en effet que la pompe à chaleur du rez-de-chaussée, dans le fond du jardin à plus de 11m de l'habitation du n°88 et au plus loin du n°84, est la moins impactante pour les biens voisins;
- Considérant qu'en toiture, la pompe à chaleur s'implante au plus loin du n°88 et contre le mur mitoyen avec le n°84;
- Considérant que les pompes à chaleur s'implantent néanmoins à proximité de l'immeuble et des logements voisins, il y a lieu de prévoir un caisson acoustique autour des pompes à chaleur;
- Considérant également que le projet ne contient aucune information par rapport aux caractéristiques techniques de la pompe à chaleur;
- Considérant que certaines pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une déclaration de classe 3, il y aura lieu de prendre contact avec le service environnement et d'introduire une déclaration le cas échéant (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- Considérant que le projet ne présente aucune dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU contrairement à ce qui a été soulevé par le réclamant;
- Considérant en effet que cet article concerne les éléments en saillie, dont les balcons, en façade avant uniquement et qu'il ne s'applique donc pas aux terrasses du projet qui se situent toutes en façade arrière;
- Considérant que la lucarne n'aura pas d'impact significatif sur l'enfermement existant en ce qu'elle se positionne en toiture et en recul de la mitoyenneté d'environ 1,46m (mesuré sur les plans, il y a lieu d'ajouter la cotation sur les plans pour prévenir tout malentendu à l'avenir);
- Considérant que ses dimensions sont conformes au RRU;
- Considérant que vu son positionnement et vu l'orientation du bien, elle n'aura pas d'impact significatif sur l'ensoleillement du bien;
- Considérant que contrairement aux dires du réclamant, elle n'impactera pas le potentiel énergétique solaire de son bien, puisque celui-ci est déjà de son propre aveu dans une situation trop défavorable pour envisager le placement de panneaux solaires;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que ces dérogations sont engendrées par la rehausse du mur mitoyen avec le n°88 au niveau du rez-de-chaussée, avec le n°84A au niveau du 3^{ème} étage et par la réalisation d'un claustra végétalisé au 3^{ème} étage contre le mur mitoyen avec le n°88;
 - En ce qui concerne la rehausse mitoyenne au 3^{ème} étage entre le n°86 et le n°84A :
 - Considérant que cette rehausse représente une surépaisseur d'environ 37 cm d'après la coupe;
 - Considérant qu'en façade arrière, elle ne représente que 10cm environ;
 - Considérant qu'il y aura donc lieu de corriger la façade afin qu'elle corresponde à la coupe pour éviter toute confusion;
 - Considérant qu'en règle générale, il y a lieu d'éviter les créations et les rehausses de murs œillères en façade arrière afin de ne pas engendrer de sensation d'enfermement en intérieur d'ilot;
 - Considérant que dans ce cas particulier, le mur œillère est déjà existant en situation de droit et correspond à la toiture du n°84A;
 - Considérant que l'immeuble ne donne pas sur un intérieur d'ilot classique mais sur le chemin fer et qu'il n'a donc pas de vis-à-vis arrière direct;
 - Considérant que cette rehausse donne donc sur la toiture du n°84A;
 - Considérant que vu sa localisation, elle sera donc invisible et n'aura pas d'impact pour le voisinage;
 - La dérogation à l'article 6 peut exceptionnellement être accordée pour la rehausse du mitoyen avec le n°84A au dernier étage uniquement;
 - En ce qui concerne la rehausse mitoyenne au rez-de-chaussée entre le n°86 et le n°88 :
 - Considérant que sur les plans transmis, la rehausse du mitoyen dans le fond du jardin par rapport au n°88 et est de l'ordre de 25cm;
 - Considérant qu'il a été indiqué en séance que le mur du rez-de-chaussée entre le n°88 et le n°86 est en réalité un muret bas en situation existante;

- Considérant que bien que ce mur existe en situation de droit, il n'a pas été réalisé et que le permis de 1974 doit être considéré comme partiellement périmé sur ce point;
- Considérant qu'il s'agit donc en réalité d'une rehausse quasi complète de ce mur;
- Considérant qu'afin d'éviter toute confusion et de clarifier la situation, il y a lieu:
- De fournir une situation existante de fait qui corresponde à la situation existante à l'heure actuelle en cotant précisément toutes les hauteurs et profondeur des murs mitoyens existants;
- D'adapter la situation de droit en supprimant les éléments indiqués comme réalisés ultérieurement sans permis afin d'éviter toute confusion entre la situation de droit et de fait;
- Considérant qu'en tout état de cause, le gabarit existant du n°86 est déjà nettement plus imposant que celui du n°88 en situation existante;
- Considérant qu'il n'est dès lors pas souhaitable d'augmenter davantage cet impact et l'enferment de ce bien peu importe la hauteur proposée;
- Considérant que toute nouvelle rehausse du mur mitoyen existant avec le n°88 ne peut s'envisager et qu'il y a lieu de proposer une autre solution pour gérer la problématique des vues et du code civil;
- Considérant qu'il y a donc lieu d'adapter la terrasse ou de fournir un accord de servitude de vue avec le voisin du n°88;
- En ce qui concerne le claustra :
- Considérant que la demande mentionne la pose d'un claustra sur la zone inaccessible de la toiture plate au dernier étage;
- Considérant que ce dernier se positionne à proximité du mitoyen avec le n°88, soit dans la zone inaccessible ce qui pose la question de l'entretien;
- Considérant qu'un dispositif en hauteur, à proximité directe du mitoyen augmentera le gabarit et l'enferment du bien voisin qui est déjà fortement impacté par le gabarit existant, ce qui ne peut s'envisager;
- Considérant qu'il y a donc lieu de renoncer à ce claustra et à toute végétalisation importante sur la toiture plate inaccessible qui doit être restituée en toiture verte extensive;

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

- Fournir la situation existante de fait qui corresponde exactement à la situation existante à l'heure actuelle en cotant précisément toutes les hauteurs et profondeurs des murs mitoyens existants;
- Adapter la situation de droit en supprimant les éléments indiqués comme réalisés ultérieurement sans permis afin d'éviter toute confusion entre la situation de droit et de fait;
- Adapter le détail du pied de l'isolant en façade avant afin que l'ensemble du complexe repose sur une cornière de désolidarisation par-dessus le pavage existant;
- Supprimer l'isolation extérieure au niveau du pignon donnant vers le n°88 sur les plans de permis et adapter la proposition PEB en conséquence;
- Renoncer à la palissade de 2,70m de haut au niveau du mitoyen au rez-de-chaussée avec le n°84A, la remplacer par une haie et adapter l'accord de servitude en conséquence ou modifier la terrasse;
- Prévoir un caisson acoustique autour des pompes à chaleur;
- Ajouter la cotation entre la joue de la lucarne et la mitoyenneté avec le n°88 pour éviter toute malentendu (1,46m);
- Corriger sur la façade projetée la rehausse du mur mitoyen avec le n°84A afin de correspondre à la coupe;
- Renoncer à toute nouvelle rehausse mitoyenne avec le n°88 et adapter la demande en conséquence afin de proposer une autre solution pour gérer la problématique des vues et du code civil :
 - Soit en adaptant la terrasse;
 - Soit en fournissant un accord de servitude de vue avec le voisin du n°88;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de précisions et d'adaptation à apporter au niveau des terrasses pour gérer la problématique des vues et du code civil;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les incohérences seront corrigées dans les documents graphiques et que le mitoyen avec le n°88 ne sera pas augmenté;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse des mitoyens avec le n°88 et le claustra végétalisé seront supprimés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, à l'article n°6 (uniquement pour la rehausse au 3^{ème} étage avec le n°84A), les dérogations aux articles n°3 (pour isolation) et 4 (pour terrasse et extension entre mitoyen) du Titre I et articles 16, 17 et 18 du Titre II ont déjà été accordées la précédente Commission de concertation - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 03

Dossier 16-48507-2025 - Enquête n° 129/26

Situation : Rue de la Pêcherie 94

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48507-2025 introduite, en date du 21/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne sur le bien sis rue de la Pêcherie 94;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 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 :

21/12/2025 : dépôt de la demande;
30/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
21/02/2026 : réception des compléments;
02/04/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
26/04/2026 : réception des compléments;
10/06/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
09/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;
22/06/2026 au 06/07/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
26/08/2026 : 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 d'initiative le 12/08/2026 :

Considérant le projet à savoir transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne

Considérant qu'il est, entre autres, prévus :

- Une citerne d'eau de pluie de 3m³;
- Une pompe à chaleur et peut-être des panneaux PV;
- Un toiture verte de 11,54m²;
- Une augmentation de la surface perméable d'environ 5m²;

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

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{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 des installations (pompe à chaleur, ...);
- à la gestion des eaux de pluies du projet après le passage par la citerne d'eau de pluie;

Avis favorable à condition de :

- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- d'infiltrer le trop-plein de la CEP de préférence via 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@uccle.brussels);

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

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

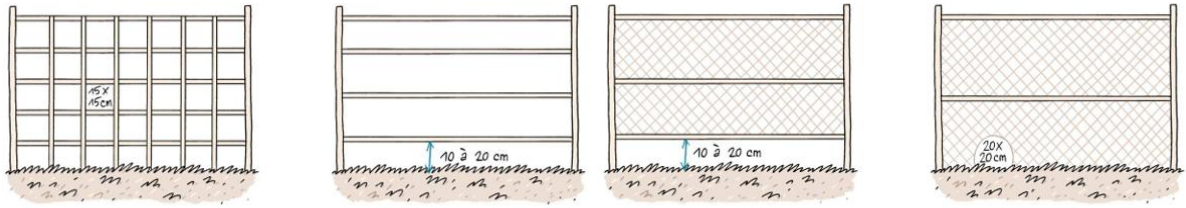
De plus :

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

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

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

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



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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et caractérisé par un bâti en ordre continu et à l'alignement;
- L'immeuble n°96 sur lequel porte la demande est implanté le long de la rue de la Pêcherie, dans le tronçon compris entre l'avenue Den Doorn à l'Ouest et la rue Baron Perrelman à l'Est;
- La parcelle jouxte le talus du chemin de fer au Sud;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit modeste R+1+toiture à versants, à l'instar de la plupart des constructions voisines. Le bien se présente sous forme d'un volume principal et de petites extensions;

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

- Le projet consiste à rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale;
- La maison est en très mauvais état, elle a été inoccupée pendant plus de 2 ans, puis squattée et a subi une inondation dû au gel. Une des annexes s'est écroulée, l'autre annexe, ainsi que l'extension de l'espace toilettes, menacent de suivre;
- Ce qui fait son intérêt, est la localisation, proche des transports en commun, (train, tram, bus), la possibilité de tout faire à pied (courses, marché, écoles, espaces verts,...), et peu de circulation automobile dans cette partie de la rue;
- Ce qui va avoir une incidence sur le projet, est l'orientation (Sud) et le terrain. En effet, la forte déclivité de la vallée de St Job entre le niveau rue et niveau jardin a fait que les maisons, coté Nord (les numéros impairs) ont leur jardin au premier étage avec garages au Rez de chaussée alors que les maisons coté Sud (les numéros pairs) ont leur jardin au niveau -1;
- Transformation :
 - Le projet prévoit d'abattre les annexes (15,9m²) et l'espace toilettes (4,6m²) soit, toutes les surfaces couvertes (20,5m²) qui prolongent la maison au niveau du Rez de jardin. Et remplacer cela par l'ajout d'un jardin d'hiver de (18,16m²) toujours au niveau du Rez de jardin, comme beaucoup de voisins et notamment le voisin direct du n°92 sur lequel le projet s'aligne. L'autre voisin direct (n°96) est séparé par un mur mitoyen de 3m65 de haut sur une profondeur de 5m55 donc cette construction ne nécessite aucune rehausse, ni prolongement de murs mitoyens;
 - L'incidence en terme d'imperméabilité et d'emprise au sol est positive pour le jardin soit, 20,5m² découverts pour 18,16m² recouverts d'une verrière et d'une toiture verte;
 - L'autre transformation consiste à réaliser en toiture, une lucarne coté rue ainsi qu'une autre coté jardin;
- Rénovation :
 - Le reste du projet consiste à rénover et mettre aux normes la maison. Les postes sont :
 - Remplacement de la toiture par une toiture chaude avec création de 2 lucarnes;
 - Isolation des façades et le pignon dépassant le 96;
 - Remplacement des châssis existants par des châssis bois double ou triple vitrage;
 - Nouveau tracé de l'égouttage et installation d'une citerne EP 3000 L;
 - Nouvelle installation de chauffage par PAC hybride avec panneaux photovoltaïques côté jardin (à confirmer par proposition PEB);
 - Installation d'une VMC;
 - Nouvelle installation sanitaire;

- Nouvelle installation électrique;
- Renforcement et isolation des planchers intérieurs;
- Installation d'une cuisine et d'une salle de bain;

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

- De par ses interventions mesurées, le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, tout en l'inscrivant en cohérence avec le bâti environnant;
- Le projet tend à améliorer de manière significative les performances énergétiques de l'immeuble;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée;
 - les espaces d'habitation situés au rez et au rez-de-jardin seront réaménagés et agrandis;
 - les espaces de chambres seront réaménagés et agrandis également notamment de par les interventions volumétriques en toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet assainit la parcelle en supprimant les annexes vétustes;
 - une nouvelle extension est prévue au niveau du rez-de-jardin afin d'agrandir les espaces habitables. Cette extension s'inscrit dans le développement des murs séparatifs, tout en dépassant très légèrement la construction voisine de gauche, la plus profonde. La maison voisine de droite ne comporte pas d'extension;
 - la toiture plate de l'extension sera partiellement verdurisée et, le long de la mitoyenneté de droite, disposera d'une verrière améliorant les qualités d'habitabilité de l'espace précité, mais également de la pièce centrale de la maison;
 - la toiture de la maison sera transformée afin d'y inscrire une lucarne en façade avant et une autre en façade arrière afin de pouvoir améliorer l'aménagement des chambres. Ces lucarnes présentent des implantations et proportions permettant de conserver la lisibilité des versants de toitures;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin privatif sont conservés ainsi que les arbres et arbustes;
 - le projet ne prévoit pas d'aménagement de terrasses, ce qui permet de conserver une surface perméable et de pleine terre d'un seul tenant;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif, mais les espaces du rez-de-jardin permet d'offrir une possibilité de stationnement de vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - cependant, le projet prévoit, dans un souci d'amélioration de l'ensemble des performances de la maison, le remplacement du réseau d'égouttage et le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 3.000 litres à l'arrière de l'extension. La sécurité de la citerne sera raccordée au réseau public, en cas de débordement du tamponnement. Il serait judicieux de préciser que la citerne de récupération des eaux de pluie permettra un usage des besoins domestiques quotidiens ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux:
 - le projet conserve la typologie générale de la maison au niveau de sa façade principale;
 - la façade arrière sera restructurée et d'avantage ouverte vers l'environnement paysager du bien;
 - l'ensemble des façades avant et arrière sera isolé par l'extérieur et enduit. Toutefois, la demande est peu explicite quant à la composition et à l'épaisseur du complexe. De plus, les matériaux retenus, à savoir l'enduit tant pour la façade principale que pour le soubassement, sont peu indiqués dans ce contexte de prédominance de maçonnerie appareillée. Il s'indique de prévoir un parement de maçonnerie et un soubassement en pierre bleue, d'avantage respectueux de la typologie de cette maison ouvrière, et de fournir les détails techniques permettant d'assurer un encombrement total de moins de 14cm et permettant les interventions au niveau du trottoir (domaine public);

- les nouvelles menuiseries seront prévues en bois et de teinte foncée mais nuancée qui permet d'en apprécier les détails. Cependant, pour une meilleure cohérence avec la condition qui précède, il y a lieu de prévoir des seuils de fenêtres en pierre bleue et non métalliques ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'extension basse s'inscrit dans le développement des murs séparatifs, mais dépasse de plus de 3m l'alignement de la façade arrière de droite et légèrement l'alignement de l'extension de la maison voisine de gauche. Les proportions de l'extension ne sont pas excessives au regard de l'ensemble de la construction et des immeubles voisins. Elles permettent une amélioration significative des espaces de vie du en lien avec le jardin;
 - Le projet prévoit également l'isolation de la façade arrière, laquelle débordera légèrement et ponctuellement des alignements voisins, sans y porter atteinte;

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

- Revoir l'expression de la façade principale en prévoyant une finition de l'isolation en parement de maçonnerie de teinte rouge et un soubassement pérenne en pierre bleue, et prévoir des seuils de fenêtres en pierre bleue;
- Fournir les détails techniques permettant d'assurer un encombrement total de moins de 14cm du complexe d'isolation de la façade principale, et permettant les interventions au niveau du trottoir (domaine public) par la pose d'une cornière en porte à faux par exemple;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la transformation et de l'extension de la maison est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et en cohérence avec la typologie générale de cette rive d'ilot;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 04

Dossier 16-48794-2026 - Enquête n° 124/26 - Article 177

Situation : rue Zeecrabbe 24

Objet : régulariser des installations techniques suite aux travaux du PU 16/PFD/588326 et dimensions réelles du bâtiment

AVIS

Contexte :

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

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à régulariser des installations techniques, les dimensions réelles du bâtiment ainsi que divers aménagements extérieurs visés initialement par le permis 16/PFD/588326 délivré le 24/07/2017;

Procédures et avis d'instance :

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

- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Titre I du RRU :
 - Art 8 - Installations techniques en toiture d'une construction isolée;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus, enquête pendant laquelle 1 réclamation a été émise;

Considérant la teneur de la réclamation à savoir :

- *Mise en avant d'incohérences entre les plans mis à disposition pendant l'enquête publique (présence d'emplacements de parking, d'un local vélos et d'un local poubelles en situation existante mais pas de situation projetée);*

Considérant que cette réclamation semble mettre en évidence une confusion dans les plans mis à disposition lors de l'enquête publique;

Que le plan d'implantation reprenant le local vélos et le local poubelles correspond à la situation existante DE DROIT délivrée par le permis initial;

Que la demande actuelle renonce à ces aménagements;

Que le plan d'implantation projeté ne montre plus ces éléments, ce qui correspond à la situation existante actuelle à régulariser;

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle :

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement, des commerces (rue Edith Cavell), des équipements (ambassade, école, crèche);*
- *L'immeuble n°24 sur lequel porte la demande était anciennement occupé en couvent, et a été transformé en équipement scolaire, à savoir une école maternelle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-42925-2016 (16/PFD/588326);*
- *Il a par ailleurs été intégré à l'ensemble du site scolaire du centre d'Enseignement Notre-Dames Des Champs mais pas au PRAS où cette parcelle est restée en zone d'habitation;*
- *Ce bâtiment est situé en zone d'habitation, il est implanté en retrait de la rue, à environ 55 mètres de l'alignement, se développe en profondeur vers l'intérieur d'îlot et n'est pas visible depuis l'espace public;*
- *Une plainte à été introduite, en 2025, concernant la présence, en toiture de ce bâtiment, de matériel de conditionnement d'air / pompe à chaleur;*
- *Le site scolaire de Notre dame des Champs, contigu à la parcelle sur laquelle porte la demande, est situé en zone d'équipement;*
- *Le bâti environnant situé sur l'autre versant de la rue est constitué de maisons entre mitoyens de gabarit R+1 ou R+2+T;*
- *L'immeuble à appartements multiples (n°26-30) situé à droite du chemin d'accès a été construit sur un terrain ayant appartenu anciennement au site scolaire;*
- *Le site de gauche, traversant l'îlot entre l'avenue De Fré, la rue Zeecrabbe et la rue Roberts Jones, constitue le site de l'ambassade de Russie;*
- *Le couvert végétal est constitué de beaux et grands arbres;*

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

- *La mise en conformité des dimensions du bâtiment au sous-sol;*

- La mise en conformité de la pose d'installations techniques en toiture;

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

- En ce qui concerne les dimensions du bâtiment :
 - Le permis d'urbanisme introduit afin de convertir l'ancien couvent en bâtiment scolaire, s'était basé sur des plans graphiques datant de la construction du bâtiment;
 - Cependant, en cours de chantier, la réalité du site, du sous-sol et des caves, présentait des dimensions inférieures à celles indiquées en plan, avec une différence d'environ 47cm;
 - Considérant qu'il s'agit d'une adaptation en cours de chantier, en raison de données erronées et que par ailleurs, il s'agit d'une réduction de l'emprise et de ce fait, des impacts sur la parcelle, la mise en conformité de ces dimensions, ne suscite aucune objection;
- En ce qui concerne les installations techniques en toiture :
 - Ces installations techniques, bien que positionnées de manière conforme au permis d'urbanisme octroyées, n'ont pas été pourvues du caisson technique, pour des raisons financières d'une part mais également, d'autre part, pour des raisons techniques et esthétiques;
 - Elles ont été simplement positionnées dans le cabanon technique existant, de dimensions moindres;
 - Ce cabanon reste non visible depuis l'espace public mais déroge à l'article 8 concernant les cabanons techniques en toiture des bâtiments isolés;
 - Après 2012, un large tuyau de ventilation, a été installé en toiture, suite à la rénovation des techniques non soumises à permis d'urbanisme et celui-ci restant dans des dimensions raisonnables, avec un tracé se limitant aux stricts besoins en matière de ventilation des locaux, et non visible, et surtout sans aucun impact pour l'environnement paysager ou bâti;
 - Considérant que par ailleurs, ce tuyau de ventilation bien que soumis à permis d'urbanisme puisqu'il n'est pas au profit d'un usage domestique, n'est pas soumis aux mesures particulières de publicité;

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

- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - Le motif de mesures particulières de publicité visé est nul considérant qu'il s'agit d'une situation existante de droit, suite à la péremption partielle du permis d'urbanisme n° 16/PFD/588326 octroyé en 2017;
 - En effet, la demande de permis d'urbanisme visait, outre le changement d'affectation, également la rénovation et l'amélioration des techniques du bâtiment existant, dont la reconstruction du cabanon technique et de droit;
 - Cependant, en cours de chantier, pour des raisons techniques et financières, la démolition et reconstruction du cabanon n'ont pas été réalisées et le chantier pour le reste, ayant été mis en œuvre, et terminé en 2019, la partie du permis d'urbanisme concernant uniquement le cabanon technique a été de fait périmé et dès lors, le cabanon existant, fait partie de la situation existante de droit;

En guise de conclusion:

Considérant d'une part, que le cabanon technique, tel que maintenu, n'aurait pas dû être soumis même à une demande de permis d'urbanisme pour mise en conformité, en raison de la péremption partielle du dernier permis d'urbanisme octroyé;

Considérant d'autre part que les tuyaux installés, ne suscitent aucune objection, puisqu'ils servent à améliorer le confort des locaux pour de jeunes enfants et le personnel, sans induire de nuisances pour le voisinage;

Considérant que ces tuyaux font partie des techniques habituelles actuelles et sont positionnés en toiture d'un bâtiment existant, tel que techniquement recommandé;

Considérant que l'ensemble des techniques et des installations susceptibles d'induire des nuisances sonores, sont installées dans le cabanon existant qui permet de strictement limiter les éventuels bruits de moteurs;

Considérant que l'emprise du bâtiment, a été réduite en cours de chantier et uniquement en raison des réelles dimensions du bâtiment;

l'avis du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle, émis en date du 19/06/2026 :

Considérant la demande à savoir régulariser des installations techniques suite aux travaux du PU 16/PFD/588326 et dimensions réelles du bâtiment;

Les installations techniques prévues en toiture ont été implantées conformément à l'emplacement indiqué dans le projet autorisé. Le permis initial prévoyait leur intégration dans un caisson technique. Pour des raisons techniques, financières et esthétiques, ce caisson n'a pas été réalisé, et le cabanon technique existant a été conservé dans ses dimensions actuelles.

Pas de remarques »;

Contexte :

Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement, des commerces (rue Edith Cavell), des équipements (ambassade, école, crèche);

Considérant que dans ce quartier, la rue Zeecrabbe est à sens unique et le stationnement y est autorisé des deux côtés;

Considérant que l'immeuble n°24, sur lequel porte la demande, est situé en zone d'habitation, qu'il est implanté en retrait de la rue, à ± 55 mètres de l'alignement; qu'il se développe en profondeur vers l'intérieur d'ilot et n'est pas visible depuis l'espace public;

Considérant que le site scolaire de Notre Dame des Champs, contigu à la parcelle sur laquelle porte la demande, est situé en zone d'équipement;

Considérant que le bâti environnant situé sur l'autre versant de la rue est constitué de maisons entre mitoyens de gabarit R+1 ou R+2+T;

Considérant que l'immeuble à appartements multiples (n°26-30) situé à droite du chemin d'accès a été construit sur un terrain ayant appartenu anciennement au site scolaire;

Considérant que le site de gauche, traversant l'ilot entre l'avenue De Fré, la rue Zeecrabbe et la rue Roberts Jones, constitue le site de l'Ambassade de Russie;

Situation existante de droit :

Le permis délivré en 2017 (réf : 16/PFD/588326) autorise les travaux suivants :

- L'ancien couvent est transformé en un bâtiment scolaire accueillant 1 classe d'accueil, 2 classes de 1^{ère} maternelle, 2 classes de 2^{ème} maternelle, 2 classes de 3^{ème} maternelle, 1 classe de 8 enfants souffrant de handicaps, répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 1 classe, un préau intérieur, le réfectoire, 2 bureaux, sanitaires;
 - au 1^{er} étage : 7 classes, sanitaires;
- Reconstruction de la rampe d'accès au 1^{er} étage;
- Création d'un préau implanté le long de la façade Sud-Ouest ainsi qu'à proximité des sanitaires et à l'arrière de la classe d'accueil;
- Extension du local technique existant en toiture pour installer les groupes de ventilation;
- Isolation des conduits horizontaux placés sur la toiture;
- Léger rehaussement du chemin périphérique pour se raccorder à la passerelle;
- Pose de klinkers perméables sous le préau;
- Aménagement d'une zone de gradins verdurisés entre le préau et le chemin;
- Aménagement d'une zone de parkings pour 4 emplacements à l'avant du bâtiment, destinés au corps enseignant;
- Aménagement d'un local vélo-poussette sécurisé à l'entrée du site;

Le projet de transformation de l'ancien couvent avait pour objectif d'offrir aux enfants des espaces d'apprentissage plus généreux, lumineux et adaptés aux pratiques pédagogiques contemporaines. Il s'est appuyé sur le bâtiment existant comme support d'une nouvelle manière d'habiter l'école. L'intervention a respecté le caractère architectural du couvent, notamment le rythme des ouvertures et la trame du bâti, tout en intégrant les améliorations nécessaires en matière de confort, de performance énergétique et d'usage. Développé en concertation avec l'équipe enseignante, le projet propose une organisation spatiale attentive au bien-être des enfants et à la qualité des usages quotidiens. Les classes, largement ouvertes sur le parc, bénéficient d'un apport généreux de lumière naturelle. La suppression des allèges, l'escalier ouvert et les cloisons partiellement vitrées favorisent les vues traversantes et la fluidité des circulations. La circulation devient un élément structurant du projet, conçue comme un espace habité et prolongée par une passerelle reliant l'école maternelle au reste du campus, transformant la déclivité du terrain en continuité spatiale;

Situation existante de fait à régulariser :

La présente demande vise à régulariser certains éléments du projet réalisé afin d'en assurer la parfaite conformité administrative;

Régularisation des installations techniques en toiture :

Les installations techniques prévues en toiture ont été implantées conformément à l'emplacement indiqué dans le projet autorisé. Le permis initial prévoyait leur intégration dans un caisson technique. Pour des raisons techniques, financières et esthétiques, ce caisson n'a pas été réalisé, et le cabanon technique existant a été conservé dans ses dimensions actuelles. Ces adaptations n'affectent ni la fonctionnalité des installations ni la volumétrie générale. Au contraire, elles permettent de réduire le volume occupé en toiture par rapport à la configuration initialement projetée. Ces éléments demeurent discrets et restent non perceptibles depuis l'espace public ou les zones accessibles;

De plus, aucune réclamation n'a porté sur d'éventuelles nuisances acoustiques que ces installations auraient pu engendrer, démontrant ainsi l'efficacité du système mis en place en termes sonores;

Considérant par ailleurs que le cabanon technique, tel que maintenu, n'aurait pas dû être soumis à une demande de permis d'urbanisme pour mise en conformité, en raison de la péremption partielle du dernier permis d'urbanisme octroyé;

Régularisation des plans du R-1 et des dimensions du bâtiment existant :

Le plan du niveau R-1 déposé lors du permis initial se fondait sur le plan manuscrit historique du couvent. Lors de l'exécution des travaux, il a été constaté que les caves existantes présentaient des dimensions légèrement inférieures à celles indiquées sur le plan initial, et que le bâtiment dans son ensemble était moins long de 47 cm par rapport aux plans retracés annexés au permis de 2015;

La présente régularisation a pour objet d'actualiser la représentation architecturale et volumétrique du R-1 et du bâtiment existant afin qu'elle corresponde précisément à la configuration réelle sur site, garantissant ainsi la conformité du projet réalisé avec les autorisations administratives délivrées, ce qui est évidemment acceptable;

A l'examen des plans, d'autres éléments relatifs à la situation de droit n'ont pas été réalisés et sont donc périmés ;

Suppression des préaux, du local poubelle et du local vélos/poussettes; Modification de l'aménagement des abords :

Le demandeur ne se prononce pas spécifiquement à ce sujet dans sa note explicative, mais les plans montrent que ces éléments n'ont pas été mis en œuvre comme indiqué dans le permis initial, et comme souligné par la seule réclamation émise lors de l'enquête publique;

Le dessin de la cour a été modifié ainsi que son revêtement. Les gradins initialement prévus n'ont pas été réalisés et le chemin en klinkers a été modifié;

A l'entrée du site côté Zeecrabbe, le local poubelles et le local vélos/poussettes n'ont pas été mis en œuvre comme demandé par le permis initial. L'implantation de ce local vélos/poussettes faisait partie de la justification de l'augmentation de la mobilité douce pour accéder à l'école. Il y a donc lieu de redessiner le local vélos/poussettes à l'emplacement initialement autorisé par le permis de 2016 car il répondait à une préoccupation liée à la mobilité douce dans le quartier. Le local poubelles, quant à lui, n'est plus pertinent et n'a pas à être conservé.

La suppression des préaux n'amène pas de remarques particulières étant donné que le plan montre un grand espace de préau intérieur, permettant d'accueillir les enfants en cas de pluie ou de fortes chaleurs;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RRU - Installations techniques en toiture d'une construction isolée en ce que les installations techniques prévues en toiture n'ont pas été intégrées dans un caisson technique mais ont été déposées directement sur la toiture. Le cabanon technique existant qui aurait dû être modifié pour intégrer ces techniques a conservé ses dimensions initiales;

Ce choix technique et esthétique a permis de réduire le volume occupé en toiture par rapport à la configuration autorisée initialement et les installations techniques ne sont pas visibles depuis l'espace public ou les accès au bâtiment;

De plus, aucune réclamation n'a porté sur d'éventuelles nuisances acoustiques que ces installations auraient pu engendrer, démontrant ainsi l'efficacité du système mis en place en termes sonores;

Le demandeur est de toute façon tenu de se conformer aux réglementations en vigueur en termes de nuisances sonores;

Cette dérogation peut donc être acceptable;

Conclusion :

La présente demande de régularisation permet de mettre à jour les plans en fonction des travaux réellement réalisés. Ceux-ci n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et participent au bon aménagement des lieux,

Pour autant, il est demandé de redessiner le local vélos, initialement octroyé afin de répondre à un besoin d'augmentation de la mobilité douce dans le quartier.

Le projet doit donc répondre à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Redessiner le local vélos, initialement octroyé ;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation, avec octroi de la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 8.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 05

Dossier 16-48432-2025 - Enquête n° 130/26

Situation : Avenue de Beersel 26

Objet : étendre, transformer, rénover énergétiquement et construire une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48432-2025 introduite en date du 12/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre, transformer, rénover énergétiquement et construire une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de Beersel 26;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 - Quartier Molensteen - approuvé par arrêté Royal en date du 31/01/1959 et y déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents 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°.II.2.h) qui prescrit "Zone de construction en ordre ouvert et semi-ouvert", en ce que la surface bâtie dépasse de plus de 1/3 la superficie totale de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 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 :

12/11/2025 : dépôt de la demande;

02/04/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/04/2026 : réception des compléments;

09/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet ;

22/06/2026 au 06/07/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2026 : 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 sollicité émis le 06/02/2026 ;

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

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{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/>):

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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Beersel est une artère locale et étroite;
- La parcelle sur laquelle porte la demande d'une zone de recul, d'une maison mitoyenne et d'un jardin;
- La zone de recul se compose d'un escalier menant à l'entrée principale et d'un accès au garage. Elle est entièrement imperméabilisée;
- Le jardin se situe à un niveau plus élevé que celui de la rue;
- La maison n°26 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Il s'agit d'une maison bel étage présentant un gabarit R+1 avec une toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton brun, de menuiseries en bois de ton blanc, d'encadrements en briques, d'un garde-corps métallique de ton blanc et d'une toiture en tuiles de ton noir. Elle se compose également d'une lucarne en façade arrière;
- La situation existante semble correspondre à la situation de droit pour l'ensemble de la parcelle;
- La maison de droite (n°28) est une maison mitoyenne qui présente des caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale similaires à celles de la maison visée par la demande. Toutefois, elle présente une lucarne en façade avant ainsi qu'un parement en briques de ton rouge;
- La maison de gauche (n°24) est une maison mitoyenne qui présente des caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale similaires à celles de la maison visée par la demande;

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

- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- L'extension du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage en façade arrière;
- L'isolation de la toiture et de la façade arrière;
- Le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC de ton blanc;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- L'aménagement de 2 chambres supplémentaires dans les combles;
- La suppression de l'escalier extérieur et de la cour;
- La démolition de 2 cheminées;

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

- Le programme est modifié par l'ajout de 2 chambres et d'une salle de bain;
- Le gabarit est rehaussé en façade arrière par la construction d'une lucarne et d'une extension sur 2 niveaux;
- La typologie architecturale est modifiée par le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC de ton blanc et par la démolition de 2 cheminées;

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

- Considérant que la demande porte sur l'une des 5 habitations formant un ensemble présentant des caractéristiques similaires en termes d'implantation, de gabarit et de tonalités de matériaux de parement;
- Considérant que la maison concernée par la demande est une maison unifamiliale de dimensions modestes;
- Considérant que les travaux projetés visent à améliorer le confort de l'habitation;

- Considérant que les extensions prévues au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage permettent d'améliorer significativement le confort des espaces de vie;
- Considérant que bien que la surface bâtie projetée soit dérogatoire au PPAS, elle génère un impact limité sur la parcelle concernée ainsi que sur les parcelles voisines;
- Considérant que ces extensions ne génèrent pas de dérogation en matière de profondeur au regard des dispositions du RRU et du PPAS;
- Considérant, également, que l'une des chambres du 1^{er} étage qui ne présentait pas une superficie suffisante (6 m²) respecte désormais les normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que l'aménagement des combles en espaces habitables répond également aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant, toutefois, que la construction d'une lucarne en façade arrière génère un volume hybride rompant la continuité de la corniche ce qui n'est pas acceptable;
- Considérant que la lucarne est peu ouverte sur le jardin alors même qu'elle présente un potentiel qualitatif ;
- Considérant que les modifications apportées aux châssis et aux portes des habitations n°30, n°28 et n°24 n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme;
- Considérant dès lors, que 4 habitations sur 5 ont modifié leurs menuiseries sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, tout en maintenant une tonalité blanche;
- Considérant que la situation de droit de l'ensemble de ces 5 constructions prévoyait des châssis et des portes en bois;
- Considérant que le bien ne revêt pas d'un caractère architectural particulier;
- Considérant, dès lors, que le remplacement des menuiseries en bois de ton blanc par des menuiseries en PVC de ton blanc n'entraîne pas une perte significative de la qualité architecturale de l'ensemble;
- Considérant que l'isolation de la maison s'inscrit dans une démarche d'amélioration de sa performance énergétique et de développement durable;
- Considérant, également que la démolition des 2 cheminées ne porte pas atteinte de manière négative à la typologie architecturale de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du Cobat : Dérogation à un PPAS :
 - Bien que dépassant de plus de 1/3 la superficie totale de la parcelle, la surface bâtie projetée génère un impact limité sur la parcelle concernée et sur les parcelles voisines;
 - De plus, l'augmentation de cette surface permet d'améliorer le confort de cette habitation aux modestes dimensions;
 - En outre, cette augmentation de la surface bâtie ne génère aucune dérogation en matière de profondeur au regard des dispositions du RRU et du PPAS;
 - Dès lors, cette dérogation est donc acceptable;

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

- Réduire la profondeur de la lucarne de 60 cm par rapport au plan de façade de manière à assurer la continuité de la corniche et augmenter sa surface vitrée de manière à ouvrir davantage la lucarne sur le jardin;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation est les extensions de la maison sont pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement la lucarne;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article n°II.2.h) et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 26/08/2026

objet n° 06

Dossier 16-48733-2026 - Enquête n° 135/26

Situation : Chaussée d'Alseberg 431

Objet : transformer un ancien atelier en quatre maisons unifamiliales et procéder au réaménagement paysager de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48733-2026 introduite, en date du 30/04/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un ancien atelier en quatre maisons unifamiliales et procéder au réaménagement paysager de la parcelle sur le bien sis chaussée d'Alseberg 431;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Certains riverains de l'avenue des Sept Bonniers et Emile Regard font les observations suivantes :
 - Le projet tel que présenté comporte de nombreuses qualités, mais l'abaissement du mur de jardin pour améliorer l'apport de lumière au sein des nouveaux logements ne peut s'envisager pour des raisons de vis-à-vis et d'intimité visuelle ou sonore;
 - Les murs de jardin pourraient éventuellement être abaissés de manière bien moindre et être doublés par des plantations arbustives;
 - Le projet prévoit l'aménagement de 4 logements sans prévoir de possibilité de stationnement ce qui est difficilement acceptable;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/04/2026 : dépôt de la demande;

15/06/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/06/2026 : 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;

22/06/2026 au 06/07/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2026 : 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 09/06/2026 et émis le 05/08/2026 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

- d) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);

- e) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

Afin d'éviter tout dégât aux fondations par affouillement dans le sol moins homogène cernant immédiatement le bâtiment et éviter que les eaux infiltrées soient captées par les drains périphériques, il est recommandé d'implanter les dispositifs infiltrants à minimum 5 m de distance des constructions.

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des voiries, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

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

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte pas de dispositif de temporisation des eaux pluviales en aval de l'exutoire des citernes (le RCU ne permet pas de prendre en compte la capacité de rétention temporaire des toitures vertes comme proposé), le volume des drains dispersants pouvant servir de temporisation mais n'étant pas renseigné.

D'autre part, l'exutoire prévu pour les citernes est un drain dispersant placé à environ 1 mètre du mur de clôture (et de soutènement), ce qui induit un risque élevé de déstabilisation du dit mur par affouillement.

Il est demandé de corriger les plans en raccordant le trop-plein des citernes à un dispositif infiltrant dimensionné à raison de 33 l/m² de toiture implanté à bonne distance des constructions et murs (3 à 4 mètres recommandés). A défaut de pouvoir infiltrer les eaux dans le sol, le trop-plein des citernes doit être rejeté à débit limité dans l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m² et équipé d'un ajutage de Ø 40 mm.

Contacts utiles :

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

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

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestion-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-eau>.

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

VIVAQUA Assainissement : 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be;

○ l'avis du Service de l'Environnement émis d'initiative le 12/06/2026 :

Considérant le projet à savoir transformer un ancien atelier en quatre maisons unifamiliales et procéder au réaménagement paysager de la parcelle;

Considérant qu'il est prévu :

- Une démolition de plus de 52% de la parcelle arrière;
- La création d'une venelle piétonne, cyclable végétalisée et perméable de 64m²;
- Un sous-sol comme espace commun partagé- 17 emplacements pour vélos et vélos cargos, local 73 m² (1 par oreiller);
- 4 jardins privatifs de 106m², 36m², 39m² et 70m² en pleine terre afin de maximiser la perméabilité des sols et de favoriser la biodiversité
- des terrasses sur plots pour préserver la continuité du sol nature
- Sous ces terrasses, des CEP de 3m³, 2,5m³, 2m³, 3 m³; dont les trop-pleins vont dans des drains de dispersion;
- Des toitures plates rénovées et transformées en toitures végétalisées extensives;
- une pompe à chaleur air – eau par logement, en toiture dissimulés entre deux rangées de panneaux solaires (8kw - Daikin 48 dba - puissance acoustique annoncé à 1 m est de: 48 dba);

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

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

Avis favorable à condition :

- Respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;

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

Pour tous

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

Nichoirs moineaux

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

- HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.

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

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

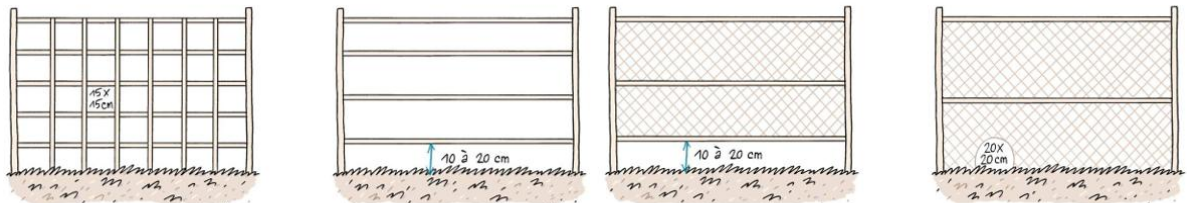
Nichoires rouges-queues :

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

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

De plus :

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



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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 09/06/2026 et émis le 01/07/2026;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/06/2026, et émis le 15/07/2026, et joint à la demande - avis favorable conditionnel :

« 3. La servitude de passage doit être enregistrée dans un acte notarié. Si la parcelle donnant sur la rue venait à être construite à l'avenir, les bâtiments situés à l'arrière devront rester accessibles par un passage présentant les caractéristiques suivantes : Couloir d'une largeur minimale de 1,50m Portes 80cm Couloir d'une hauteur minimale de 2m Si construction au-dessus du couloir, le couloir doit être séparé par des parois EI 60 et portes EI 30 à fermeture automatique. »;

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 relativement densément bâti à l'alignement et en cœur de parcelle, et présente des mixités de fonctions;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est un axe structurant du Nord de la Commune, qui compte plusieurs ateliers en intérieur d'îlot, et dont certains n'étant plus en activité ont été reconvertis en logements;
- Les parcelles avant et arrière sont entièrement construites. La partie avant est en construction légère constituée d'une charpente métallique et d'une couverture en panneaux ondulés (asbeste ciment). La partie arrière se développe sur 2 niveaux hors sol et un petit niveau au sous-sol. Il est réalisé en structure poutre, colonnes et dalle en béton. Les deux niveaux hors sol sont reliés par un escalier et un ascenseur à voiture;
- A l'origine et en situation de droit ce bâtiment était utilisé comme dépôt de voitures et atelier de réparation mécanique (Speedy) avec une capacité de 50 véhicules. Sa dernière occupation était un espace de dépôt et de vente de meubles;
- La chaussée d'Alseberg étant fortement en pente certaines parcelles voisines du fond de l'avenue des Sept Bonniers disposent d'un niveau de jardin nettement plus haut que celui du rez-de-chaussée du bâtiment concerné par la présente demande;
- Le site est à présent désaffecté;
- Le bâti environnant compte sur la gauche un ancien atelier transformé en logement (n° 435 chaussée d'Alseberg), et les rives d'îlot sont bâties en ordre fermé et à l'alignement;
- Le terrain jouxte de nombreux fonds de jardins de l'avenue des Sept Bonniers, mais également le jardin du n° 427 chaussée d'Alseberg;

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

- Transformer l'atelier arrière en 4 maisons d'habitation unifamiliales, l'immeuble avant ne faisant pas partie de la demande;

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

- Le projet prévoit l'implantation de 4 logements de type maison unifamiliale en intérieur d'îlot. Afin de s'intégrer au bâti d'intérieur d'îlot environnant il s'inspire d'une typologie spécifique et bien connue dans le quartier environnant : «Le Carré Ucclais»;
- Afin de mener à bien ce projet et de créer des logements de qualité il est prévu la démolition de plus de 52% du bâti de la parcelle arrière;
- Cette importante démolition permet de générer les apports de lumière en limitant des de vis-à-vis envers les immeubles bordant l'îlot. Elle permet également la création d'une venelle piétonne, cyclable végétalisée et perméable ainsi que 4 jardins privés;
- L'intervention vise à conserver la plupart des structures poteau poutre en béton existant. De sorte que même dans les jardins certaines de ces structures sont conservées et servent de soutènement ou de structure portante pour y accueillir une pergola;
- Cette approche permet à la fois de valoriser les qualités constructives du bâti existant et de répondre aux enjeux contemporains liés à la qualité résidentielle et environnementale;
- Les intérieurs d'îlots de cette zone sont fortement plantés, mais les parcelles situées le long de la chaussée d'Alseberg sont plus souvent fortement bâties à cause de la présence de nombreux grands commerces sur cet axe principal. La réduction de l'espace bâti permettrait ici faire respirer cet intérieur d'îlot avec de nouveaux jardins, espace tampon végétal pour les riverains et les futurs occupants des logements;
- La typologie rez + étage + toiture plate sera conservée, puisqu'existante et similaire aux bâtiments environnants en intérieur d'îlot. L'étage permet un apport considérable en lumière pour une parcelle enclavée, tout en limitant au maximum les vues trop directes sur les constructions voisines;
- Afin d'assurer une meilleure intégration dans le tissu urbain environnant, le projet propose la création de quatre logements en lieu et place de l'affectation commerciale initiale. Ce changement d'affectation s'inscrit dans les orientations du PRAS et répond à la demande croissante en logements familiaux à Bruxelles;
- Les unités proposées développent ainsi des habitations de trois à quatre chambres, organisées sur deux niveaux et bénéficiant chacune d'un jardin en pleine terre. Cette transformation permet de redonner une vocation résidentielle à la parcelle tout en favorisant une occupation plus durable et adaptée aux besoins actuels du quartier;

- L'accès au site s'effectue par une servitude de passage existante, menant à deux entrées distinctes qui mettent en valeur le sous-sol comme espace commun partagé. Celui-ci accueille un nombre généreux d'emplacements pour vélos et vélos cargos, encourageant les mobilités douces. Des caves privatives sont également attribuées à chaque logement, renforçant ainsi le confort d'usage quotidien;
- Au rez-de-chaussée, une venelle structure l'ensemble du projet et assure la servitude des logements. Plus qu'un simple espace de circulation, elle est pensée comme un lieu collectif végétalisé, inspiré des «carrés uclois», favorisant les rencontres informelles et la convivialité entre habitants. Les nouvelles façades sont conçues à partir de matériaux lumineux et chaleureux, mettant en valeur la présence végétale tout en maximisant les apports de lumière naturelle. Des jeux de volumes et de retraits animent la venelle, créant des séquences spatiales variées et renforçant ponctuellement l'intimité des accès privatifs;
- L'entrée de chaque logement est signalée par une grande faille verticale vitrée, accompagnée d'un claustra filtrant les vues tout en permettant une pénétration généreuse de la lumière naturelle vers les espaces intérieurs. Cette articulation entre transparence et protection participe à la qualité architecturale de l'ensemble;
- Les logements s'organisent selon une distribution claire et fonctionnelle : le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie, tandis que l'étage est dédié aux espaces privés. Le niveau inférieur développe un espace traversant comprenant séjour, salon et cuisine ouverte, offrant des volumes généreux et une relation directe avec le jardin. Cette configuration favorise la convivialité familiale et assure une continuité visuelle et spatiale entre intérieur et extérieur;
- En fonction de ce qui sera envisageable avec les riverains, les murs mitoyens seront abaissés autant que possible, et ce afin de permettre d'améliorer les perspectives visuelles, l'ensoleillement et la qualité paysagère du cœur d'îlot;
- Les jardins seront entièrement réalisés en pleine terre afin de maximiser la perméabilité des sols et de favoriser la biodiversité. Des terrasses sur plots permettront aux familles de profiter pleinement des espaces extérieurs tout en préservant la continuité du sol naturel. Sous ces terrasses, un espace technique sera aménagé pour l'installation de citernes destinées à la récupération des eaux pluviales issues des toitures, sans réduire les surfaces perméables;
- Enfin, les toitures plates seront rénovées et transformées en toitures végétalisées extensives. Cette intervention contribuera à renforcer la présence du végétal en intérieur d'îlot, à améliorer le confort thermique du bâtiment et à jouer un rôle tampon dans la gestion des eaux pluviales, participant ainsi à une approche environnementale globale et durable du projet;

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

- en matière de programme :
 - le projet vise la transformation de l'atelier arrière en 4 maisons unifamiliales, ce qui répond aux objectifs du PRAS en zone d'habitation;
 - les logements présentent de belles qualités d'habitabilité et seront traversants. Ils seront organisés de sorte à permettre une intimité mutuelle alors que le site est enclavé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une dédensification significative du bâti existant afin de pouvoir dégager les abords des limites mitoyennes;
 - les maisons présenteront un gabarit R+1 couvertes pas une toiture plate, ce qui est bien inférieur à la moyenne des constructions environnantes;
 - les gabarits seront accentués par la pose de panneaux solaires inclinés et de pompes à chaleur qui seront intégrées entre ces panneaux de sorte à limiter les nuisances visuelles et de bruit ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit le développement d'un aménagement paysager de pleine terre, pérenne et qualitatif qui bénéficiera tant aux nouveaux habitants qu'à l'ensemble de l'îlot;
 - l'abaissement de certains murs de clôture est une alternative intéressante, mais soumise au respect des droits des tiers. Faute d'accords, cette option ne pourra pas être poursuivie. Néanmoins, les logements bénéficieront de suffisamment d'apport d'éclairement naturel et de dégagement visuel en conservant la situation existante sans modification significative de la hauteur des murs précités;
 - le projet ne prévoit pas d'aménagement spécifique pour la zone avant, ce qui est regrettable car cela nuit à la lecture de l'avant-plan du projet et la non définition de cet espace pourrait à nouveau conduire à un chancre ;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le site est implanté à proximité directe des réseaux de transport en commun;
 - les dispositions du RRU n'imposent pas la création de garages privés en ce qui concerne les maisons unifamiliales;
 - le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour vélos au sous-sol de l'atelier, et aisément accessible par une rampe dans le jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit l'implantation de plusieurs citernes de récupération d'eaux de pluie dont le trop plein sera redirigé vers le jardin au moyen de drains de dispersion. Cependant le service Technique de la Voirie a émis des remarques à ce propos, et il y a lieu de les respecter;
 - la majorité des toitures plates sera verdurisée, ce qui contribue également à réduire la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau tout en assurant un meilleur confort thermique aux logements;
- en ce qui concerne les aspects architecturaux et patrimoniaux:
 - le projet propose la transformation d'un atelier ne présentant pas de grande valeur patrimoniale. Cependant la conservation des structures permet d'assurer la faisabilité du projet;
 - les façades seront traitées de sorte à pouvoir individualiser chacune des 4 maisons, tout en s'intégrant au contexte bâti environnant;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet tire parti de la présence d'un important bâti à l'arrière de la parcelle;
 - L'ensemble est dédensifié au profit d'aménagements paysagers de qualité, de pleine terre et pérennes;
 - Le projet propose l'aménagement de 4 maisons unifamiliales confortables ce qui réduit le risque de nuisances pour le voisinage, liées à ce changement d'affectation;
 - Les gabarits sont réduits pas endroits, ce qui favorise l'apport de lumière naturelle au sein de cette parcelle enclavée;

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

- Envisager l'abaissement ponctuel des murs mitoyens séparatifs en fonction des accords formels entre voisins, et proposer les mesures d'atténuation pour limiter les vis-à-vis mutuels ;
- Présenter l'aménagement paysager de la zone avant de la parcelle, en envisageant également le traitement du pignon en attente, et présenter le portail de clôture en le prévoyant de faible hauteur (160 cm) et ajouré sur 50% de sa superficie ;
- Confirmer la servitude de passage pour permettre l'accès à l'arrière du site ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 07

Dossier 16-48351-2025 - Enquête n° 134/26

Situation : Rue Victor Allard 197

Objet : diviser une maison unifamiliale mitoyenne en 2 logements, mettre en conformité et transformer une véranda existante (avec modification de toiture), étendre la façade arrière, modifier le versant avant de la toiture principale et créer une lucarne dans le versant arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48351-2025 introduite en date du 16/09/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale mitoyenne en 2 logements, mettre en conformité et transformer une véranda existante (avec modification de toiture), étendre la façade arrière, modifier le versant avant de la toiture principale et créer une lucarne dans le versant arrière sur le bien sis rue Victor Allard 197;

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 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 dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit : « § 1. *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*
1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
 - *ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*
 - *ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. » :*
 - en ce que l'extension en façade arrière au rez-de-chaussée dépasse de 82 cm la profondeur du profil mitoyen le plus profond de droite (sis au n°195);
 - en ce que l'extension en façade arrière (terrasse / balcon en porte-à-faux) au 2^{ème} étage dépasse de 301 cm (196 + 105 cm) la profondeur du profil mitoyen de droite (sis au n°195) sans pour autant respecter un retrait latéral de 3 mètres;

- 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.
§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. » :*
 - en ce que la largeur de la lucarne neuve en façade arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition à la demande d'extension aux motifs que le prolongement affecterait l'habitation sise au n°195 (bien mitoyen de droite) par la diminution de luminosité, l'obstruction de la vue, la perte d'intimité dans les parties de vie et ce au détriment de la valeur du bien;*
- *habitation dans un « sale » état / ne permettre la division qu'en conformité, tant intérieure (eau, gaz, chauffage, électricité, etc) qu'extérieure (façade à refaire avec respect du bow-window en bois);*
- *questionnement quant au maintien des gabarits actuels, surtout en façade arrière;*
- *questionnement quant au nombre d'occupant actuels (anormalement élevé) et au nombre d'occupants à venir;*
- *questionnement quant au nombre de logements projetés (l'affiche pour l'enquête publique annonce 2 appartements alors que la fiche descriptive mentionne 3 logements) - 2 logements semblent plus que suffisants vu les difficultés de stationnement déjà existants;*
- *demande de prise de décision à réaliser sur base du prescrit urbanistique et en évitant de dénaturer une maison de rangée avec un certain cachet (qui mérite qu'on lui rende son lustre);*

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 Règlement Régional d'Urbanisme - article 10 (éclairage naturel);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/09/2025 : dépôt de la demande;
31/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
01/12/2025 : réception des compléments;
19/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
23/12/2025 : réception des compléments;
29/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
01/04/2026 : réception des compléments;
09/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
22/06/2026 au 06/07/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
26/08/2026 : 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 12/08/2026 et libellé comme suit :
« Considérant le projet à savoir modifier le nombre de logement, mettre en conformité une véranda existante (avec modification de toiture), étendre la façade arrière, modifier le versant avant de la toiture principale et créer une lucarne dans le versant arrière;

Considérant :

- *Qu'il n'est pas prévu de réelle gestion des eaux de pluie, seulement une CEP 5m³ avec rejet à l'égout sans usage des eaux récoltées et sans temporisation;*
- *Qu'il n'est prévu que 6,6m² de local vélo c'est-à-dire la place pour 3 vélos (pas 4) alors que le projet prévoit 6 oreillers;*

- Qu'il est prévu une augmentation de surface imperméable d'environ 20m² (14,7 m² de terrasse ET environ 5m² terrasse abri de jardin);
 - Qu'il est prévu des toitures plates non vertes/en roofing noir;
 - Qu'il est mentionné des PAC sans plus d'informations quand leur localisation ou leur caractéristiques techniques;
- Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;
- Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{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 tendre vers une gestion des eaux de pluies sur la parcelle en infiltrant le trop-plein de la CEP et ce via, de préférence, un aménagement type paysager (noue, fossé, mare,...) et non enterré (les ouvrages enterrés sont oubliés et ne sont plus entretenus);
- d'utiliser les eaux de pluies récoltées dans les WC et buanderie du projet;
- 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@uccle.brussels);
- que toutes les toitures plates soient des toitures vertes si la structure le permet ou, au minimum, que le revêtement soit de couleur **claire**, tout cela afin d'éviter l'accumulation de chaleur;

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.

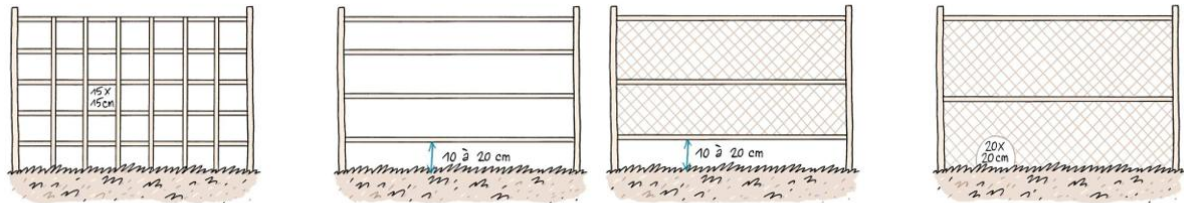
- HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- ORIENTATION : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter 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.

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.
- 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/electfile/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 (favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du rapport) du SIAMU sollicité en date du 09/06/2026 et daté du 10/07/2026;

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 résidentiel, composé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes et d'immeubles à appartements, implantés en ordre fermé en en recul de l'alignement;
- La parcelle, sur laquelle se situe l'immeuble faisant l'objet de la présente demande, est cadastrée section A, n°195S10, sur laquelle porte la demande, présente une superficie, d'après titre récent, de 2a26ca;
- L'habitation mitoyenne est de type 2 façades et présente une zone de recul comprenant notamment une rampe d'accès au garage (situé en sous-sol). Le gabarit de l'immeuble présente un R+2+toiture à versants (avec partie à la Mansart en versant avant);
- La maison de gauche (n°199) est un immeuble à appartements, implanté en recul, de gabarit R+4 (dernier étage en retrait) avec toiture plate;
- Le bien, faisant l'objet de la demande, a été érigé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9627-1921 qui visait la construction de 2 maisons (sises respectivement aux numéros 195 et 197);
- La maison de droite (n°195), issue du même permis, est également implantée en recul et présente exactement le même gabarit, à savoir R+2+toiture à versants (avec partie à la Mansart en versant avant) et un niveau au sous-sol comprenant également un garage;
- Les 2 habitations, issues du même permis, présentent en situation existante de fait exactement le même profil de toiture (principale), tant en versant avant qu'en versant arrière;
- Les plans de la situation existante de droit du permis (n° 16-9627-1921) présentaient :
 - sous-sol : local à charbon, cuisine, local provisions, 2 caves, buanderie, WC, cour avec escalier extérieur en façade arrière (vers le jardin au rez-de-chaussée);
 - rez-de-chaussée : hall, cage escalier, salon, salle-à-manger, cuisine avec escalier vers le jardin;
 - 1^{er} étage : cage escalier, palier, WC, chambre avec loggia en façade avant, 2 chambres en façade arrière;
- Le bien a ensuite été transformé suite à l'octroi des permis d'urbanisme suivants :
 - n°16-6004-1931 : clôture;
 - n° 16-17706-1954 : transformations;
 - n° 16-24694-1966 : garage en sous-sol;
- Le permis d'urbanisme n° 16-17706-1954 a notamment octroyé la réalisation, en façade arrière d'un balcon au 1^{er} et au 2^{ème} étages;
- Le permis d'urbanisme n° 16-24694-1966 a octroyé la transformation du sous-sol et la création d'un garage, impliquant la modification partielle de la façade avant ainsi que la modification de la zone de recul correspondante par la réalisation d'une rampe;

- Le bien qui, en situation de droit, est une maison unifamiliale, a ensuite subi quelques modifications dont celle la plus significative (concernant son aspect extérieur) est celle de la réalisation, dans les années 1990 (selon les photos Bruciel. Brussels), d'une véranda (tout comme le voisin mitoyen sis au n°195 - à la même période) en couverture de la cour arrière en contrebas du jardin. Le bien faisant l'objet de la présente demande a également subi une division (sans autorisation préalable) en un immeuble de 3 unités de logement (en infraction);
- Les plans de la situation existante de fait présentent donc :
 - sous-sol (unité de logement n°1 - partie inférieure) : dégagement, cave sous escalier, garage et 2 caves ainsi que salle-de-douche, WC, dégagement avec escalier intérieur privatif (vers le logement sis au rez-de-chaussée) en partie arrière;
 - rez-de-chaussée (unité de logement n°1 - partie supérieure) : hall, dégagement et cage escalier, chambre en façade avant, salle-à-manger en partie centrale, cuisine et coin séjour / véranda en façade arrière avec escalier intérieur vers le sous-sol et escalier extérieur vers le jardin situé en contrebas;
 - 1^{er} étage (unité de logement n°2) : cage escalier, palier (commun), WC (donnant sur le palier commun), chambre avec loggia en façade avant, cuisine (intégrant un « coin sanitaire ») et séjour avec terrasse - balcon en façade arrière;
 - 2^{ème} étage (unité de logement n°3 - partie inférieure) : cage escalier, palier, chambre en façade avant, cuisine et séjour avec terrasse - balcon en façade arrière;
 - combles (unité de logement n°3 - partie supérieure) : chambre sous le versant avant et grenier sous le versant arrière (pas de mention de sanitaire indiquée pour l'unité de logement n°3);
 - façade avant : la légende des matériaux n'apparaît pas sur l'élévation de la situation existante de fait mais les photos jointes au dossier illustrent notamment des menuiseries en bois et un bow-window (dans un état vétuste), une porte d'entrée (« standard ») en PVC, une porte de garage basculante et un parement revêtu d'un enduit de ton clair;
- Les derniers renseignements urbanistiques émis par l'Administration en date du 28/06/2024 précisent, en ce qui concerne l'affectation, que le logement constitue la dernière affectation licite du bien (une maison unifamiliale avec garage);
- Un courrier a été adressé par l'Administration en date du 08/05/2025. Ce courrier précisait notamment « Notre Service population nous informe que le bâtiment mentionne en objet a été divisé en 3 logements indépendants. Trois ménages y sont inscrits depuis le 03/02/2025 et un agent communal a constaté que 3 sonnettes sont installées à l'entrée. Selon les informations dont nous disposons, la situation urbanistique régulière de votre bâtiment est une maison unifamiliale. »;
- La situation existante actuelle présentant 3 logements est donc en situation infractionnelle;

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

- diviser une maison unifamiliale mitoyenne en 2 logements;
- mettre en conformité et transformer une véranda existante (avec modification de la toiture correspondante);
- étendre la façade arrière;
- modifier le versant avant de la toiture principale;
- créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture principale;

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

- Les plans de la situation projetée présentent :
 - sous-sol (garage, caves et locaux communs) : dégagement, cave n°02 (liée au duplex n°2), débarras sous escalier, garage, local vélos et cave n°01 (liée au duplex n°1);
 - rez-de-chaussée (logement duplex n°1 - partie inférieure) : hall entrée commun / coin bureau-travail avec escalier intérieur privatif en colimaçon vers le 1^{er} étage (vers le niveau supérieur du duplex), vestiaire et WC (en partie centrale), salon (14,08 m²) en façade avant, arrière-cuisine, salle-à-manger (11,33 m²) et cuisine (7,40 m²) en façade arrière avec accès à une terrasse extérieure (13,82 m²) vers le jardin;
 - 1^{er} étage (logement duplex n°1 - partie supérieure) : cage escalier, palier (commun) et hall entrée (privatif) du duplex n°2 / hall de nuit du duplex n°1 avec escalier intérieur privatif en colimaçon vers le rez-de-chaussée (vers le niveau inférieur du duplex), chambre n°1 (16,67 m²) en façade avant, chambre n°2 (16,38 m²) en façade arrière et salle-de-bain avec WC;
 - 2^{ème} étage (logement duplex n°2 - partie inférieure) : cage escalier et palier (privatifs), WC séparé, salon (14,08 m²) en façade avant, salle-à-manger et cuisine (23,33 m²) avec terrasse (partiellement) couverte (6,01 m²) en façade arrière;

- Combles (logement duplex n°2 - partie supérieure) : escalier et hall de nuit, chambre n°2 sous le versant avant, salle-de-bain (en partie centrale), chambre n°1 sous le versant arrière avec terrasse-balcon attenant;
- abords : abri de jardin;
- façade avant :
 - enduit au ciment sur briques ou blocs de maçonnerie - peint blanc;
 - brisis en toiture au dernier étage : couverture de toiture en ardoises artificielles - ton gris anthracite;
 - toiture principale et bow-window : couverture de versant de toiture en tuiles - ton brun/orange;
 - porte d'entrée : cadre + panneaux opaque PVC - de ton gris foncé;
 - menuiserie extérieure : cadre PVC + double vitrage - ton gris foncé;
 - menuiserie extérieure (bow-window) : cadre PVC + double vitrage + panneaux opaque - ton gris foncé;
 - seuils, console, marche ou/et soubassement en pierre bleue;
 - porte de garage sectionnelle isolée - ton idem châssis de la façade avant;
 - habillage de lucarne en panneau Eternit (face et joues) - ton gris foncé;
 - corniche bois avec habillage bois peint - ton blanc;
- façade arrière :
 - enduit décoratif sur isolant de façade de ton blanc cassé aux étages et gris clair au rez-de-chaussée;
 - menuiserie extérieure cadre PVC + double vitrage - ton blanc;
 - garde-corps en profilés métalliques de ton noir + main-courante en bois de ton naturel;
 - habillage de façade (lucarne en versant arrière) - panneau fibrociment (Sidings) de ton gris légèrement foncé;

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

- la situation illicite du bien comprenant 3 logements est revue afin de proposer 2 unités de logement se développant chacune en duplex;
- la demande de mise en conformité de la véranda (irrégulière) vise le maintien de la surface au sol de celle-ci (sans augmentation de la profondeur) mais en proposant une modification de la couverture de la toiture;
- les 2 unités de logement prévues au sein de l'immeuble présentent 2 duplex répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée et 1^{er} étage (logement duplex n°1);
 - 2^{ème} étage et combles (logement duplex n°2);
- le sous-sol accueille le garage, les caves privatives et les locaux communs (local vélos);
- l'extension aux étages en façade arrière prévoit :
 - au 1^{er} étage : l'ajout d'un volume aligné sur la profondeur de la construction mitoyenne de gauche tout en maintenant un recul de 3 mètres vers le mitoyen de droite, proposant ainsi une chambre de 16,38 m² (duplex n°1);
 - au 2^{ème} étage : la réalisation d'une terrasse couverte (6 m²) en aplomb de l'extension réalisée à l'étage inférieur (avec une partie en porte-à-faux) accessible depuis la salle-à-manger / cuisine (du duplex n°2);
 - sous les combles : une terrasse / balcon (partiellement en aplomb de la zone salle-à-manger / cuisine située à l'étage inférieur) accessible depuis la chambre n°1 du duplex n°2;

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

- en matière de programme :
 - le projet modifie le programme de la maison unifamiliale existante en la transformant en un immeuble de 2 appartements. La situation existante de fait et illicite (présentant 3 unités de logement) est donc adaptée et présente, en situation projetée, 2 unités de logement (en duplex). La division du bien en 2 unités telle que proposée implique de nombreuses interventions et extensions prévues en façade arrière ainsi qu'en toiture afin d'augmenter les superficies de l'immeuble unifamilial faisant l'objet de la division, ce qui semble excessif, n'est pas en adéquation avec la typologie du bien ni avec la configuration des lieux tel que proposé;
 - une cave privative est prévue au sous-sol pour chaque unité de logement ainsi qu'un espace « débarras » sous l'escalier;

○ matière d'implantation et de gabarit :

- le projet maintient la surface au sol de la véranda (irrégulière) accueillant un séjour en contact direct et visuel avec le jardin situé à l'arrière de la parcelle sans en augmenter la profondeur existante (de fait), ce qui pourrait s'envisager;
- la couverture à un versant (constituée de panneaux en polycarbonate) de cette extension (réalisée illicitement en façade arrière au rez-de-chaussée) est remplacée par une toiture plate végétalisée ce qui permet d'offrir à ce volume un aspect plus compact, ce qui permet de réduire les déperditions thermiques et permet d'améliorer l'harmonie des volumes en façade arrière tout en maintenant un apport naturel de lumière en façade arrière au niveau du séjour et pourrait s'envisager tel que proposé;
- l'extension en façade arrière, se développant sur 2 niveaux (au 1^{er} et au 2^{ème} étages), le long du mitoyen de gauche augmente les superficies des logements concernés à ces étages sans pour autant leur apporter une qualité spatiale ni d'habitabilité supplémentaire. La volonté de réalisation de cette extension sur 2 niveaux est donc liée à l'objet même du projet visant la division du bien en 2 unités. L'augmentation volumétrique et de superficie du bien est donc dictée par les impératifs liés à cette division, ce qui est à regretter;
- la partie mansardée de la toiture principale, en versant avant, est prolongée en situation projetée avec une terminaison en plateforme (de type toiture plate) butant sur le versant avant de la toiture inclinée, pour sa partie située à proximité du faîte. La modification du versant avant (et de la teinte foncée) et le prolongement de la partie mansardée dénaturent la lecture et la liaison avec le bien mitoyen de droite, issu du même permis, dont les profils sont originellement identiques. Il y a lieu de maintenir la partie présentant un brisis dans sa configuration actuelle (tant en terme de tonalité que de pente), la lucarne existante au droit du brisis pouvant être transformée et agrandie éventuellement en fonction des nécessités du programme intérieur;
- la lucarne créée en versant arrière et permettant l'accès à un balcon (depuis la chambre n°1 du duplex n°2), pourrait être envisagée mais dans des dimensions sensiblement réduites;

○ en matière d'esthétique :

- le sablage et le rafraîchissement de la façade avant ainsi que la réfection de l'habillage en bois des corniches avant et arrière permettra une amélioration esthétique, ce qui est à encourager;
- le remplacement des menuiseries extérieures, vétustes en façade avant, permettra d'améliorer les déperditions thermiques de l'immeuble. Cependant le matériau prévu (PVC de ton gris foncé) n'est pas en adéquation avec le caractère architectural du bien datant des années '30 et doit être revu. L'utilisation du bois, de ton clair, devrait être préconisée en façade avant. L'utilisation du PVC en façade arrière pouvant quant à elle être autorisée;
- le bow-window existant est également à restituer en bois en se conformant à son aspect d'origine;
- les proportions et dimensions de la porte d'entrée ne correspondent pas à la typologie de ce bien et doivent donc davantage se rapprocher de la configuration d'origine en faisant également usage du bois, de ton clair;
- le remplacement de la porte de garage basculante (autorisée par le permis n° 16-24694-1966) par une porte sectionnelle vitrée et isolée devrait également être réétudié afin de tendre à être davantage être en cohérence avec la typologie architecturale en façade avant du bien datant de 1931;

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

- l'abandon de l'escalier d'accès au sous-sol depuis la façade arrière et l'obturation de la baie correspondante ne permet plus de communication directe du sous-sol vers le jardin. L'installation d'un chalet de jardin en fond de parcelle permettant le stockage du matériel de jardin / d'entretien peut s'envisager en compensation de l'inaccessibilité du sous-sol directement depuis le jardin;
- il est prévu des toitures plates non verdurisées / en roofing noir ce qui est à améliorer;
- la zone de recul est maintenue et ne suscite pas de remarque sur ce point;

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

- le bien se situe en zone d'accessibilité de type C;
- le garage existant et sa rampe d'accès depuis la voie publique sont maintenus;

- l'ajout d'une unité de logement est compensée par l'ajout d'un local vélos (commun) installé dans le prolongement du garage existant. Le local vélos tel que dimensionné, présente une superficie de 6,6 m² c'est-à-dire une surface disponible pour 3 emplacements de vélos. L'accessibilité du local vélos, via le garage, n'est pas optimale et est à revoir. Le projet ne propose pas de possibilité de stockage de poussettes;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² (à savoir ± 14 m² de terrasse et environ ± 5m² pour la terrasse/abri de jardin soit un total de 19 m²) ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie mais il y a cependant lieu de tendre vers le respect des prescriptions édictées par celui-ci;
 - la gestion des eaux de pluie, telle que mentionnée en plan, prévoit en effet uniquement une citerne d'eau de pluie de 5m³ avec rejet à l'égout, mais a priori sans mention d'usage des eaux récoltées ni temporisation. Il y a lieu de se référer à l'avis du service environnement sur ce point;
- en matière des équipements techniques :
 - la note explicative mentionne l'adaptation du réseau de chauffage central de chaque unité de logement par la pose de nouveaux appareils de production de chaleur (chaudière ou pompes à chaleur). Ces éléments sont à préciser et dans le cas de l'installation de pompes à chaleur, leurs localisations et spécifications techniques doivent être fournies;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet maintient et développe la fonction « logement » au sein de l'immeuble et ne suscite pas de remarque sur ce point et s'inscrit dans le respect de cette prescription;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) :
 - Le projet maintient en situation projetée la profondeur existante en situation existante de fait, déjà préexistante depuis les années 90, ce qui ne suscite pas de remarque. La dérogation relative au dépassement de l'extension au rez-de-chaussée de 82 cm par rapport à la profondeur du profil mitoyen le plus profond de droite (sis au n°195) pourrait donc être octroyée, tenant également compte de la modification raisonnable de la forme et volumétrie de la toiture (à un versant vers plate);
 - La dérogation liée à l'extension en façade arrière (terrasse / balcon en porte-à-faux) au 2^{ème} étage qui dépasse de 301 cm (196 + 105 cm) la profondeur du profil mitoyen de droite (sis au n°195) sans pour autant respecter un retrait latéral de 3 mètres ne peut être octroyée en l'état tenant compte notamment de la remarque émise concernant l'extension prévue au 1^{er} et au 2^{ème} étages en façade arrière;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarne) :
 - Le projet déroge à l'article 6 du Titre I en ce que la largeur de la lucarne neuve en façade arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade. La dérogation engendrée au dernier étage en versant arrière, occasionnée par l'augmentation de volume et de superficie en vue de la division du bien en 2 unités ne peut être acceptée en l'état;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU article 10 (éclairage naturel) pour le salon à rue au rez-de-chaussée;
 - La superficie nette éclairante pour le salon à rue au rez-de-chaussée est de 2,45 m² pour une superficie nette au sol du local de 14,08 m². La superficie nette éclairante réglementaire requise est de 2,82 m². Le déficit est minime (0,37 m²) et la baie de ce local, situé en façade avant, ne peut être adapté. Tenant compte que ce local était déjà considéré un local habitable (« salon » en situation existante de droit du PU d'origine n° 16-9627-1921), la dérogation sollicitée spontanément par le demandeur, n'avait dès lors pas à être sollicitée et n'a pas à être octroyée pour ce point;

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

Considérant qu'une nouvelle demande devrait tenir compte des pistes de réflexions et des considérations suivantes :

- restituer le bien en tant que logement unifamilial;
- OU sous réserve d'une analyse dans le cadre du dépôt d'un projet modifié qui sera à étudier dans sa globalité, 2 unités de logement pourraient éventuellement être prévues pour autant que ceux-ci respectent notamment les normes d'habitabilité édictées au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, que des locaux communs confortables et accessibles aisément (vélos, poussettes, poubelles, entretien) soient prévus, que les modifications volumétriques engendrées par l'ajout d'une unité soient raisonnables, mesurées et respectueuses du cadre bâti et non bâti,...;
- maintenir la partie présentant un brisis en toiture en façade avant dans sa configuration existante actuelle et renoncer à la modification du versant avant de la toiture principale telle que proposée (la lucarne existante au droit du brisis pouvant cependant être transformée et agrandie éventuellement, en fonction des nécessités du programme intérieur);
- réduire et revoir sensiblement les dimensions / proportions de la lucarne en versant arrière de la toiture inclinée principale en fonction des nécessités du programme;
- prévoir, en façade avant, le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis en bois, de ton blanc, s'inspirant des divisions d'origine (voir élévation de la façade à rue du PU de 1966). L'utilisation du PVC en façade arrière pouvant être autorisée;
- revoir les proportions et dimensions de la porte d'entrée qui doivent davantage se rapprocher de la configuration d'origine (moulures, divisions,...) (voir élévation de la façade à rue du PU de 1966) et faire également usage du bois, de ton clair;
- restituer, en façade avant, le bow-window en bois en se conformant à son aspect d'origine (voir élévation de la façade à rue du PU de 1966);
- réétudier la proposition de la porte de garage en façade avant, afin d'être davantage en cohérence avec la typologie architecturale en façade avant du bien datant de 1931;
- tendre vers une gestion des eaux de pluies sur la parcelle en infiltrant le trop-plein de la CEP et ce via, de préférence, un aménagement type paysager (noue, fossé, mare,...) et non enterré;
- prévoir que toutes les toitures plates soient des toitures vertes si la structure le permet ou, au minimum, que le revêtement soit de couleur claire, tout cela afin d'éviter l'accumulation de chaleur;
- utiliser les eaux de pluies récoltées (WC, buanderie, arrosage extérieur) et le préciser en plan;
- 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@uccle.brussels),

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 08

Dossier 16-48762-2026 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Square Georges Marlow 26

Objet : mettre en conformité l'aménagement du studio au 3^{ème} étage (zone de grenier annexée à l'unité en tant que mezzanine - suppression d'une partie du plancher pour créer une trémie pour l'escalier) + mettre en conformité la division des châssis de la lucarne + mettre en conformité la largeur de la corniche de la lucarne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48762-2026 introduite en date du 20/05/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement du studio au 3^{ème} étage (zone de grenier annexée à l'unité en tant que mezzanine - suppression d'une partie du plancher pour créer une trémie pour l'escalier) + mettre en conformité la division des châssis de la lucarne + mettre en conformité la largeur de la corniche de la lucarne sur le bien sis Square Georges Marlow 26;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Grandes avenues » mais que l'immeuble concerné par l'objet de la présente demande ne fait pas partie du champ d'application;

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 :

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/05/2026 : dépôt de la demande;

15/07/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/08/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 15/07/2026 et émis le 20/07/2026 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 square, ainsi que la partie de l'avenue Brugmann, à proximité, comportent des immeubles anciens ayant pour la plupart conservé leur patrimoine architectural;
- Ces immeubles sont implantés en mitoyenneté et à l'alignement;
- Le bien sur lequel porte la demande est implanté à proximité de l'angle constitué par le square Georges Marlow et l'avenue Brugmann;
- La façade principale de l'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales et a conservé ses éléments d'origine, notamment les menuiseries et les éléments en fer forgé;
- À l'instar de nombreux immeubles du square et à proximité de l'avenue Brugmann, cette maison unifamiliale a été divisée en plusieurs logements. Le permis d'urbanisme de 2005 (PU n°16-36902-2005) a autorisé sa division en 4 logements;

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

- La mise en conformité de :
 - l'aménagement intérieur du studio au 3^{ème} étage (zone de grenier annexée à l'unité en tant que mezzanine - suppression d'une partie du plancher pour créer une trémie pour l'escalier);
 - la division des châssis de la lucarne;
 - la création d'une toiture à la mansard en façade avant englobant la lucarne;

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

- le dernier permis de 2005 a autorisé l'aménagement du studio au 3^{ème} étage de l'immeuble;
- l'annexion du petit grenier au studio améliore les qualités d'habitabilité de ce petit logement en offrant un espace de rangement sous toit accessible et peuvent donc s'envisager;

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

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

- la lucarne dessinée dans le permis précédent faisait déjà plus des 2/3 de la largeur de la façade et la cuisine en plan était déjà dessinée sur toute la largeur de la parcelle, comme elle l'est actuellement : il y avait donc une incohérence entre le plan et l'élévation;
- dans les fait, la lucarne est englobée dans une rehausse recouverte de tuiles rouges et qui s'inscrit donc dans un langage de toiture : sa largeur peut être conservée afin de pouvoir inscrire la cuisine telle que dessinée sur les plans de 2005;
- Il est cependant regrettable que la corniche qui a été rajoutée soit si massive : il y a lieu de démonter la corniche et ses retours et de modifier l'ensemble de manière à pouvoir replacer une toiture en bois moulurée respectant le profil des éléments bâtis;
- Les châssis qui ont été placés dans la lucarne sont en PVC blanc et leur division n'est pas cohérente avec le reste de l'immeuble qui accueille des menuiseries élégantes. Il y a lieu de préserver les qualités des biens repris à l'inventaire et de revenir à une division tripartite et à des châssis en bois. Il en va de même pour la corniche secondaire : il y a lieu de réaliser une corniche davantage fine et moulurée;

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

- Prévoir des châssis en bois tripartite au sein de la lucarne;
- Remplacer la corniche secondaire par une corniche plus fine et moulurée qui suit le profil du bâti;

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 matériaux et des finitions;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade sera davantage élégante;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 09

Dossier 16-48683-2026 - Enquête n° 127/26

Situation : Vieille rue du Moulin 354

Objet : mettre en conformité et transformer un immeuble de logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48683-2026 introduite en date du 03/04/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité et transformer un immeuble de logements sur le bien sis Vieille rue du Moulin 354;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents 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 au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit : « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
 - 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
 - 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
 - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. »;
- en ce que l'application d'un enduit sur isolant génère une profondeur totale plus importante que la profondeur du voisin mitoyen le plus profond;
- en ce que la réalisation de terrasses / escaliers extérieurs en façade arrière (exécutés entre 1996 et 2004 d'après les vues Bruciel) génère également une profondeur de construction dérogatoire;

- non-respect de l'article n°11 " Aménagement et entretien des zones de recul » qui prescrit " § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.", en ce qu'il est prévu que la zone de recul soit utilisée à des fins de stationnement (recharge électrique) et en ce que, suite à la suppression du garage en situation projetée, la zone de recul devrait être majoritairement aménagée en jardinet et plantée en pleine terre;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- dérogations au Titre II - articles 4 (hauteur sous plafond), article 10 (éclairage) et article 11 (vues);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/04/2026 : dépôt de la demande;

09/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

22/06/2026 au 06/07/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2026 : 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 12/08/2026 et libellé comme suit :

« Considérant le projet à savoir mettre en conformité et transformer un immeuble de logements;

Considérant qu'il est prévu, entre autres :

- Local pouvant accueillir dix vélos, soit un par oreiller;
- Stockage aérien d'eaux pluviales de 5.000 litres dont 3.000 litres de citerne de récupération et 2.000 litres de bassin d'orage avec vidange à débit ralenti vers l'égout public;
- Les eaux sont réutilisées pour l'entretien des communs, l'arrosage du jardin et les toilettes du duplex;
- Toutes les eaux pluviales des toitures y sont acheminées, excepté celles de la toiture du rez-de-chaussée, soit une surface de 8 m², qu'il est techniquement très compliqué de renvoyer vers cette nouvelle citerne. Les eaux de cette toiture sont acheminées vers un massif d'infiltration prévu sous le nouvel escalier d'accès à la cour au sous-sol;
- Il est prévu de by- passer la fosse existante et de raccorder le bâtiment à l'égout public;
- Le placement d'une unité extérieure de pompe à chaleur, dans la zone de jardin, à plus de quinze mètres des façades arrière des immeubles voisins, et à plus de cinq mètres du bâtiment secondaire du numéro 352;
- Isoler la façade arrière par l'extérieur;

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

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

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

- aux caractéristiques techniques des installations (pompe à chaleur, chaudière, ...);

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 les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);
- Que toutes les toitures plates soient des toitures vertes si la structure le permet ou, au minimum, que le revêtement soit de couleur claire, tout cela afin d'éviter l'accumulation de chaleur;

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

Pour tous

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

Nichoirs martinets

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

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

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

Nichoirs hirondelles

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

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

De plus :

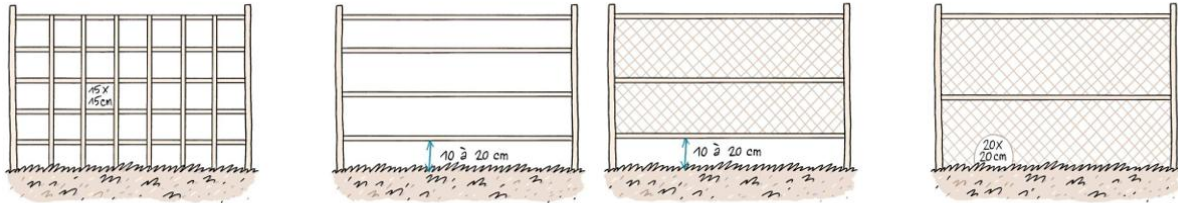
- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1^{er} mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. **Important** : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;

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

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

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

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



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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/06/2026 et daté du 25/06/2026;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bâtiment faisant l'objet de la demande est situé dans un quartier principalement résidentiel présentant des maisons unifamiliales ainsi que divers immeubles à logements multiples, de tailles variées;
- Dans l'environnement proche, on retrouve de petits immeubles comportant un logement par niveau (n° 352 - voisin mitoyen de gauche) ainsi que de plus grands immeubles de logement (n°311 et n°366);
- La parcelle présente une largeur de ± 6 mètres à l'avant sur une profondeur importante de ± 85,42 mètres et est cadastrée section H n° 3/N/8 pour une contenance de 1a60ca et n° 3/P/6 pour 3a 40ca soit 5a au total, d'après titre de propriété récent. Les identifiants de la parcelle sur Brugis indiquent section H n°3/S/8 pour une superficie de 5a23ca;
- La parcelle se trouve en face du terminus de tram STIB « Fort-Jaco » et aucun autre immeuble ne se trouve face au bâtiment visé par l'objet de la présente demande;
- L'immeuble mitoyen est implanté en ordre fermé et en recul de l'alignement. Il présente, en situation existante de fait, un gabarit R+2+toiture à versants;
- L'immeuble voisin mitoyen de gauche (n°352) présente un gabarit R+3+toiture à versants;
- L'immeuble voisin mitoyen de droite (n°356) présente un gabarit R+2+toiture à versants;
- Le bien, faisant l'objet de la demande, a été érigé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6257-1931 qui visait la construction d'une maison;
- Les plans de la situation existante de droit (n° 16-6257-1931) d'origine présentaient 3 unités de logement et se détaillaient comme suit :
 - sous-sol : garage, local charbon, cave en partie centrale, 2 caves, buanderie avec accès à une cour basse, citerne et escalier vers le jardin situé plus haut;
 - rez-de-chaussée : entrée, dégagement et cage d'escalier, chambre en façade avant, salle-à-manger en partie centrale, WC, véranda et cuisine en partie arrière avec accès à une terrasse menant à une cour;
 - 1^{er} étage : cage d'escalier et palier, salle de bain et chambre en façade avant avec loggia, bureau en partie centrale, WC séparé, salle-à-manger et cuisine en façade arrière avec terrasse;
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier et palier, salle de bain et chambre en façade avant avec balcon en aplomb de la loggia située au niveau inférieur, bureau en partie centrale, WC séparé, salle-à-manger et cuisine en façade arrière avec terrasse;
 - combles : cage d'escalier et palier 2 mansardes en versant avant et un grenier en versant arrière;
 - abords : la zone de recul était délimitée par une clôture à rue;
 - les 3 unités de logement se développaient chacune respectivement aux rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage;

- L'immeuble a ensuite été modifié suite aux permis d'urbanisme délivrés ultérieurement, à savoir :
 - n°16-12183-1942 : construction d'une annexe (en façade arrière avec l'ajout d'un local et d'une salle-de-bain au rez-de-chaussée);
 - n°16-18518-1955 : ajout de deux lucarnes en façade à rue liées à l'aménagement des combles;
 - les plans de la situation de droit démontraient donc que l'immeuble comportait trois logements distincts, munis chacun d'un espace de vie, d'une cuisine, d'une toilette, d'une chambre et d'une salle-de-bain. Le sous-sol contenait les locaux de stockage et de service et les combles étaient aménagés;
 - les derniers renseignements urbanistiques, datés du 05/04/2024, mentionnent le bien comme étant une maison unifamiliale répartie sur sous-sol, rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, avec un comble aménagé. En effet, en situation existante de fait actuelle (et de droit), le bâtiment est utilisé comme une seule unité;
 - il a été constaté la présence de quatre compteurs électriques (un pour les communs et un pour chacune des unités privatives (rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^{ème} étage)). Ces compteurs attestent de l'occupation antérieure en trois unités distinctes;
- Les plans de la situation existante (comprenant donc actuellement un logement unifamilial) présentent :
 - sous-sol : garage, hall avec escalier vers le rez-de-chaussée, local citerne (sous le hall d'entrée du rez-de-chaussée), cave en partie centrale, 2 caves, chaufferie et cellier;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, sas, dégagement et cage d'escalier, séjour en façade avant, salle-à-manger en partie centrale, WC, sas, salle-à-manger, cuisine et salle de jeux en partie arrière avec accès à une terrasse;
 - 1^{er} étage : cage d'escalier et palier, chambre en façade avant avec loggia, dressing en partie centrale, salle-de-bain avec WC et sauna avec terrasse en façade arrière;
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier et palier, salle de bain et chambre en façade avant avec balcon en aplomb de la loggia située au niveau inférieur, salle de jeux en partie centrale, sas, WC séparé, chambre et rangement en façade arrière avec terrasse;
 - 3^{ème} étage : cage d'escalier et palier, chambre et salle-de-bain en versant avant, buanderie en partie centrale et bureau en versant arrière;
 - combles : grenier;
 - il apparait que plusieurs éléments de la situation de fait ne correspondent donc pas à la situation de droit;

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

- La mise en conformité et la transformation d'un immeuble de logements;

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

- La demande de mise en conformité vise notamment :
 1. Des modifications (hauteur et largeur) ont été constatées au niveau des lucarnes en façade à rue mais ont un impact limité car celles-ci sont peu visibles depuis l'espace public. Leur hauteur reste inférieure à celle de la lucarne du voisin de gauche;
La lucarne de gauche comporte un châssis en deux parties au lieu des trois prévues en situation de droit; la lucarne de gauche a un châssis d'un seul tenant au lieu de la division en deux parties prévues en situation de droit. Cette situation n'a pas lieu d'être mise en conformité car il est prévu que les châssis soient remplacés en situation projetée;
Une lucarne a été réalisée en versant arrière, sans obtention d'une demande de permis d'urbanisme préalable. En effet, le permis d'urbanisme n°16-18518-1955 a octroyé l'ajout de deux lucarnes mais uniquement en façade à rue. Les vues Bruciel permettent cependant de déterminer la présence d'une lucarne en versant arrière et ce au-moins depuis 1971;
 2. La cave en partie arrière a vraisemblablement été agrandie lors de la construction de l'annexe, en lieu et place de la cour basse, de l'escalier et de la citerne enterrée indiqués en situation de droit. Cette cave est par ailleurs plus profonde que le rez-de-chaussée, portant la profondeur d'une partie du sous-sol à 21 mètres par rapport à l'alignement. Une terrasse existante de fait est présente au-dessus de la cave ayant été étendue, ce qui rend l'extension en sous-sol imperceptible depuis le jardin;
 3. La porte et la fenêtre (en façade arrière au rez-de-chaussée) prévues dans l'extension ont été remplacées par une grande fenêtre coulissante, ce point n'étant pas soumis à permis d'urbanisme;

4. La fenêtre en façade arrière (salle-de-bain/cellier) a été condamnée, ce point n'étant pas soumis à permis d'urbanisme;
 5. La situation de droit prévoit un escalier directement après la porte en façade arrière (depuis la véranda), pour accéder au jardin, situé en contrebas par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée. Lors de l'agrandissement de la cave (voir point 2 ci-dessus), il semble que la terrasse ait été rehaussée au niveau du séjour afin de bénéficier d'un espace extérieur en contact direct avec les pièces de vie;
 6. Les portes d'entrée et de garage sont en bois peint en blanc. La situation de droit semble représenter sur l'élévation du permis d'origine du bois de teinte naturelle, comme l'ensemble des menuiseries extérieures en façade avant;
 7. Les impostes des châssis de la situation de droit sont des éléments fixes, ce qui n'est actuellement pas le cas au rez-de-chaussée ni au deuxième étage. Cette situation n'a pas lieu d'être mise en conformité car il est prévu que les châssis soient remplacés en situation projetée;
 8. La situation de droit semble représenter sur l'élévation du permis d'origine l'utilisation du bois de teinte naturelle pour la corniche mais celle-ci est actuellement peinte en blanc;
 9. La situation de droit prévoyait que les murs de soutènement de l'allée de garage soient construits de part et d'autre de la largeur de la baie accueillant la porte de garage, ce qui n'est pas le cas en situation existante de fait, le mur à gauche de la baie étant décalé vers la mitoyenneté;
 10. Plusieurs baies dans des murs porteurs ont été élargies / créées au fil des modifications intérieures apportées au bâtiment;
 11. Le permis d'origine semble représenter des châssis en teinte bois de ton naturel sur l'élévation du permis d'origine. Les châssis actuels sont en PVC/aluminium de ton foncé. Cette situation n'a pas lieu d'être mise en conformité car il est prévu que les châssis soient remplacés en situation projetée;
 12. Il est à noter que la terrasse existante en façade arrière a été étendue en profondeur au fur et à mesure des années. Les vues Bruciel de 1987, 1996 et 2004 illustrent ces extensions. Les aménagements de ces terrasses en façade arrière semblent ne plus avoir été sensiblement modifiés depuis lors (2004));
- Les 4 logements proposés en situation projetée se répartissent comme suit :
 - rez-de-chaussée : appartement trois chambres en duplex avec la partie arrière du sous-sol (2 chambres créées au niveau inférieur);
 - 1^{er} étage : un appartement une chambre (équivalent à la situation de droit avec terrasse existante intégrée à la surface de l'appartement);
 - 2^{ème} étage : un appartement une chambre (équivalent à la situation de droit avec terrasse existante intégrée à la surface de l'appartement);
 - 3^{ème} étage (combles) : un studio nouvellement créé dans l'espace déjà disponible et aménagé;
 - Les 4 logements proposés en situation projetée se détaillent comme suit :
 - logement n°1 (appartement 3 chambres d'une superficie brute de 146,72 m²) - duplex sous-sol/rez-de-chaussée : cet appartement bénéficiant de l'accès au jardin, constitue l'appartement le plus spacieux et dispose de 2 chambres nouvellement créées au sous-sol. Le sous-sol accueille également un WC, une salle-de-douche, une buanderie et une cave (avec accès direct à l'appartement). Au rez-de-chaussée, le séjour occupe trois pièces en enfilade avec le salon à l'arrière et un accès direct au jardin. Un bureau et un WC séparé prennent place à côté de la salle-à-manger. La chambre principale est installée dans la pièce à l'avant et dispose d'une salle-de-douche privative;
 - logement n°2 (au 1^{er} étage d'une superficie brute de 89,82 m²) et n°3 (au 2^{ème} étage d'une superficie brute de 88,05 m²) (2 appartements une chambre) : ces deux appartements sont inversés par rapport à la situation de droit qui prévoyait la chambre à l'avant et le séjour à l'arrière, avec un accès direct à la terrasse. Le projet prévoit donc de condamner ces terrasses en les intégrant à l'espace intérieur afin de créer des appartements plus spacieux. La pièce à l'avant étant la plus « prestigieuse » (oriel pour le premier étage et balcon pour le deuxième étage), et orientées au sud, le projet prévoit d'y placer la salle-à-manger et la cuisine. Le salon prend place dans la pièce centrale (qui est aussi la pièce d'entrée dans l'appartement) et est ouvert sur la salle-à-manger. Enfin, la chambre prend place à l'arrière, avec un dressing et une salle-de-douche;

- logement n°4 - sous les combles (studio d'une superficie brute de 53,84 m²) : la pièce de vie offre une surface de plancher de 34 m², avec une hauteur libre allant de 77 cm en bas de versant arrière (113 cm côté rue) à 476 cm au faite; Le studio bénéficie d'une salle-de-bain, ainsi que d'un hall d'entrée (pouvant accueillir la machine à laver). La trappe existante donne accès au grenier situé au-dessus du hall d'entrée et de la salle-de-bain. Le séjour donne accès à une terrasse en toiture plate à l'arrière;
- La situation projetée prévoit :
 - au sous-sol commun :
 - le garage est remplacé par un local pouvant accueillir dix vélos, soit un par oreiller;
 - les caves sont aménagées comme suit :
 - une cave avec un stockage aérien d'eaux pluviales de 5.000 litres;
 - deux caves privatives (pour les appartements du 1^{er} et 2^{ème} étages; les deux autres appartements bénéficiant d'un local de stockage attenant à leur logement);
 - un local entretien;
 - un local pour les ordures ménagères;
 - au niveau de la zone de recul :
 - la rampe de garage est élargie en sa partie droite (vers l'accès piéton à la porte d'entrée) afin de permettre le stationnement d'un véhicule, de manière plus aisée;
 - en partie arrière :
 - la terrasse existante (de fait) (NIV. 1133) en lien avec le rez-de-chaussée est supprimée au bénéfice de la création (via excavation) d'une nouvelle « cour basse » revêtue de graviers (NIV 709) permettant d'apporter de la lumière naturelle aux 2 chambres créées au sous-sol;
 - la création d'un escalier neuf, le long du mitoyen de droite permet d'accéder au jardin depuis le niveau ("habitable") situé au sous-sol. Le plateau situé en situation existante de fait au NIV 998 est rehaussé et atteint le niveau fini NIV 1023;
 - en façade avant :
 - le revêtement de façade, travaillé en briques et en pierre blanche, est maintenu. Les portes d'origine (porte d'entrée et porte de garage) sont maintenues;
 - les châssis sont remplacés en prévoyant de retrouver le matériau d'origine (supposé en bois de teinte naturelle) et de reproduire les divisions de la situation de droit;
 - le projet prévoit d'ajouter des garde-corps aux fenêtres (car les hauteurs réglementaires ne sont pas respectées dans la situation existante de fait);
 - en façade arrière :
 - la façade arrière est en situation existante de fait, recouverte d'un cimentage gris en mauvais état, sans grand intérêt architectural. Le projet prévoit de l'isoler et de la couvrir d'un crépi de teinte claire (blanc ou gris clair). Les châssis sont prévus en aluminium de teinte anthracite;
 - les 2 terrasses couvertes présentes en situation existante de fait sont intégrées aux superficies intérieures des logements respectifs, supprimant dès lors pour les logements n°2 (au 1^{er} étage) et n°3 (au 2^{ème} étage) tout accès à un espace extérieur;
 - une terrasse neuve est également créée au dernier étage en façade arrière, au bénéfice du studio sous combles (logement n°4) et se développe sur la toiture plate couvrant le 2^{ème} étage;
 - en toiture :
 - en façade à rue et arrière, les lucarnes existantes sont adaptées (voyant leurs dimensions être augmentées tant en hauteur qu'en largeur) et sont habillées d'un bardage de ton gris anthracite;
 - en versant avant, le projet prévoit l'ajout d'une fenêtre de toiture de type Velux;
 - en versant arrière, le projet prévoit l'ajout de 3 fenêtres de toiture de type Velux;

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

- en matière de programme :
 - la transformation du bien en 4 unités présente une densité trop importante. Il y aurait lieu de revenir à 3 unités;
 - la création de locaux communs (local vélos, local entretien et local poubelles) au sous-sol permet de tendre vers le respect des prescriptions du RRU à cet égard, ce qui est qualitatif;

- en matière de mise en conformité :
 - la demande de mise en conformité des divergences constatées entre la situation existante de fait et de droit pourrait s'envisager pour les points 1 à 12 énumérés ci-avant, tenant compte soit de l'antériorité de leur réalisation, de leur caractère mineur ou encore tenant compte de leur modification et adaptation prévues en situation projetée;
- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - la demande ne modifie pas le gabarit ni l'aspect global de la façade avant. Le projet conserve en effet les éléments existants de la façade principale (bow-window, ferronneries, porte d'entrée, porte de garage,...) ainsi que son revêtement travaillé en briques et en pierre blanche;
 - la restitution des menuiseries extérieures par des châssis en bois de teinte naturelle respectant les proportions et les divisions d'origine est qualitatif, consiste en une amélioration et mérite d'être souligné;
 - le maintien de la teinte de la corniche, de la porte entrée et de la porte de garage (en bois) de ton blanc et le renouvellement des menuiseries extérieures en façade avant par des châssis (en bois également) d'une teinte différente (ton naturel) permet cependant le maintien d'une harmonie de l'ensemble en terme de teintes et peut s'envisager;
 - l'ajout de garde-corps aux fenêtres en façade avant (car les hauteurs réglementaires ne sont pas respectées dans la situation existante de fait) permet de conserver la lecture des baies et des menuiseries extérieures devant lesquelles les lisses horizontales sont installées, ce qui ne suscite pas de remarque;
 - la suppression des bacs à volets extérieurs (illicites) installés au 2ème étage consiste en une amélioration;
 - la suppression des terrasses en façade arrière, aux 1^{er} et 2^{ème} étages privent les logements situés à ces 2 niveaux d'un accès à un espace extérieur, ce qui est à déplorer. L'ajout des surfaces concernées aux chambres projetées à l'arrière, bien qu'augmentant leur superficie nette au sol, ne leur confère cependant pas une configuration ni un usage optimal. Il y aurait lieu d'offrir, dans la mesure du possible (ou du moins de ne pas supprimer), l'accès à un espace extérieur pour chaque unité de logement projetée;
 - la modification des lucarnes en versant avant et leur habillage par un bardage (en panneaux de ton gris anthracite) leur confère un aspect massif qu'il y aurait lieu de revoir en façade à rue tant en volumétrie qu'en terme de teinte;
 - l'ajout de garde-corps (ferronneries noires) en zone de recul, liée à la volonté d'élargissement de la rampe, pourrait s'envisager, en terme de sécurité notamment;
 - l'ajout de fenêtres de toiture de type Velux en versant avant (et arrière), améliorant l'apport d'éclairage zénithal naturel pour l'espace situé sous les combles, peut s'envisager, car ne génère pas d'impact négatif en terme d'esthétique en façade à rue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'excavation importante prévue au sous-sol en façade arrière et la création d'un escalier neuf prévu le long de la mitoyenneté vers le voisin de droite, générées par la volonté d'installation de 2 chambres en cave semblent disproportionnées eu égard aux qualités spatiales et visuelles proposées pour ces locaux nouvellement créés au sous-sol, ce qui semble donc démesuré, non conforme au bon aménagement des lieux et n'est pas envisageable en l'état;
 - l'élargissement de la rampe de garage (vers l'accès piéton à la porte d'entrée) peut être envisagé si le maintien du garage existant est retenu mais sans pour autant autoriser de ce fait le stationnement d'un véhicule en zone de recul. Si l'option d'installation d'un local vélos (engendrant la suppression du garage) est retenu, l'élargissement de la rampe ne semble pas indispensable;
 - la terrasse envisagée au 3^{ème} étage, dans le cas où elle serait autorisée, devrait être adaptée afin de se conformer au Code civil (vers le mitoyen de gauche) sans la mise en place de pare-vues, consistant en une solution peu pérenne;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;

- la suppression du garage existant étant compensée par sa transformation en un local pouvant accueillir des emplacements de vélos (soit un par oreiller en situation projetée) pourrait s'envisager;
- la présence de l'arrêt de bus Fort-Jaco à moins de cent mètres (bus STIB, De Lijn et TEC) et au niveau cyclable, les cyclostrades F206 et F208 (situés à moins d'un kilomètre) proposent une accessibilité élevée, laissant supposer que les futurs occupants pourraient privilégier les déplacements à pied, à vélo et en transport en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le stockage aérien d'eaux pluviales de 5.000 litres dont 3.000 litres de citerne de récupération et 2.000 litres de bassin d'orage avec vidange à débit ralenti vers l'égout public est prévu en cave;
 - les eaux sont réutilisées pour l'entretien des communs, l'arrosage du jardin et les toilettes du duplex;
 - toutes les eaux pluviales des toitures sont acheminées vers la citerne neuve, excepté celles de la toiture du rez-de-chaussée. Les eaux de cette toiture sont acheminées vers un massif d'infiltration prévu sous le nouvel escalier d'accès à la cour au sous-sol;
 - il est prévu de by-passer la fosse septique existante et de raccorder le bâtiment à l'égout public, ce qui consiste en une amélioration;
- en matière des équipements techniques :
 - le projet prévoit (éventuellement) le placement d'une unité extérieure de pompe à chaleur, dans la zone de jardin, à plus de quinze mètres des façades arrière des immeubles voisins, et à plus de cinq mètres du bâtiment secondaire du numéro 352 - la note explicative précise que cette solution est encore à confirmer;
- en matière d'éléments patrimoniaux :
 - la demande est muette quant à la présence éventuelle et au maintien éléments patrimoniaux intérieurs tels que moulures, menuiseries intérieures, cheminées, etc...;
- en matière de Performance Énergétique des Bâtiments :
 - l'isolation de la façade arrière par l'extérieur et la réfection de l'enduit est une démarche à encourager tant du point de vue de la PEB qu'en terme esthétique étant donné la vétusté du cimentage existant;
- en matière du SIAMU :
 - se référer à l'avis SIAMU daté du 25/06/2026;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet maintient et développe la fonction « logement » au sein de l'immeuble et ne suscite pas de remarque quant à la destination (logement) de celui-ci qui est maintenue;
 - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'application d'un enduit sur isolant, génère une profondeur totale plus importante que la profondeur du voisin mitoyen le plus profond à savoir :
 - au rez-de-chaussée : l'extension autorisée en 1942, sur la moitié gauche de la largeur de la maison, dépasse de 85,5 cm le voisin le plus profond (voisin de gauche); l'ajout d'isolant sur cette façade implique un dépassement de 101,5 cm;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : le mur mitoyen avec le voisin de gauche a une profondeur de 16m49 par rapport à l'alignement; le voisin de gauche a une profondeur de 16m33 et la maison existante de 16m26, soit 7 cm de moins que le voisin de gauche. En ajoutant l'isolation, la profondeur du bâtiment se porte à 16m42, soit 9 cm de plus que le voisin le plus profond;
- La dérogation étant limitée et étant uniquement générée par la volonté d'isoler la façade arrière, la dérogation pourrait être accordée sur ce point. En effet, la démarche qui vise à augmenter la performance énergétique de l'immeuble est à encourager;
- La création de terrasses / escaliers extérieurs en façade arrière (exécutés entre 1996 et 2004 d'après les vues Bruciel) a généré une profondeur de construction dérogatoire. La dérogation pourrait être envisagée sur ce point moyennant l'apport d'informations

complémentaires, au niveau des documents graphiques, notamment une coupe en longueur de la parcelle, depuis la rue jusqu'au fond du terrain, illustrant les différents niveaux altimétriques existants;

- dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Le projet prévoit d'élargir la rampe d'accès au garage avec deux objectifs, d'une part recentrer la rampe sur la porte de garage, dans le même esprit que la situation de droit et d'autre part, de permettre la recharge d'un véhicule électrique tout en laissant un passage libre pour l'accès au garage qui abriterait désormais le local vélos;
 - Il est donc prévu que la zone de recul soit utilisée à des fins de stationnement (recharge électrique). La suppression du garage (transformé en local vélos), en situation projetée, implique que la zone de recul devrait alors être majoritairement aménagée en jardinet et plantée en pleine terre, ce qui n'est pas le cas;
 - Malgré l'attention portée aux revêtements de sol, au niveau de la zone de recul, à savoir :
 - le remplacement du dallage et du caniveau existants par des matériaux permettant l'infiltration des eaux dans le sol (seule la zone carrossable (= largeur de porte de garage) est minéralisée, par des pavés perméables ou des pavés à joints larges permettant l'infiltration de l'eau et les deux bandes latérales sont engazonnées);
 - le remplacement du revêtement de l'accès piéton par un revêtement perméable;
 - La dérogation ne pourrait pas être octroyée sur ce point, étant donné l'absence de garage (suite à sa suppression en situation projetée). La zone de recul ne pouvant pas être autorisée à des fins de stationnement et devant être restituée en jardinet de pleine terre et plantée dans le cas où l'option de la suppression du garage serait retenue;

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

- En ce qui concerne la dérogation au Titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) :
 - en ce que la chambre n°2 (du logement en duplex) située au sous-sol présente une hauteur sous plafond libre de 249 cm, la dérogation est faible, mais étant donné la configuration et le peu de qualités spatiales et visuelles de ce local habitable nouvellement envisagé en sous-sol et qui ne peut être autorisé en l'état, il n'y a donc pas lieu de se positionner sur l'octroi ou non de cette dérogation;
 - article 11 (vues) :
 - en ce que la chambre 2 en sous-sol présente une vue libre sur 212 cm au lieu des 3 mètres requis. Etant donné la configuration et le peu de qualités spatiales et visuelles de ce local habitable nouvellement envisagé en sous-sol et qui ne peut être autorisé en l'état, il n'y a donc pas lieu de se positionner sur l'octroi ou non de cette dérogation;
 - article 10 (éclairage) :
 - en ce que la salle-à-manger et le séjour des 1er et 2ème étages ne sont pas conformes en terme d'apport d'éclairage naturel, ce qui est inhérent à la configuration typique des 3 pièces en enfilade, déjà préexistantes en situation de droit, la dérogation pourrait donc être envisagée sur ce point;

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

Considérant qu'une nouvelle demande devrait tenir compte des pistes de réflexions et des considérations suivantes :

- revoir la densité des logements (de 4 à 3 unités);
- renoncer à la création de chambres en sous-sol et renoncer à l'excavation et à la création d'une cour anglaise au niveau du sous-sol le long du mitoyen de droite dans la configuration telle que présentée;
- offrir pour chaque logement créé un espace extérieur et se conformer au Code civil en matière de vues au niveau de ces espaces extérieurs;
- fournir une coupe en longueur dans le terrain illustrant les différentes hauteurs des plateaux / terrasses / escaliers;
- se conformer aux impositions du Règlement Régional d'Urbanisme au niveau de la zone de recul;
- revoir la typologie des lucarnes en façade à rue tant en volumétrie qu'en terme de teinte;
- corriger les plans de la situation existante de droit en supprimant la mention de la lucarne en versant arrière (en façade arrière et en coupe) qui n'a pas été autorisée par un permis d'urbanisme;

- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier (c.f. pompe à chaleur);
- 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@uccle.brussels);
- prévoir que toutes les toitures plates soient des toitures vertes si la structure le permet ou, au minimum, que le revêtement soit de couleur claire, afin d'éviter l'accumulation de chaleur;
- fournir un reportage intérieur quant à la présence éventuelle et au maintien éléments patrimoniaux intérieurs tels que moulures, menuiseries intérieures, cheminées, etc...;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 10

Dossier 16-48435-2025 - Enquête n° 128/26 - Article 126/1

Situation : Rue Edith Cavell 36

Objet : transformer un immeuble comprenant un commerce (HORECA) et un logement en un immeuble de 2 logements, modifier la typologie architecturale et isoler la toiture et la façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48435-2025 introduite, en date du 13/11/2025, modifiée (documents indicés B et datés du 08/05/2026) le 07/05/2026 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble comprenant un commerce (HORECA) et un logement en un immeuble de 2 logements, modifier la typologie architecturale et isoler la toiture et la façade arrière sur le bien sis rue Edith Cavell 36;

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

ESURES 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°4 qui prescrit "Profondeur", en ce que le garde-corps et la terrasse du dernier étage dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "Toiture", en ce que la hauteur du garde-corps de la terrasse du dernier étage dépasse celle du profil mitoyen le plus élevé;

otifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la terrasse ne respecte pas le Code civil et génère des vues plongeantes;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogations au Titre II du RRU :
- Art.16 « Ordures ménagères » en ce que le projet ne comporte aucun local pour le stockage d'ordures ménagères;
- Art.17 « Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants» en ce que le projet ne prévoit aucun local vélos;

- Art. 18 « Local pour le rangement du matériel de nettoyage » en ce que le projet ne comporte aucun local pour le rangement du matériel de nettoyage;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/11/2025 : dépôt de la demande;
24/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
19/01/2026 : réception des compléments;
02/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
09/03/2026 au 23/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
08/04/2026 : séance publique de la Commission de concertation

Considérant que la Commission de concertation a émis un **avis défavorable et unanime** sur le projet initial en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué en date du 08/04/2026, **motivé comme suit** :

"IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48435-2025 introduite en date du 13/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble comprenant un commerce (HORECA) et un logement en un immeuble de 2 logements, modifier la typologie architecturale et isoler la toiture et la façade arrière sur le bien sis rue Edith Cavell 36;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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°4 qui prescrit "Profondeur", en ce que le garde-corps et la terrasse du dernier étage dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "Toiture", en ce que la hauteur du garde-corps de la terrasse du dernier étage dépasse celle du profil mitoyen le plus élevé;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2026 au 23/03/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la terrasse ne respecte pas le Code Civil et génère des vues plongeantes;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogations au Titre II du RRU :
 - Art.16 « Ordures ménagères » en ce que le projet ne comporte aucun local pour le stockage d'ordures ménagères;
 - Art.17 « Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants » en ce que le projet ne prévoit aucun local vélos;
 - Art. 18 « Local pour le rangement du matériel de nettoyage » en ce que le projet ne comporte aucun local pour le rangement du matériel de nettoyage;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/11/2025 : dépôt de la demande;
24/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
19/01/2026 : réception des compléments;
02/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
09/03/2026 au 23/03/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
08/04/2026 : 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 25/03/2026 :

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

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

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.

Nichoirs rouges-queues :

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

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «02/03/2026» et émis le « 06/03/2026 » :

...«4. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

5. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

A. Compartimentage et voies d'évacuations

1. Les logements doivent être séparés entre eux et des autres parties du bâtiment par des parois présentant EI 60. Les portes d'accès aux logements doivent être coupe-feu de classe EI 30.

2. L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EI 60 et une porte de communication de classe EI 30 à fermeture automatique.

3. Le local à vélos doit être compartimenté par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI 30 sollicitées à la fermeture.

B. Éléments de construction

- 1. Les nouveaux éléments structuraux de construction assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment doivent présenter un R 60.*
- 2. Les revêtements des balcons et terrasses présentent la réaction au feu définie au point 8.1 de l'annexe 5/1 de l'Arrêté Royal Normes de base, à savoir la classe B (t1).*
- 3. S'agissant de la structure et des matériaux utilisés lors de travaux sur une ou plusieurs façades, il y a lieu de satisfaire aux dispositions du point 6 de l'annexe 5/1 de l'Arrêté Royal Normes de base. La publication CSTC 'Sécurité incendie des bâtiments multiétagés', édition juin 2022 donne une clarification pratique.*

C. Locaux et espaces techniques

- 1. Pour les prescriptions des locaux des compteurs de gaz et d'électricité, le Service d'Incendie se base sur le document de Sibelga "Prescriptions techniques et de construction pour les locaux à compteurs" (Référence : SIB18 CCLB 110) à l'exception des exigences de résistance au feu reprises au paragraphe 4.4.1. Pour le cloisonnement résistant au feu, notre service accepte des murs EI 60 et une porte d'entrée à fermeture automatique EI 30.*

L'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.

D. Équipements, entretien et contrôle

- 1. Les installations électriques (y compris l'éclairage de sécurité) doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.*

- 2. Conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements, l'ensemble des pièces et couloirs que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à l'accès principal du logement doit être équipé d'un détecteur autonome de fumée (muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de dix ans ou être relié au circuit électrique). Le détecteur de fumée doit être conforme à la norme NBN EN 14604.*

A chaque niveau ne se situant pas sur le chemin de circulation interne, le palier ou la première pièce par laquelle on accède à ce niveau doit être équipé d'un détecteur de fumée.

Le logement dont le nombre obligatoire de détecteurs de fumée est d'au moins quatre unités, doit être équipé de détecteurs interconnectés. Pour le triplex, il est obligatoire de prévoir des détecteurs interconnectés (ou une détection de type 'surveillance partielle').

- 3. Les installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire doivent répondre à la réglementation en vigueur.*

- 4. Concernant les panneaux photovoltaïques, un système de coupure de la production d'énergie électrique doit être prévu à la sortie des panneaux photovoltaïques et l'interrupteur manuel de ce découplage doit se trouver, au moins, dans le local des compteurs électriques. Il est par ailleurs conseillé d'asservir positivement ce découplage à la détection incendie généralisée, si elle existe. La présence d'un interrupteur manuel de découplage n'est plus obligatoire et simplement conseillée dans le seul cas où l'onduleur se trouve en toiture à proximité des panneaux photovoltaïques et si l'onduleur est lui-même alimenté à partir du compteur électrique. Dans tous les cas, la présence et la localisation de ces panneaux photovoltaïques doivent être clairement signalées à proximité des compteurs d'électricité. »;*

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 un quartier mixte de fonctions;*
- Dans ce quartier, la rue Edith Cavell est une artère locale traversée par une ligne de bus et dont les perspectives sont cadrées par des fronts bâtis continus;*
- L'immeuble n°36 sur lequel porte la demande est une construction mitoyenne implantée à l'alignement et se composant d'un commerce Horeca au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage. Il présente un gabarit R+2+T. Le rez-de-chaussée constitue le bel-étage et se compose d'une extension. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge et blanc, de châssis en bois de ton gris anthracite au niveau du bel-étage et du sous-sol, de châssis en bois de ton naturel aux étages, d'une porte d'entrée en acier de ton gris anthracite, de ceintres en briques de ton blanc, de ferronneries de ton noir pour la porte d'entrée et les garde-corps, de châssis en croisillons au niveau des impostes, d'un sgraffite de ton gris anthracite, d'un soubassement en pierre bleue, d'une corniche en bois de ton naturel, d'un trou de boulin avec fermeture décorative de ton blanc, d'un bardage imitation ardoise au niveau du brisis à la mansart, d'une toiture en tuiles de ton orange, d'une marquise de ton gris au niveau de la porte d'entrée ainsi que de châssis en acier de ton gris anthracite en encadrement de la porte d'entrée et d'un auvent de ton gris anthracite avec motif;*
- De manière générale, l'immeuble présente une façade de style éclectique avec des éléments Arts nouveau;*
- L'immeuble présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n° 16-16345-1952 et n° 16-8950-1935) en ce que :*
 - Les châssis au-dessus de la porte d'entrée, au niveau du bel étage et du sous-sol ont été modifiés;*
 - De nouvelles baies ont été créées au niveau du rez-de-jardin en façade arrière;*
 - Une chambre et une salle de bain ont été aménagées au 2^{ème} étage;*
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose de l'immeuble et d'un jardin enclavé par des murs mitoyens;*

- La maison de droite (n°38) présente une implantation, un gabarit et une typologie architecturale similaires à l'immeuble visé par la demande. Toutefois, elle s'en distingue en ce qu'il s'agit d'une maison unifamiliale et que sa typologie architecturale se compose majoritairement de briques de ton gris et de manière secondaire, de briques de ton rouge, avec des châssis de ton blanc;
- L'immeuble de gauche (n°33-34) est un immeuble d'angle se composant d'un commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages. Il présente un gabarit R+3+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton orange et gris, de châssis de ton bleu aux étages et de châssis en bois de ton brun clair au rez-de-chaussée;

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

- La suppression du commerce du rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'un logement supplémentaire sous forme de souplex s'étendant du sous-sol au rez-de-chaussée;
- Le réaménagement du logement existant en triplex s'étendant du 1^{er} étage aux combles;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse arrière au dernier étage;
- La suppression de la terrasse du 1^{er} étage;
- La modification de la typologie architecturale comprenant :
 - la suppression des croisillons;
 - la mise conformité de la porte d'entrée;
 - le remplacement de l'ensemble des châssis par des châssis bois de ton gris anthracite;
 - le remplacement de la toiture en tuiles de ton orange en tuiles de ton gris anthracite;
 - le remplacement du bardage imitation bois par un bardage en ardoise de ton gris anthracite;
 - le remplacement de la corniche en bois de ton naturel par une corniche en bois de ton gris anthracite;
 - l'installation de panneaux solaires en façade avant;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par la suppression du commerce Horeca et l'aménagement d'un logement supplémentaire de type souplex;
- Le gabarit de la toiture principale est modifié par un rehaussement;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée;

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

- Considérant que l'immeuble présente des caractéristiques similaires à celles de la maison voisine n°38;
- Considérant que l'immeuble présente, dès lors, une typologie davantage compatible avec une fonction résidentielle, à l'instar de ce voisin;
- Considérant, que la présence de ce commerce Horeca apparaît, dans ce contexte, moins cohérente que l'affectation en logement;
- Considérant que la suppression de ce commerce permet de rétablir une cohérence typologique avec le bâti environnant, et en particulier avec la maison voisine n°38;
- Considérant, toutefois, que l'aménagement d'un logement supplémentaire, bien que pertinent au regard de la proximité de nœuds intermodaux, engendre plusieurs dérogations aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant qu'aucun local commun pour les ordures ni local pour vélos n'est prévu dans le projet;
- Considérant que la chambre située au sous-sol ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant et qualitatif;
- Considérant, de plus, qu'il s'agit de l'unique chambre de ce logement de type souplex, ce qui n'est pas acceptable;
- Considérant que les dérogations au Titre II du RRU ne sont, dès lors, pas acceptables;
- Considérant que le triplex comprend trois chambres répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant, toutefois, que ce logement ne dispose que d'une terrasse au dernier étage, accessible depuis la chambre sous-combles, ce qui n'est pas qualitatif et ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux;
- Considérant qu'il n'est pas cohérent que le logement comportant le plus grand nombre de chambres ne bénéficie pas d'un accès direct au jardin;
- Considérant, en outre, que la suppression de la terrasse du 1^{er} étage et la création d'une terrasse au dernier étage ne sont pas acceptables, en ce que cette dernière génère des dérogations au Titre I du RRU, aggrave les vues plongeantes sur les parcelles voisines et ne présente pas un usage adéquat, étant accessible uniquement depuis une chambre;
- Considérant, par ailleurs, que cette terrasse ne respecte pas les dispositions du Code civil en matière de vues;
- Considérant que, pour les motifs précités, l'immeuble ne se prête pas à une division en deux logements telle que proposée;
- Considérant que la construction d'une lucarne en façade arrière s'envisage en ce qu'elle ne porte pas atteinte à la lecture de la toiture et permet l'aménagement d'un espace habitable conforme aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la suppression des croisillons existants est de nature à porter atteinte aux qualités patrimoniales de ce bien;
- Considérant que le remplacement des châssis par des châssis en bois de ton gris anthracite n'est pas qualitatif dans la mesure où une teinte trop foncée nuit à la lisibilité des détails des châssis bois;
- Considérant que la disparition du sgraffite en façade est compensée par sa restitution projetée, ce qui constitue une intervention qualitative;

- Considérant que la suppression de l'enseigne et de l'auvent contribue à préserver et à mettre en valeur les qualités de la façade;
- Considérant que l'installation de panneaux solaires en façade avant porte atteinte à la typologie architecturale de ce bien repris à l'inventaire;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'aménagement d'une terrasse au dernier étage entraîne l'installation de garde-corps ayant un impact visuel depuis les parcelles voisines;
 - De plus, l'aménagement d'une terrasse au dernier étage ne respecte pas les dispositions du Code civil et nécessiterait, pour s'y conformer, soit un recul d'1,90 m la rendant quasi inexploitable et anecdotique pour un logement trois chambres soit un rehaussement de mur mitoyen, entraînant un impact visuel et d'ombrage significatifs sur les parcelles voisines;
 - Dès lors, la terrasse et son garde-corps ne sont pas acceptables pour ces raisons précitées;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le bien repris à l'inventaire a subi des modifications en façade avant sans l'obtention d'un permis, lesquelles ont porté atteinte à l'harmonie de celle-ci;
 - Bien que le projet tende à harmoniser les interventions, notamment par l'utilisation d'un ton gris anthracite pour l'ensemble des châssis et de la porte d'entrée, cette teinte entraîne une perte de lisibilité des détails architecturaux des châssis bois;
 - En outre, l'utilisation de tuiles de ton gris anthracite pour la toiture et l'installation de panneaux solaires en façade avant portent également atteinte aux qualités patrimoniales du bien;
 - La suppression des croisillons, témoins des qualités architecturales de ce bien, n'est pas acceptable;

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

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." ;

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME ET DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

14/04/2026 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

07/05/2026 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

09/06/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité;

22/06/2026 au 06/07/2026 : enquête publique sur la demande modifiée;

26/08/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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 25/03/2026 :

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

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

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 NICHOKS** : 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 NICHOKS 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 NICHOKS** : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.

Nichoirs rouges-queues :

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

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

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

Vu l'avis du SIAMU sur la demande telle qu'introduite sollicité en date du «02/03/2026» et émis le « 06/03/2026 »;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande modifiée sollicité en date du «09/06/2026» et émis le « 17/06/2026 » :

« 4. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

5. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

Compartimentage et voies d'évacuations

1. Les logements doivent être séparés entre eux et des autres parties du bâtiment par des parois présentant EI 60. Les portes d'accès aux logements doivent être coupe-feu de classe EI 30.

2. L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EI 60 et une porte de communication de classe EI 30 à fermeture automatique.

Éléments de construction

3. Les nouveaux éléments structuraux de construction assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment doivent présenter un R 60.

4. Les revêtements des balcons et terrasses présentent la réaction au feu définie au point 8.1 de l'annexe 5/1 de l'Arrêté Royal Normes de base, à savoir la classe B (t1)

5. S'agissant de la structure et des matériaux utilisés lors de travaux sur une ou plusieurs façades, il y a lieu de satisfaire aux dispositions du point 6 de l'annexe 5/1 de l'Arrêté Royal Normes de base. La publication CSTC 'Sécurité incendie des bâtiments multiétagés', édition juin 2022 donne une clarification pratique.

Locaux et espaces techniques

6. Pour les prescriptions des locaux des compteurs de gaz et d'électricité, le Service d'Incendie se base sur le document de Sibelga "Prescriptions techniques et de construction pour les locaux à compteurs" (Référence : SIB18 CCLB 110) à l'exception des exigences de résistance au feu reprises au paragraphe 4.4.1. Pour le cloisonnement résistant au feu, notre service accepte des murs EI 60 et une porte d'entrée à fermeture automatique EI 30. L'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.

7. Le local à vélos doit être compartimenté par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI 30 sollicitées à la fermeture.

8. Le local destiné à l'entreposage des déchets ménagers doit être compartimenté par des parois, sols et plafonds présentant une résistance au feu EI60. La porte d'accès doit être coupe feu de classe EI 30 à fermeture automatique.

Équipements, entretien et contrôle

9. Conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements, l'ensemble des pièces et couloirs que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à l'accès principal du logement doit être équipé d'un détecteur autonome de fumée (muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de dix ans ou être relié au circuit électrique). Le détecteur de fumée doit être conforme à la norme NBN EN 14604.

A chaque niveau ne se situant pas sur le chemin de circulation interne, le palier ou la première pièce par laquelle on accède à ce niveau doit être équipé d'un détecteur de fumée.

Le logement dont le nombre obligatoire de détecteurs de fumée est d'au moins quatre unités, doit être équipé de détecteurs interconnectés. Pour le triplex, il est obligatoire de prévoir des détecteurs interconnectés (ou une détection de type 'surveillance partielle').

10. Les installations électriques (y compris l'éclairage de sécurité) doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.

11. Les installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire doivent répondre à la réglementation en vigueur. »;

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 un quartier mixte de fonctions;

- Dans ce quartier, la rue Edith Cavell est une artère locale traversée par une ligne de bus et dont les perspectives sont cadrées par des fronts bâtis continus;
- L'immeuble n°36 sur lequel porte la demande est une construction mitoyenne implantée à l'alignement et se composant d'un commerce Horeca au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage. Il présente un gabarit R+2+T. Le rez-de-chaussée constitue le bel-étage et se compose d'une extension. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge et blanc, de châssis en bois de ton gris anthracite au niveau du bel-étage et du sous-sol, de châssis en bois de ton naturel aux étages, d'une porte d'entrée en acier de ton gris anthracite, de ceintres en briques de ton blanc, de ferronneries de ton noir pour la porte d'entrée et les garde-corps, de châssis en croisillons au niveau des impostes, d'un sgraffite de ton gris anthracite, d'un soubassement en pierre bleue, d'une corniche en bois de ton naturel, d'un trou de boulin avec fermeture décorative de ton blanc, d'un bardage imitation ardoise au niveau du brisis à la mansart, d'une toiture en tuiles de ton orange, d'une marquise de ton gris au niveau de la porte d'entrée ainsi que de châssis en acier de ton gris anthracite en encadrement de la porte d'entrée et d'un auvent de ton gris anthracite avec motif;
- De manière générale, l'immeuble présente une façade de style éclectique avec des éléments Arts nouveau;
- L'immeuble présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n° 16-16345-1952 et n° 16-8950-1935) en ce que :
 - Les châssis au-dessus de la porte d'entrée, au niveau du bel étage et du sous-sol ont été modifiés;
 - De nouvelles baies ont été créées au niveau du rez-de-jardin en façade arrière;
 - Une chambre et une salle de bain ont été aménagées au 2^{ème} étage;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose de l'immeuble et d'un jardin enclavé par des murs mitoyens;
- La maison de droite (n°38) présente une implantation, un gabarit et une typologie architecturale similaires à l'immeuble visé par la demande. Toutefois, elle s'en distingue en ce qu'il s'agit d'une maison unifamiliale et que sa typologie architecturale se compose majoritairement de briques de ton gris et de manière secondaire, de briques de ton rouge, avec des châssis de ton blanc;
- L'immeuble de gauche (n°33-34) est un immeuble d'angle se composant d'un commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages. Il présente un gabarit R+3+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton orange et gris, de châssis de ton bleu aux étages et de châssis en bois de ton brun clair au rez-de-chaussée;

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

- La suppression du commerce du rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'un logement supplémentaire sous forme de souplex s'étendant du sous-sol au rez-de-chaussée;
- Le réaménagement du logement existant en triplex s'étendant du 1^{er} étage aux combles;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse arrière au dernier étage;
- La suppression de la terrasse du 1^{er} étage;
- La modification de la typologie architecturale comprenant :
 - la suppression des croisillons;
 - la mise conformité de la porte d'entrée;
 - le remplacement de l'ensemble des châssis par des châssis bois de ton gris anthracite;
 - le remplacement de la toiture en tuiles de ton orange en tuiles de ton gris anthracite;
 - le remplacement du bardage imitation bois par un bardage en ardoise de ton gris anthracite;
 - le remplacement de la corniche en bois de ton naturel par une corniche en bois de ton gris anthracite;
 - l'installation de panneaux solaires en façade avant;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par la suppression du commerce Horeca et l'aménagement d'un logement supplémentaire de type souplex;
- Le gabarit de la toiture principale est modifié par un rehaussement;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée;

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

- Considérant que l'immeuble présente des caractéristiques similaires à celles de la maison voisine n°38;

- Considérant que l'immeuble présente, dès lors, une typologie davantage compatible avec une fonction résidentielle, à l'instar de ce voisin;
- Considérant, que la présence de ce commerce Horeca apparaît, dans ce contexte, moins cohérente que l'affectation en logement;
- Considérant que la suppression de ce commerce permet de rétablir une cohérence typologique avec le bâti environnant, et en particulier avec la maison voisine n°38;
- Considérant, toutefois, que l'aménagement d'un logement supplémentaire, bien que pertinent au regard de la proximité de nœuds intermodaux, engendre plusieurs dérogations aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant qu'aucun local commun pour les ordures ni local pour vélos n'est prévu dans le projet;
- Considérant que la chambre située au sous-sol ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant et qualitatif;
- Considérant, de plus, qu'il s'agit de l'unique chambre de ce logement de type souplex, ce qui n'est pas acceptable;
- Considérant que les dérogations au Titre II du RRU ne sont, dès lors, pas acceptables;
- Considérant que le triplex comprend trois chambres répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant, toutefois, que ce logement ne dispose que d'une terrasse au dernier étage, accessible depuis la chambre sous-combles, ce qui n'est pas qualitatif et ne répond pas au principe du bon aménagement des lieux;
- Considérant qu'il n'est pas cohérent que le logement comportant le plus grand nombre de chambres ne bénéficie pas d'un accès direct au jardin;
- Considérant, en outre, que la suppression de la terrasse du 1^{er} étage et la création d'une terrasse au dernier étage ne sont pas acceptables, en ce que cette dernière génère des dérogations aux Titre I du RRU, aggrave les vues plongeantes sur les parcelles voisines et ne présente pas un usage adéquat, étant accessible uniquement depuis une chambre;
- Considérant, par ailleurs, que cette terrasse ne respecte pas les dispositions du Code civil en matière de vues;
- Considérant que, pour les motifs précités, l'immeuble ne se prête pas à une division en deux logements telle que proposée;
- Considérant que la construction d'une lucarne en façade arrière s'envisage en ce qu'elle ne porte pas atteinte à la lecture de la toiture et permet l'aménagement d'un espace habitable conforme aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la suppression des croisillons existants est de nature à porter atteinte aux qualités patrimoniales de ce bien;
- Considérant que le remplacement des châssis par des châssis en bois de ton gris anthracite n'est pas qualitatif dans la mesure où une teinte trop foncée nuit à la lisibilité des détails des châssis bois;
- Considérant que la disparition du sgraffite en façade est compensée par sa restitution projetée, ce qui constitue une intervention qualitative;
- Considérant que la suppression de l'enseigne et de l'auvent contribue à préserver et à mettre en valeur les qualités de la façade;
- Considérant que l'installation de panneaux solaires en façade avant porte atteinte à la typologie architecturale de ce bien repris à l'inventaire;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'aménagement d'une terrasse au dernier étage entraîne l'installation de garde-corps ayant un impact visuel depuis les parcelles voisines;
 - De plus, l'aménagement d'une terrasse au dernier étage ne respecte pas les dispositions du Code civil et nécessiterait, pour s'y conformer, soit un recul d'1,90 m la rendant quasi inexploitable et anecdotique pour un logement trois chambres soit un rehaussement de mur mitoyen, entraînant un impact visuel et d'ombrage significatifs sur les parcelles voisines;
 - Dès lors, la terrasse et son garde-corps ne sont pas acceptables pour ces raisons précitées;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le bien repris à l'inventaire a subi des modifications en façade avant sans l'obtention d'un permis, lesquelles ont porté atteinte à l'harmonie de celle-ci;
 - Bien que le projet tende à harmoniser les interventions, notamment par l'utilisation d'un ton gris anthracite pour l'ensemble des châssis et de la porte d'entrée, cette teinte entraîne une perte de lisibilité des détails architecturaux des châssis bois;
 - En outre, l'utilisation de tuiles de ton gris anthracite pour la toiture et l'installation de panneaux solaires en façade avant portent également atteinte aux qualités patrimoniales du bien;
 - La suppression des croisillons, témoins des qualités architecturales de ce bien, n'est pas acceptable;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 08/05/2026) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/05/2026 :

- Considérant que le projet modifié maintient l'aménagement de 2 logements et la suppression du commerce du rez-de-chaussée;
- Considérant qu'en ce qui concerne le souplex, le projet modifié remplace la chambre par une salle de bain, laquelle ne nécessite pas un éclairage naturel qualitatif;
- Considérant, dès lors, que la chambre est prévue au niveau du rez-de-chaussée, améliorant ainsi significativement l'aménagement de ce souplex;
- Considérant, dès lors, que ce logement répond désormais au bon aménagement des lieux;
- Considérant que la demande modifiée prévoit l'aménagement de locaux communs au sous-sol, à savoir un local vélos et poussettes, un local poubelles, un local pour les produits d'entretien ainsi qu'une cave destinée au second logement;
- Considérant que ces nouveaux aménagements suppriment les dérogations aux normes minimales d'habitabilité et améliorent significativement le fonctionnement de l'immeuble par rapport au projet initial;
- Considérant que le projet modifié propose de réduire la largeur de la terrasse de telle manière à respecter les dispositions du Code civil;
- Considérant, également que, afin de permettre l'aménagement d'une terrasse d'une surface de 7,5 m², la profondeur de la lucarne est légèrement réduite;
- Considérant que, dès lors, l'aménagement de cette terrasse présente un impact limité sur les parcelles voisines;
- Considérant que la chambre de l'étage sous combles est remplacée par un bureau, plus cohérent au regard de l'accès à cette terrasse;
- Considérant que le projet modifié maintient les croisillons en façade avant, permettant ainsi d'assurer la préservation des qualités patrimoniales du bien;
- Considérant qu'il maintient également des châssis en bois de ton naturel, s'inscrivant ainsi dans une démarche de préservation de caractéristiques patrimoniales du bien;
- Considérant que le projet modifié supprime les panneaux solaires de la toiture en façade avant, ce qui est cohérent avec le maintien des qualités architecturales du bien;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La suppression du commerce du rez-de-chaussée apparaît cohérente au regard du contexte bâti,
 - De plus, la typologie de l'immeuble est davantage compatible avec la fonction de logement;
 - le projet modifié améliore l'aménagement et le fonctionnement des 2 logements;
 - Il supprime également les dérogations aux normes minimales d'habitabilité;
 - les logements répondent désormais au bon aménagement des lieux;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'aménagement d'une terrasse au dernier étage entraîne l'installation de garde-corps dont l'impact visuel depuis les parcelles voisines est désormais limité;
 - De plus, l'aménagement de cette terrasse au dernier étage respecte les dispositions du Code civil par le recul d'1,90 m de la terrasse par rapport aux limites mitoyennes;

- En outre, pour maintenir une terrasse de 7,5 m², la profondeur de la lucarne est réduite de telle sorte à ce que la terrasse soit partiellement aménagée dans la toiture;
- Dès lors, compte tenu de ces éléments, l'aménagement de la terrasse et de son garde-corps sont acceptable;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le projet modifié harmonie les interventions et maintient des menuiseries en bois de ton naturel avec croisillons .
 - Il supprime les panneaux solaires et maintient les tuiles de ton rouge ainsi qu'un bardage en imitation ardoise au niveau du brisis ce qui permet de préserver les qualités patrimoniales de ce bien;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 11

Dossier 16-48731-2026 - Enquête n° 131/26

Situation : Avenue René Gobert 34

Objet : réaménager la zone de recul devant la maison et élargir la rampe de garage, réaménager la terrasse arrière côté jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48731-2026 introduite en date du 28/04/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager la zone de recul devant la maison et élargir la rampe de garage, réaménager la terrasse arrière côté jardin sur le bien sis avenue René Gobert 34;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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°8.0 qui prescrit "*zone de recul - Les zones de recul sont libres de toute construction et leur profondeur est déterminée au plan. Elles sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions. L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garages et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone.*", en ce que le projet revient à la largeur prévue initialement sur les plans des archives (de 1949) pour le passage carrossable mais supprime les zones verdurisées situées de part et d'autre du passage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 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 :

28/04/2026 : dépôt de la demande;

09/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2026 au 06/07/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2026 : 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 continu formé essentiellement de maisons unifamiliales, à l'instar de celle sur laquelle porte la demande;
- Cette maison, de gabarit R+1+toiture à versants, s'implante avec recul par rapport à la voirie et présente une esthétique de façade en brique avec des contours de fenêtre en briques et des châssis en bois blanc en situation existante de droit;
- Elle date de 1949 (PU n° 16-14110-1949) et ne présente pas d'intérêt d'un point de vue patrimonial;
- Elle a fait l'objet de transformations qui ont fait l'objet d'une mise en conformité récemment (PU n°16-47863-2024), pour les éléments suivants :
 - La création de deux lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière) avant 2000;

- L'aménagement des combles en chambres et la création d'un escalier confortable pour y accéder avant 2000;
- En ce qui concerne le remplacement des menuiseries (porte d'entrée, porte de garage et châssis) par des menuiseries en PVC de teinte blanche en 2012 : le permis de 2024 était conditionné comme suit : prévoir des menuiseries (châssis, porte d'entrée, et porte de garage) en bois lors du prochain remplacement en façade avant;

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

- La transformation de la zone de recul :
 - Le projet prévoit l'élargissement de la rampe d'accès au garage;
 - Le projet prévoit également la rénovation du passage vers la porte d'entrée de l'habitation;
 - Le revêtement de la nouvelle rampe de garage et du passage piéton est prévu en dallage gris.
- La transformation des terrasses haute et basse côté jardin;

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

- en matière de programme :
 - Le projet améliore les qualités de cette maison en offrant :
 - plus de facilité à manœuvrer pour entrer et sortir du garage;
 - moins de vétusté des espaces extérieurs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les modifications apportées aux aménagements sont très proches des aménagements d'origine et ne généreront aucunes nuisances pour les voisins;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - En partie avant, les transformations souhaitées entraîne une dérogation au PPAS;
 - En partie arrière, au vu du caractère vétuste des aménagements existants, le projet prévoit une amélioration en réaménageant les terrasses haute et basse et en modifiant l'escalier les reliant et l'escalier menant à la cour anglaise.
 - La surface imperméable supplémentaire est inférieure à 30 m², le règlement communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux n'est donc pas d'application;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La surface imperméable supplémentaire est inférieure à 30 m², le règlement communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux n'est donc pas d'application;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Se conformer à la condition du dernier permis pour les menuiseries en façade avant : dessiner en situation projetée des châssis en bois;

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 au PPAS qui prescrit à l'article 8.0 zone de recul : *« Les zones de recul sont libres de toute construction et leur profondeur est déterminée au plan. Elles sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions. L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garages et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. Les descentes vers les garages dans les zones de recul sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum, partant de plain-pied vers le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement. L'aménagement de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir à l'échelle de 1/50. Les murets à front de rue sont autorisés et ils auront une hauteur maximum de 30 cm. Les limites séparatives entre propriétés pourront être plantées de haies vives, à l'exclusion de toute autre forme de clôtures. » :*

- En ce qui concerne « L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garages et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. » :
 - le plan du sous-sol de la situation de droit, on remarque que la largeur de cette rampe était plus conséquente à l'origine (+/- 3,80 m) que dans la situation de fait (+/- 2,50 m);
 - le projet propose une largeur de 3,33m, ce qui reste raisonnable mais permet de pouvoir manœuvrer en toute sécurité;
 - concernant la végétation, le ratio de 3/5 de surface plantée ou gazonnée par rapport à la superficie totale de la zone n'était déjà pas présent dans la situation de droit. Le projet prévoit le maintien de la végétation le long du trottoir et la haie côté n°34A, ce qui est suffisant;

- l'accès au garage ne peut par contre pas être associé à un emplacement de stationnement : il y a lieu de supprimer la voiture du plan ;
- En ce qui concerne : « *Les descentes vers les garages dans les zones de recul sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum* » :
 - La situation de droit présente une pente de 12°. Elle est inchangée dans le projet;
 - Cette pente est préexistante à l'entrée en vigueur du PPAS ;
- En ce qui concerne : « *Les murets à front de rue sont autorisés et ils auront une hauteur maximum de 30 cm* » :
 - Le projet ne prévoit pas l'aménagement de nouveaux murets mais uniquement la modification et même la réduction de certains murets déjà présents le long du trottoir;
- En ce qui concerne : « *Les limites séparatives entre propriétés pourront être plantées de haies vives, à l'exclusion de toute autre forme de clôtures.* » :
 - Le projet prévoit l'enlèvement de la haie de gauche, située le long de la limite séparative entre les numéros 34 et 32. Cette intervention est nécessaire pour permettre l'élargissement de la rampe d'accès au garage;
 - Cela peut s'envisager car la clôture existante entre les numéros 34 et 32 sera de nouveau visible (celle-ci date de l'origine de la construction de la maison n°32 - visible sur les plans des archives de 1932 - et est en harmonie avec la typologie de la maison);
- De nombreuses zones de recul sises avenue René Gobert présentent des grandes largeurs au niveau des accès aux garages et le non-respect de la surface plantée à 3/5^{ème} de la superficie totale de la largeur des accès : il apparaît que l'aménagement proposé ne nuira nullement à l'homogénéité des aménagements des zones de recul de l'avenue René Gobert;

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

- Supprimer la voiture dessinée en zone de recul ;
- Se conformer à la condition du dernier permis pour les menuiseries en façade avant : dessiner en situation projetée des châssis en bois;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concerne que la mise en place de bandes engazonnées et le respect du précédent permis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage conforme;

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 plan particulier d'affectation du sol, article n°8.0 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 12

Dossier 16-47762-2024 - Enquête n° 125/26

Situation : Rue du Melkriek (à droite du n°120)

Objet : construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements aux étages (un appartement 2 chambres au 1^{er} étage et un appartement 1 chambre en duplex au 2^{ème} étage et sous combles)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47762-2024 introduite en date du 25/09/2024, modifiée le 10/04/2026 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements aux étages (un appartement 2 chambres au 1^{er} étage et un appartement 1 chambre en duplex au 2^{ème} étage et sous combles) sur le bien sis rue du Melkriek (à droite du n°120);

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 au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant qui prescrit "*La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.*" en ce que la hauteur de la façade projetée (intersection du plan de la façade et de la toiture à versants projetée) dépasse de 1,65 mètres la hauteur de la façade avant mitoyenne existante sise au n°120 (intersection du plan de la façade et de la toiture à versants existante);
 - 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.* » en ce que dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4 (à savoir une profondeur de 3 mètres), la hauteur de la toiture projetée dépasse en hauteur le profil du mitoyen existant sis au n°120 (le profil mitoyen le plus bas mitoyen étant dans ce cas-ci également le plus haut, tenant compte de l'absence de construction en façade arrière au-delà de la façade principale au n°120);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Non-respect du gabarit, demande de préserver la cohérence visuelle et l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le quartier;*
- *Impact sur la vue arrière (dépassement conséquent de 3 m de profondeur sur 6,80 m de hauteur), l'extension par rapport au n° 120 aura un impact direct sur la vue (dégagée) depuis la terrasse arrière existante au n° 118, ce qui constitue une nuisance importante;*
- *Stationnement et circulation, pas de garage ni d'emplacement de parking, local vélos trop petit;*
- *Programme de profession libérale tout à fait honorable, mais 2 cabinets médicaux sont disproportionnés par rapport à la voirie (qui est une route à circulation limitée);*
- *Questionnement quant à la future installation d'un ou de 2 cabinets médicaux à terme ? – des informations contradictoires sont indiquées au sein de la demande modifiée;*
- *Situation qui risque d'engendrer une augmentation significative du trafic automobile, des nuisances sonores (présence d'un dos d'âne) et qui pourrait compromettre la sécurité et la tranquillité des riverains en raison du va-et vient des patients (route à circulation limitée et charroi automobile et camion très, très important);*
- *Puits d'infiltration prévu pour la citerne d'eau de pluie, alors que terrain inondable et sol argileux, test de capacité d'infiltration du sol à prévoir pour ne pas inonder tous les terrains des voisins et crainte de problème de nuisibles dans le jardin arrière (prolifération de moustiques – lié à l'humidité);*
- *Bassin d'orage avec raccordement à l'égout public apparemment imposé lors de l'octroi du permis d'urbanisme pour l'immeuble sis au n°118;*
- *Plantation prévue d'arbres à très haute tige (+ de 20 mètres à l'âge adulte (peuplier et saule)), terrain trop étroit pour ce type d'arbres, plutôt prévoir des arbres à basse tige;*
- *Demande de revoir le projet en profondeur (avec respect du gabarit de la maison existante sise au n°120, meilleur respect des contraintes liées au stationnement et à la circulation et puits d'infiltration);*
- *Implantation et respect des droits de la parcelle voisine (à droite) - l'implantation du bâtiment projeté présente une façade latérale droite qui jouxte l'alignement de la voirie de manière extrêmement rapprochée. Cette configuration géométrique constitue un obstacle au développement futur des parcelles adjacentes n°124 et n°126. Prévoir un retrait au côté droit ou un retrait biseauté (chanfrein) à l'angle avant droit afin de garantir la continuité du front bâti et le droit à la constructibilité des parcelles avoisinantes;*
- *Intégration des pompes à chaleur et protection contre les nuisances acoustiques - aucune mesure d'intégration architecturale de ceux-ci ni aucun dispositif d'isolation acoustique ne sont prévus dans les plans pour atténuer ces nuisances - permis à assortir d'une condition imposant la réalisation d'une étude acoustique préalable et placement des 3 unités à une distance suffisante des limites mitoyennes ou intégrées dans un caisson technique insonorisé;*
- *Cohérence entre le calcul PEB et la surface réelle de toiture disponible (pour la pose de panneaux photovoltaïques);*
- *Implantation de la haie (à 50 cm de la limite mitoyenne) et respect des limites de propriété;*
- *Amélioration du projet tel que modifié en ce que la toiture s'aligne sur la maison voisine, et qui s'intègre mieux qu'une toiture plate. Amélioration encore à prévoir concernant le décrochage de la façade arrière qui dépasse de 3 m par rapport à la maison mitoyenne;*
- *Opposition ferme à la demande, le profil proposé prévoit une profondeur de construction importante de 14 mètres sur les 2 premiers niveaux (soit 3 mètres de plus que le mitoyen gauche) combiné à la hauteur de la toiture à versants et de ses grandes lucarnes arrière - modification disproportionnée du relief de l'îlot - impact depuis la rue de l'Étoile en terme de perte substantielle de luminosité et d'ensoleillement direct (jardin et pièces de vie) - en terme d'augmentation intolérable du vis-à-vis direct et plongeant depuis la terrasse projetée au R+2 (aménagée sur la toiture plate de l'annexe arrière) ainsi que depuis les fenêtres de toit en terme d'intimité (Velux et lucarnes arrière);*
- *Incohérences techniques majeures (modes de chauffage contradictoires) - gaz ou pompe à chaleur ? - évaluation correcte de l'impact environnemental et les installations réelles du bâtiment (gainés, cheminées ou nuisances sonores potentielles d'une unité extérieure de pompe à chaleur orientée vers l'îlot);*
- *Défaut de visibilité et d'accessibilité de l'enquête publique sur le terrain - déroulement de l'enquête publique gravement entravé par les importants travaux de voirie en cours dans la rue du Melkriek et Rue de l'Etoile (installations de chantier, barrières de sécurité et engins de travaux présents aux abords immédiats de la parcelle masquant les affiches réglementaires orange et empêchant la visibilité ainsi que la sécurité d'accès requises pour l'information des riverains - cette situation exceptionnelle nuit grandement à la transparence de la procédure sur le terrain et n'a pas permis à l'ensemble du voisinage de prendre pleinement connaissance du projet dans des conditions normales;*
- *Surdensification de la zone, fermeture de l'îlot en triangle et impact sur le Parc de Keyenbempt - morphologie spécifique de l'îlot, qui se referme de manière étroite en triangle, exige une préservation stricte de la perméabilité des sols et des espaces intérieurs non bâtis - la nouvelle construction de ce gabarit, avec une profondeur de 14 à 15 mètres en intérieur d'îlot, briserait l'équilibre de cette zone - projet situé directement en face du Parc de Keyenbempt, la densification va à l'encontre de la préservation paysagère et écologique nécessaire aux abords de ce parc préservé - configuration en triangle de cet îlot et situation géographique à maintenir statu quo afin de ne pas saturer le maillage vert et le cadre de vie des riverains;*
- *Les modifications apportées au projet initial ne répondent pas à l'avis de la Commission de concertation du 17 septembre 2025, laquelle a mis en évidence la nécessité de réduire le gabarit projeté ainsi que le programme poursuivi :*
 - *la façade à rue présente une hauteur qui dépasse la façade du n°120 de plus de 1,5 mètres;*

- la lucarne en façade avant est excessive (en hauteur et largeur) et se situe à proximité de la limite de propriété et contribue à porter atteinte à l'harmonie du front bâti;
- la profondeur de l'immeuble continue à être problématique dès lorsqu'il dépasse de 3 mètres la profondeur de l'immeuble du n°120. Sur cette toute cette profondeur, en limite de propriété, le projet présente encore un important mur aveugle de 6,80 mètres de haut;
- en sus de ce mur aveugle, le projet prévoit l'aménagement d'une lucarne en façade arrière à proximité immédiate de la limite de propriété;
- o Le projet ne répond toujours pas au bon aménagement des lieux;
- o Le décrochage en façade avant est toujours présent et nuit à la continuité du front bâti. Il n'a pas lieu d'être dès lors qu'il a uniquement pour finalité de proposer un gabarit de type R+2+toiture en lieu et place d'un gabarit R+1+T avec pour conséquence d'entraîner un important dépassement de profondeur en façade arrière;
- o Le projet modifié maintient un important dépassement. La seule modification réside dans la réduction de la hauteur du mur aveugle projeté en limite de propriété, celle-ci passant de 10 mètres à 6,80 mètres. La diminution de hauteur n'est pas de nature à supprimer les nuisances dénoncées (effet d'écrasement, impact esthétique, atteinte à la luminosité) et la diminution de hauteur est contrebalancée par la création d'une importante lucarne à faible distance de la limite de propriété ainsi que par l'installation d'une terrasse;
- o Le rez-de-chaussée reste aménagé de telle façon que deux cabinets médicaux puissent, in fine, y être aménagés;
- o La problématique liée à l'absence de place de parking est toujours d'actualité;
- o La terrasse projetée au 2ème étage de la façade arrière n'est pas acceptable dès lors que celle-ci permet une vue plongeante sur l'ensemble de la propriété sise au n°120;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- o Demande portant sur plus de 200 m² de nouvelle construction;
- o Dérogation au Titre II - article 8 - WC;
- o Dérogation au Titre VIII - les normes de stationnement en dehors de la voie publique;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 (Règle générale) du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prescrit « *Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement; 2° au maximum : de deux emplacements par logement.* », en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement au sein de l'immeuble, 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 :

25/09/2024 : dépôt de la demande;

28/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/11/2024 : réception des compléments;

13/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/05/2025 : réception des compléments;

16/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que la Commission de concertation a émis un avis défavorable et unanime sur le projet initial en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué en date du 17/09/2025, motivé comme suit :

« IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47762-2024 introduite en date du 25/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1er et 2ème étages) sur le bien sis rue du Melkriek (à droite du n°120);

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 :

- o application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - o non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant qui prescrit " La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.» en ce que dans la hauteur de la façade projetée (intersection du plan de la façade et de la toiture plate) dépasse de 2,75 mètres la hauteur de la façade avant existante (intersection du plan de la façade et de la toiture à versants existante sise au n°120) ce qui tend à rompre le caractère harmonieux de cette portion de rue;

- *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. » en ce que dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, la hauteur de la toiture projetée dépasse en hauteur le profil du mitoyen existant sis au n°120;*
- *non-respect de l'article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne en ce qui concerne les étages;*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2025 au 03/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le projet n'a pas été étudié en tenant compte de la trame bâtie existante, absence d'intégration;*
- *La façade avant de l'immeuble projeté présente un décrochage par rapport au front bâti, retrait peu esthétique et création d'un pont thermique au droit de l'habitation mitoyenne existante au n°120;*
- *La profondeur de l'immeuble projeté entraîne un dépassement de 2,99 mètres par rapport à la façade arrière de l'habitation mitoyenne existante au n°120 sans qu'il n'y ait aucun recul prévu par rapport à la limite de propriété, profondeur excessive qui se concrétisera en un mur latéral de plus de 10 mètres de hauteur ce qui entraînera un important effet d'écrasement au droit des pièces de vie sises en façade arrière ainsi qu'au niveau de la terrasse de l'habitation mitoyenne existante au n°120, impact de ce mur massif et inesthétique qui portera également atteinte à la luminosité de ces espaces;*
- *La hauteur de l'immeuble, malgré l'utilisation d'une toiture plate, demeure excessive et est dérogoire au Titre I du RRU;*
- *Rupture inesthétique au droit du front bâti;*
- *Gabarit de l'immeuble à revoir pour qu'il soit en accord avec celui des habitations existantes (à savoir R+1+toiture à double pente);*
- *Le programme envisagé est trop important pour l'endroit choisi, la parcelle ne permettant manifestement que (et déjà) la construction d'une habitation unifamiliale (avec, le cas échéant, un espace pour profession libérale);*
- *Le projet en ce qu'il prévoit l'aménagement un cabinet pour 2 médecins (donc 2 cabinets...) est excessif dès lors que cela entraînera un charroi conséquent dans une rue étroite et résidentielle sans qu'il n'y ait aucune solution offerte pour le stationnement;*
- *Le titre 1 du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100 m² soient aménagées en toitures verdurisées. Le projet présente une toiture plate d'une superficie de +/- 91,5m² (pas loin des 100 m²) et ce, dans un endroit où les inondations sont fréquentes. Il serait donc souhaitable que la toiture de l'immeuble soit verdurisée;*
- *Absence de place de parking et local vélos très petit (également utilisé par les médecins);*
- *Pour permettre l'utilisation des nouveaux cabinets de médecins par tout un chacun, prévoir la rénovation du trottoir et un passage pour piétons rue de l'Etoile;*
- *Tenir compte du fait que le Melkriek est inondable;*
- *Une maison médicale est la bienvenue dans le quartier;*
- *En plus du dispositif du stockage de l'eau, une toiture végétalisée devrait être prévue;*
- *Un parking sécurisé pour les vélos serait utile;*
- *Le projet de construction semble incohérent par rapport au bâti déjà construit (différence de volume en toiture visuellement inesthétique (toit plat à côté d'une série de toiture à versants);*
- *Différence de volume, construction en profondeur (+ 3 mètres par rapport à la maison mitoyenne);*
- *Non-respect du gabarit de la maison prévue qui ne correspond pas à celui de la maison existante située au n°120;*
- *Lors de la construction de l'habitation sise au n°118 (à gauche du n°120) en 2015, il avait été imposé de respecter la hauteur de la maison sise au n°120 afin de préserver la cohérence visuelle et l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le quartier. Il est essentiel de maintenir cette cohérence architecturale pour garantir une harmonie visuelle dans le quartier;*
- *Impact sur la vue arrière : le projet prévoit un dépassement en façade arrière de +/- 3 mètres. Cette extension par rapport au n°120 aura un impact direct sur la vue dégagée depuis la terrasse arrière du bien sis au n°118, ce qui constitue une nuisance importante;*
- *Stationnement et circulation : pas de mention d'emplacements de stationnement sur les plans disponibles, il y a cependant un local vélos;*

- Une profession libérale est tout à fait honorable, mais 2 cabinets médicaux sont disproportionnés par rapport à la voirie qui est une route à circulation limitée. Cette situation risque d'engendrer une augmentation significative du trafic automobile, des nuisances sonores surtout avec le dos d'âne et pourrait compromettre la sécurité et la tranquillité des riverains en raison du va et vient des patients;
- Revoir le projet afin de respecter le gabarit de la maison sise au n° 120 et de mieux respecter les contraintes liées au stationnement et à la circulation dans le quartier;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Demande portant sur plus de 200 m² de nouvelle construction;
- Dérogation au Titre VIII - les normes de stationnement en dehors de la voie publique;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 (Règle générale) du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prescrit « Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement; 2° au maximum : de deux emplacements par logement. », en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement au sein de l'immeuble, 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 :

25/09/2024 : dépôt de la demande;
 28/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
 29/11/2024 : réception des compléments;
 13/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
 15/05/2025 : réception des compléments;
 16/07/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
 20/08/2025 au 03/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
 17/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 16/07/2025 et libellé comme suit :

Alignement et implantation planimétrique

Principes généraux :

L'alignement (= limite avec le domaine public) et les limites latérales de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation; les limites de parcelle sur lesquelles sont appuyées les cotes d'implantation doivent être confirmées par un plan de bornage en bonne et due forme, au plus tard lors du contrôle d'implantation par les services communaux. Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

Quant à la présente demande :

La procédure d'alignement étant intervenue en cours de demande, l'alignement particulier dûment validé par le Collège en sa séance du 13 mai 2025 n'est figuré que sur le nouveau plan d'implantation n° PU02B du 13/05/2025 et pas encore sur les autres plans datés du 15/11/2024. Cela génère un risque d'erreur, d'autant plus que seul le plan du rez-de-chaussée comporte une cote par rapport à l'angle du bâtiment sis au n° 120. Il est demandé de reporter l'alignement du 13/05/2025 sur tous les plans.

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).

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 :

La seule référence altimétrique proposée est la différence de hauteur de corniche par rapport au n° 120, ce qui ne permet pas d'implanter la construction avec la précision requise.

Il est demandé de coter l'altitude du seuil du n° 120 et de la taque d'égout en voirie par rapport au niveau du rez-de-chaussée à construire.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à la présente demande :

La proposition – temporisation des eaux pluviales en toiture stockante de 7m³ dont l'ajutage est déversé dans une citerne, dont le trop-plein est infiltré dans le jardin – est conforme à l'esprit du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Le dispositif infiltrant doit cependant être translaté en dehors des racines de l'arbre (correspondant grosso modo à sa couronne) pour éviter de les fragiliser.

D'autre part, l'attention du demandeur est attirée sur la très faible profondeur de la nappe phréatique (voir l'outil Infiltrasoil de Bruxelles-Environnement), ce qui peut retarder très fortement l'infiltration en période humide.

Considérant le risque de saturation de l'ouvrage infiltrant avant même qu'une averse survienne, considérant le fait que le volume de temporisation se trouve inhabituellement en amont de la citerne et considérant que la pérennité de cette toiture stockante n'est pas garantie (ex. : ajout d'une toiture en bâtière dans le futur), il est demandé de placer un volume de temporisation supplémentaire de 3.100 litres minimum entre la citerne et l'ouvrage infiltrant. »;

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 16/07/2025 et libellé comme suit :

« Considérant le projet à savoir : construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1er et 2ème étages);

Considérant que :

- Le projet se situe en zone inondable;
- Il est prévu une citerne d'eau de pluie de 10 m³;
- Il n'est pas précisé si les eaux de pluies récoltées sont utilisées;
- Il n'est pas prévu de bassin d'orage;
- Il n'est pas prévu de toiture verte;
- Il est prévu une toiture stockante de 7 m³;
- Le dossier comporte des informations différentes selon les écrits/les plans en ce qui concerne le devenir du trop-plein de la CEP :
 - dans un puits d'infiltration de 10m² en fond de parcelle;
 - à l'égout;
 - dans une zone d'infiltration de 10² en fond de parcelle;
- Il est prévu une clôture en bois sur le pourtour de la parcelle;

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

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

Avis favorable à condition de :

- Assurer l'utilisation des eaux de pluies récoltées dans tout le bâtiment (WC, arrosage);
- Placer une toiture verte;
- Gérer les eaux de pluies résiduelles :
 - autrement que via un puits perdu (la création de nouveau puits est interdite),
 - via une infiltration horizontale;
 - sans qu'il y ait de rejet d'eaux de pluies à l'égout;
- Assurer le passage de la petite faune (clôture avec un écartement de 10cm ou à 10 cm du sol ou avec des accès régulier);

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/>);

Nichoirs martinets

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

- **HAUTEUR** : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- **ORIENTATION** : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.

- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichours côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichours multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichours à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichours.

Nichours 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 nichours à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.

Nichours rouges-queues :

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

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

Nichours 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 nichours 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 nichours à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichours 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.

Nichours bergeronnette des ruisseaux :

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/07/2025 qui devra être rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bâti environnant de la zone est principalement constitué, dans cette partie et du côté pair de la rue du Melkriek à cet endroit, de maisons d'habitation et sur les terrains avoisinants - y compris le terrain concerné par l'objet de la demande - de petits garages isolés attenants aux constructions sises rue de l'Etoile;
- L'obliquité du parcellaire par rapport à l'alignement se développe dans ce tronçon à partir du n°114A vers le n°120;
- En cours de la phase d'analyse de la demande et en concertation avec le Service Technique de la Voirie, un PV de mesurage et d'alignement a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13/05/2025. Ce plan particulier d'alignement est repris sur le plan d'implantation n° PU 02 indice B daté du 15/05/2025;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée n°246 V 8 pour une contenance de 234,64 m²;
- La parcelle initiale (rue de l'Etoile 134) a été divisée en 2 lots en septembre 2023. Le lot faisant l'objet de la présente demande étant le lot n°2 (234,64 m²). Le lot n°1 présentant une superficie de 228,64 m² constitue en partie l'assiette de la maison sise rue de l'Etoile 134;
- La maison voisine mitoyenne de gauche (n°120) présente un gabarit R+1+toiture à versants. Elle a été érigée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-34001-1999 et s'articule en 2 volumes avec la partie droite située en retrait permettant d'aborder l'obliquité de la rue;
- La maison suivante sise au n°118 a été érigée ultérieurement suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-41976-2014;
- Les parcelles 114A à 118 sont reprises dans le périmètre du permis de lotir n°531, dont ne font pas partie les parcelles sises au n°120 et à droite de celle-ci (potentiel futur n°122 faisant l'objet de la présente demande - à confirmer par l'Administration ultérieurement);
- Les constructions érigées sur les parcelles 114A à 120 présentent un garage couvert au sein de chaque immeuble;

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

- La démolition d'un volume existant abritant un garage d'une superficie de 3,40 x 6,08 mètres (voir plan n° PU 03 indice A daté du 15/11/2024);
- La construction d'un immeuble comprenant un cabinet médical (cabinet 1 et 2) au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1^{er} et 2^{ème} étages);

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

- Le gabarit proposé est de type R+2+toiture plate (« stockante » et de ce fait non verdurisée);
- Le projet propose un nouveau front bâti entre la rue de l'Etoile et le quartier du Melkriek et présente un pignon (héberge en attente sur la droite) d'une profondeur de 14,00 mètres et d'une hauteur de 9,83 mètres (par rapport au futur niveau 0 fini intérieur);
- Le programme prévu est le suivant :
 - cabinet médical disposant de 2 bureaux de consultation situés au rez-de-chaussée, locaux communs et accès au jardin commun;
 - appartement 2 chambres situé au 1^{er} étage;
 - appartement 2 chambres situé au 2^{ème} étage;
- Le détail des aménagements se présente comme suit :
 - rez-de-chaussée :
 - le niveau 0 accueillera un cabinet médical (pour deux médecins généralistes) ainsi que les locaux communs de l'immeuble;
 - ce niveau se compose de deux zones : une zone circulation / espaces commun du côté droit du bâtiment et une zone privée (cabinet médical) du côté gauche se répartissant comme suit : hall d'entrée commun (7,45 m²) avec espace compteurs et boîtes aux lettres, hall (3,52 m²) avec accès au cabinet médical et accès aux espaces communs (local vélo (5,39 m²), local poubelle (3,60 m²), local entretien (sous l'escalier menant au 1^{er} étage)) et accès extérieur vers le jardin, cage d'escalier;
 - le cabinet médical se compose de deux bureaux aménagés en cabinet 1 (14,23 m²) en façade avant et cabinet 2 (16,61 m²) en façade arrière;
 - au centre, hall d'accueil / salle d'attente (9,52 m²) et bloc sanitaire disposant de 2 WC (un WC PMR pour les patients (2,33 m²) et un WC pour les médecins (1,94 m²) ainsi qu'une petite kitchenette (4,06 m²);
 - 1^{er} étage :
 - logement composé d'une zone jour donnant sur la façade avant et d'une zone nuit donnant sur la façade arrière. Dans la zone centrale, se développent l'espace sanitaire (disposant d'une salle de douche et d'un wc séparé) et la zone de circulation;
 - l'espace jour accueille un salon (14,53 m²) ainsi qu'une cuisine / salle-à-manger (14,23 m²). L'espace nuit abrite deux chambres (chambre 1 - 12,77 m² et chambre 2 - 14,25 m²);
 - 2^{ème} étage :
 - logement deux chambres présentant la même configuration que le logement se développant au 1^{er} étage;
 - Toiture plate :
 - toiture stockante de 78,61 m² (et de 7 m³);

- Eau de pluie :
 - citerne d'eau de pluie de 10.000 litres connectée à un puits d'infiltration en fond de parcelle. Le trop-plein de la citerne se déverse dans ce puits d'infiltration d'une superficie de 10 m²;
- Techniques :
 - système D;
- Matériaux de façades :
 - revêtement de façade en brique gris moyen avec des couvre-murs en pierre bleue au niveau de la toiture plate;
 - soubassement et seuils de fenêtres en pierre bleue;
 - menuiseries extérieures en aluminium de ton gris anthracite;
 - les garde-corps vitrés / en aluminium couleur gris anthracite;
- Abords :
 - terrasse de 13,12 m² est prévue au rez-de-chaussée;
 - jardin partagé de 114,16 m² avec clôture en bois habillée d'une haie vive d'une hauteur de 190 cm;
 - zone de recul composée d'une zone de revêtement perméable avec du gazon et de la végétation et d'un accès PMR via une rampe en béton lissé face à l'accès piéton à l'immeuble;
- Orientation :
 - la façade avant est orientée au sud-est et la façade arrière est orientée au nord-ouest;

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

- Le projet poursuit l'évolution de l'urbanisation de cette rive d'îlot;
- L'affectation prévue par le projet est conforme au PRAS qui précise que « 2. Zones d'habitation - 2.1. Ces zones sont affectées aux logements. 2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. » en ce que l'affectation principale est dédiée au logement et en ce que l'affectation secondaire dédiée au cabinet médical (équipements d'intérêt collectif de santé) respecte les surfaces maximales autorisées;
- Le projet s'intègre cependant peu dans son contexte bâti et non bâti, de par les options volumétriques notamment;

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

en matière de programme :

- le programme est conforme à l'affectation du PRAS et ne suscite pas de remarque en ce qui concerne la mixité de fonctions, et le cabinet médical s'inscrit dans une offre destinée au quartier;
- il est prévu que les utilisateurs des 2 cabinets situés au rez-de-chaussée seront a priori respectivement les occupants des 2 logements proposés aux étages. Cependant, la configuration telle que proposée permet également ultérieurement que l'utilisation des logements se fasse de manière indépendante et distincte de l'utilisation des 2 cabinets ce qui ne suscite pas de remarque et permet une évolution de l'occupation du bien dans le temps, la fonction logement n'étant pas liée à la fonction d'équipement;
- les 2 logements proposés aux étages sont identiques, il y aurait peut-être eu lieu de proposer une plus grande mixité en diversifiant le type de logements proposés et en créant par exemple un duplex (impliquant alors une forme de toiture différente ou une intégration partielle du rez-de-chaussée);
- le jardin partagé (pour les 2 logements situés aux étages) est accessible uniquement par le couloir situé au rez-de-chaussée;
- en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :
 - la démolition du garage existant (peu esthétique) et la construction d'un immeuble le long du pignon aveugle existant peut s'envisager car celle-ci apporte une amélioration du contexte bâti et non bâti par rapport à la situation existante;
 - la volumétrie proposée se révèle être fort impactante au regard du contexte bâti, non bâti et à bâtir, et mérite d'être limitée tant en hauteur qu'en implantation (retraits latéraux à gauche et à droite);
 - l'intégration au contexte bâti actuel doit être mieux étudiée afin de s'accorder plus harmonieusement au bâti existant de gauche tout en n'entravant pas l'éventuel développement d'un projet futur sur la parcelle de droite, il y a donc lieu de revoir le projet en conséquence;
 - la toiture plate prévue engendre à l'avant un ressaut (au droit du 2ème étage par rapport au profil mitoyen à versant du n°120) peu qualitatif dans les perspectives de la rue, il y aurait plutôt lieu de prévoir un retrait permettant de se conformer à la continuité des constructions en amont;
 - l'option de la toiture plate n'envisage pas la création d'une toiture verte ce qui est regrettable vu le contexte climatique actuel;
 - l'impact de la profondeur de la construction en façade arrière implique la création d'un important mur aveugle sur une hauteur de 10 mètres et une profondeur de 3 mètres à tous les étages, vis-à-vis du mitoyen de gauche au n°120. Un retrait en façade arrière au niveau du 2ème étage aurait peut-être été plus judicieux;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une toiture plate de type stockante de 78,61 m² est prévue (et de 7 m³). Etant donné la superficie totale de celle-ci, acrotères inclus, à savoir +/- 85 m², il y aurait lieu de tendre vers le respect de l'article 13 du RRU (« Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées. ») en verdurisant celle-ci;
 - le jardin est largement et majoritairement prévu en pleine terre ce qui permet d'assurer le caractère perméable de la zone de cours et jardins, ce qui est qualitatif;
 - les plantations existantes sont maintenues et d'autres plantations sont prévues, ce qui est à encourager. Il faudra cependant veiller à la préservation des racines des arbres existants maintenus (voir avis du Service Technique de la Voirie) par rapport à la zone d'infiltration et pendant la durée du chantier;
 - la zone de recul à l'avant est également majoritairement plantée (hormis pour l'accès piéton à l'immeuble) ce qui est qualitatif et conforme aux dispositions du Titre I du RRU en matière d'aménagement des zones de recul en son article 11;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en accessibilité de type « B ». Au vu du programme et de la localisation du projet, la dérogation à l'article 6 (Règle générale) du Titre VIII (normes de stationnement en dehors de la voie publique) pourrait être octroyée en ce qu'un local vélos facilement accessible est prévu au rez-de-chaussée en façade arrière et qu'il y a lieu de favoriser la mobilité douce;
 - l'utilisation de 2 cabinets médicaux engendrera inéluctablement un charroi supplémentaire peu compatible avec la spécificité des lieux et de la zone dans laquelle s'inscrit le projet;
 - le garage existant démolie était à l'usage de l'habitation sise rue de l'Etoile 134 ce qui ne supprime pas de facto un emplacement de stationnement préexistant au droit de la rue du Melkriek, mais effectivement cette option ampute le potentiel de la maison principale rue de l'Etoile;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'équoutage :
 - il y a lieu de se référer à l'avis du Service Technique de la Voirie et à l'avis du Service Environnement :

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie et du Service Environnement :

Conditions du Service Technique de la Voirie :

- reporter l'alignement (particulier dûment validé par le Collège en sa séance du 13 mai 2025) du 13/05/2025 sur tous les plans (et pas seulement sur le plan d'implantation);
- coter l'altitude du seuil du n° 120 et de la taque d'égout en voirie par rapport au niveau du rez-de-chaussée à construire;
- translater le dispositif infiltrant en dehors des racines de l'arbre (correspondant +/- à sa couronne) pour éviter de les fragiliser ;
- placer un volume de temporisation supplémentaire de 3.100 litres minimum entre la citerne et l'ouvrage infiltrant (et tenir compte de la très faible profondeur de la nappe phréatique, ce qui peut retarder très fortement l'infiltration en période humide);

Conditions du Service Environnement :

- assurer et indiquer en plans l'utilisation des eaux de pluies récoltées dans tout le bâtiment (WC, arrosage);
- placer une toiture verte et assurer la gestion des eaux de pluies résiduelles (révérer l'ensemble des différentes impositions et calculs en concertation avec le Service Technique de la Voirie);
- assurer et indiquer en plans le passage de la petite faune (clôture avec un écartement de 10 cm ou à 10 cm du sol ou avec des accès régulier);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT, dérogations combinées à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), et à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet n'a pas été étudié en tenant compte de la trame bâtie existante, et s'intègre peu aux constructions voisines mitoyennes, mais également anticipe de façon peu adéquate la poursuite de l'urbanisation de cette rive d'ilot;
 - La façade avant de l'immeuble projeté présente un décrochage par rapport au front bâti, bien qu'en retrait, peu esthétique au droit de l'habitation mitoyenne existante au n°120;
 - La profondeur de l'immeuble projeté entraîne un dépassement de 2,99 mètres par rapport à la façade arrière de l'habitation mitoyenne existante au n°120 sans qu'il n'y ait aucun recul prévu par rapport à la limite de propriété. Cette profondeur excessive se concrétisera en un mur latéral de plus de 10 mètres de hauteur ce qui entraînera un important effet d'écrasement au droit des pièces de vie sises en façade arrière ainsi qu'au niveau de la terrasse de l'habitation mitoyenne existante au n°120. L'impact de ce mur massif et inesthétique qui portera également atteinte à la luminosité de ces espaces;
 - La hauteur de l'immeuble, malgré l'utilisation d'une toiture plate, demeure excessive et est dérogoire au Titre I du RRU, ce qui n'est pas justifié. Le programme devant être revu en permettant une diminution générale du gabarit;
 - Le projet se présente en rupture inesthétique au droit du front bâti, seuls les immeubles de gauche à toiture plate permettent de créer une liaison, visuelle avec les constructions plus hautes;

- Le gabarit de l'immeuble à revoir pour qu'il soit en accord avec celui des habitations existantes (à savoir R+1+toiture à double pente);
- Le programme envisagé est trop important pour l'endroit choisi, la parcelle permettant plus aisément la construction d'une habitation unifamiliale (avec, le cas échéant, un espace pour profession libérale);
- Malgré le gabarit important, le projet présente une absence de place de parking pour voitures et le local pour vélos est très petit (également utilisé par les médecins);
- En plus du dispositif du stockage de l'eau, une toiture végétalisée devrait être prévue;
- Il y a dès lors lieu de revoir le projet afin d'une part de favoriser une meilleure intégration au gabarit de la maison sise au n° 120 et de mieux respecter les contraintes liées à l'obliquité de la rue;
- Il y a également lieu de revoir et réduire la configuration au niveau du 2ème étage en façade avant (retrait à proposer) et/ou prévoir une toiture à versants afin de limiter l'effet et l'impact esthétique du volume monolithique parallélépipédique (en terme de massivité et de compacité);

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

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

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ émis au travers de l'avis de la Commission de concertation :

13/10/2025 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des Bourgmestre et Echevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

10/04/2026 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

09/06/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, nouvelle demande d'avis SIAMU sur le projet modifié, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de la nouvelle tenue des mesures de publicité;

22/06/2026 au 06/07/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2026 : 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 sur le projet initial, sollicité en date du 16/07/2025 et inséré dans la copie de l'avis de la Commission de concertation du 17/09/2025;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sur le projet modifié, sollicité en date du 09/06/2026, émis le 17/08/2026 et libellé comme suit :

« Stationnement autos et bicyclettes

Modalités :

Stationnement privé : le projet doit se conformer aux prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme. Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage (± 3 mètres), les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...

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 demande :

Des réserves sont émises tant au sujet du stationnement automobile que des bicyclettes.

Le projet ne prévoit aucun garage alors qu'il devrait abriter deux cabinets de médecins (pour un seul annoncé). Il est redouté que les véhicules des occupants et de leurs patients surchargent un stationnement public en voirie déjà passablement saturé. D'autre part, l'aménagement de la zone de recul semble très succinct, avec quelques plantes basses indéterminées au pied de la façade et une simple mention "zone perméable 16.99m²", ce qui laisse craindre que cette zone de recul soit revêtue de dalles perméables et convertie illégalement en stationnement. Il est demandé de préciser l'aménagement de la zone de recul (avec un revêtement perméable entièrement naturel, sans dalles de renforcement) et de la séparer du trottoir par un muret ou de la végétation.

Le local à vélos semble très exigu pour plusieurs vélos et a fortiori de type familiaux, il sera compliqué d'y pivoter les bicyclettes à 180°; le couloir d'accès n'offre que 88 cm de largeur entre le mur et la porte coulissante du local poubelles, trop peu pour marcher à côté d'un vélo. Il est redouté que ce local ne soit que peu, voire pas du tout, utilisé vu son côté peu pratique, au profit de la zone de recul.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

Afin d'éviter tout dégât aux fondations par affouillement dans le sol moins homogène cernant immédiatement le bâtiment et éviter que les eaux infiltrées soient captées par les drains périphériques, il est recommandé d'implanter les dispositifs infiltrants à minimum 5 m de distance des constructions.

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des voiries, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

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

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

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

- ~~e) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~

~~f) Le maillage bleu (cours d'eau);~~

~~g) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

h) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition – temporisation des eaux pluviales provenant de la citerne dans un ouvrage infiltrant – est conforme à l'esprit du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux mais n'est pas applicable telle quelle pour les raisons suivantes :

- Alors que la note explicative parle d'une toiture stockante de 7 m³, les plans présentent une toiture en bâtière, une terrasse et une plateforme non-stockantes;
- Les eaux pluviales en provenance de la terrasse accessible semblent être envoyées dans la citerne et, in fine, dans le dispositif infiltrant avec le reste des eaux de toiture alors qu'elles doivent être considérées comme usées à cause du risque de pollution aux produits de nettoyage et de démaquillage;
- Les eaux pluviales du versant avant de la toiture sont envoyées directement à l'égout au lieu d'être temporisées avant infiltration ou rejet;
- Malgré le surdimensionnement du dispositif infiltrant, son implantation dans une dépression de terrain en zone inondable où la nappe phréatique se trouve à très faible profondeur (de l'ordre du mètre) retardera excessivement, voire empêchera l'infiltration en période humide, et risque même de provoquer la remontée du dispositif et sa destruction par poussée d'Archimède, d'autant plus qu'il a vocation à être vide la plupart du temps.

Considérant l'implantation en zone inondable et la trop faible profondeur de la nappe phréatique, il est vivement conseillé de remplacer le dispositif infiltrant par un bassin d'orage étanche en béton de préférence lesté sous une dalle de béton, dont la vidange se fera à débit limité par pompage vers l'égout public. Le bassin d'orage peut être couplé à la citerne en faisant usage d'un ouvrage combiné prévu à cet effet. »;

- l'avis du Service de l'Environnement sur le projet initial, sollicité en date du 16/07/2025 et inséré dans la copie de l'avis de la Commission de concertation du 17/09/2025;
- l'avis du Service de l'Environnement sur le projet modifié, sollicité en date du 09/06/2026, émis le 12/06/2026 et libellé comme suit :

« Considérant le projet à savoir : construire un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements 2 chambres (aux 1er, 2ème étages et sous combles);

Considérant que :

- Le projet se situe en zone inondable;
- Il est prévu une citerne d'eau de pluie de 10 m³;
- Il n'est pas précisé si les eaux de pluies récoltées sont utilisées;
- Il n'est pas prévu de bassin d'orage;
- Il est prévu un puits d'infiltration de 10m² en fond de parcelle;
- Il est prévu une petite toiture verte de 15m²;
- Il est prévu une clôture en bois sur le pourtour de la parcelle;

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

- Aux caractéristiques techniques des installations (pompe à chaleur, chaudière, ...);

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

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

Avis favorable à condition de :

- Assurer l'utilisation des eaux de pluies récoltées dans tout le bâtiment (WC, buanderie, arrosage) afin de limiter le rejet d'eaux claires à l'égout;
- Gérer les eaux de pluies résiduelles autrement que via un puits perdu (la création de nouveau puits est interdite);
- De faire une demande de permis d'environnement / déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

[https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT Moineau domestique FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)

Nichoirs étourneaux sansonnets :

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

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 EspècesVégétales indigènes conseillées_fr](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr)
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

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

Vu l'avis du SIAMU sur le projet initial, sollicité en date du 16/07/2025 et réceptionné le 11/12/2025;

Vu l'avis du SIAMU (favorable sous conditions) sur le projet modifié, sollicité en date du 09/06/2026 et réceptionné le 13/07/2026;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bâti environnant de la zone est principalement constitué, dans cette partie et du côté pair de la rue du Melkriek à cet endroit, de maisons d'habitation unifamiliales et sur les terrains avoisinants - y compris le terrain concerné par l'objet de la demande - de petits garages isolés attenants aux constructions sises rue de l'Etoile;

- L'obliquité du parcellaire par rapport à l'alignement se développe dans ce tronçon à partir du n°114A vers le n°120;
- En cours de la phase d'analyse de la demande et en concertation avec le Service Technique de la Voirie, un PV de mesurage et d'alignement a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13/05/2025;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée n°246 V 8 pour une contenance de 234,64 m²;
- La parcelle initiale (rue de l'Etoile 134) a été divisée en 2 lots en septembre 2023. Le lot faisant l'objet de la présente demande étant le lot n°2 (234,64 m²). Le lot n°1 présentant une superficie de 228,64 m² constitue en partie l'assiette de la maison sise rue de l'Etoile 134;
- La maison voisine mitoyenne de gauche (n°120) présente un gabarit R+1+toiture à versants. Elle a été érigée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-34001-1999 et s'articule en 2 volumes distincts avec la partie droite de l'immeuble qui est située en retrait, ce qui permet d'aborder l'obliquité de la rue;
- La maison suivante vers la gauche sise au n°118 a été érigée ultérieurement suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-41976-2014;
- Les parcelles 114A à 118 sont reprises dans le périmètre du permis de lotir n°531, dont ne font pas partie les parcelles sises au n°120 et à droite de celle-ci (potentiel futur n°122 faisant l'objet de la présente demande - à confirmer par l'Administration ultérieurement);
- Les constructions érigées sur les parcelles 114A à 120 présentent un garage couvert au sein de chaque immeuble;

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

- La démolition d'un volume existant abritant un garage (d'une superficie de 3,40 x 6,08 mètres);
- La construction d'un immeuble comprenant un cabinet médical au rez-de-chaussée et 2 appartements aux étages (un appartement 2 chambres au 1^{er} étage et un appartement 1 chambre en duplex au 2^{ème} étage et sous combles);

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

- Le gabarit proposé tel que modifié est de type R+2+toiture à versants;
- Le nouveau programme prévu est le suivant :
 - rez-de-chaussée :
 - hall d'entrée (commun au cabinet médical et aux logements situés aux étages);
 - cabinet médical (pour un médecin généraliste) disposant d'un hall, d'une kitchenette, d'un WC et d'un WC PMR, d'un bureau de consultation en façade arrière et d'une salle d'attente en façade avant;
 - locaux communs (local entretien (sous escalier vers 1^{er} étage), local poubelles et local vélos);
 - accès au jardin commun situé à l'arrière;
 - 1^{er} étage :
 - appartement 2 chambres composé d'une zone jour donnant sur la façade avant et d'une zone nuit donnant sur la façade arrière;
 - l'espace jour accueille un séjour/salle-à-manger (26,34 m²) avec balcon en façade avant ainsi qu'un hall/cuisine (14,91 m²) en partie centrale. L'espace nuit abrite deux chambres (chambre 1 - 14,55 m² et chambre 2 - 12,03 m²) ainsi qu'une salle de douche (3 m²);
 - 2^{ème} étage et 3^{ème} étage (sous combles) :
 - logement une chambre se développant en duplex au :
- 2^{ème} étage :
 - l'espace jour accueille un séjour/salle-à-manger/ cuisine (37,35 m²) avec terrasse en façade arrière et une salle-de-bain (avec WC) en façade avant;
- et au 3^{ème} étage (sous combles) :
 - l'espace nuit abrite une chambre sous combles (34,21 m²);
- Matériaux de façades :
 - revêtement de façade en brique de parement beige;
 - tuiles plates de ton gris anthracite;
 - corniche en bois peinte en gris anthracite;
 - planches de rive peinte en gris anthracite;
 - habillage des lucarnes en panneau de type fibro-ciment (« Cedral ») de ton gris anthracite;
 - menuiseries extérieures en aluminium blanc - porte d'entrée vitrée (vitrage sablé) en aluminium blanc;
 - seuils en pierre bleue;

- garde-corps vitrés;
- couvre-murs en pierre bleue;
- soubassement en pierre bleue;
- DEP en Zinc;
- Abords :
 - terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée (18,83 m²) et jardin partagé de 105,51 m² avec clôture en bois habillée d'une haie vive d'une hauteur de 190 cm;
 - zone de recul composée d'une zone en revêtement perméable (16,99 m²) et d'un accès PMR via une rampe imperméable (3,35 m²) face à l'accès piéton à l'immeuble;
 - terrasse (7,17 m²) en façade arrière au 2^{ème} étage bordée de part et d'autre par une toiture verte extensive (4,27 et 10,81 m²);
- Plantations (en zone de cours et jardins) :
 - peuplier, saule pleureur et pommier indiqués sur le plan du rez-de-chaussée;
- Eau de pluie :
 - citerne d'eau de pluie de 10.000 litres connectée à un puits d'infiltration situé en fond de parcelle. Le trop-plein de la citerne se déverse dans ce puits d'infiltration qui présente une superficie de 10 m²;
- Orientation :
 - la façade avant est orientée au sud-est et la façade arrière est orientée au nord-ouest;
- Equipements techniques :
 - le dossier ne fournit pas d'informations détaillées en terme d'équipements techniques (localisation et spécificités techniques des pompes à chaleur éventuelles notamment). Ces éléments seront à fournir;

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

- Le projet poursuit l'évolution de l'urbanisation de cette rive d'îlot;
- L'affectation prévue par le projet est conforme au PRAS qui précise que « 2. Zones d'habitation - 2.1. Ces zones sont affectées aux logements. 2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. » en ce que l'affectation principale est dédiée au logement et en ce que l'affectation secondaire dédiée au cabinet médical (équipements d'intérêt collectif de santé) respecte les surfaces maximales autorisées;

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

- en matière de programme :
 - le programme modifié est conforme à l'affectation du PRAS et ne suscite pas de remarque en ce qui concerne la mixité des fonctions (fonction "logement" aux étages et équipement d'intérêt collectif de santé au rez-de-chaussée), le cabinet médical s'inscrivant dans une offre destinée au quartier;
 - le programme a été revu en ce que le cabinet médical au rez-de-chaussée ne prévoit plus que l'installation d'un seul cabinet de consultation pour un médecin généraliste et d'une salle d'attente et non plus l'installation de 2 cabinets de consultation, tel que prévu dans la demande initiale;
 - le type et la configuration des logements ont également été revus, en maintenant cependant toujours leur nombre à 2 unités de logements. Les 2 logements 2 chambres (identiques) proposés initialement (au sein d'un volume monolithique parallélépipédique R+2 à toiture plate) ont été adaptés en un appartement 2 chambres au 1^{er} étage et un appartement 1 chambre se développant en duplex au 2^{ème} étage et sous les combles (au sein d'un volume R+2 à toiture à versants);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la démolition du garage existant (peu esthétique) et la construction d'un immeuble le long du pignon aveugle existant peut s'envisager car celle-ci apporte une amélioration du contexte bâti et non bâti par rapport à la situation existante et poursuit l'évolution de l'urbanisation de cette rive d'îlot;
 - la volumétrie proposée telle que modifiée se révèle être moins impactante au regard du contexte bâti, non bâti et à bâtir, mais mérite cependant d'être encore davantage limitée, revue et améliorée, notamment en façade arrière;
 - l'intégration au contexte bâti actuel doit donc être mieux étudiée afin de s'accorder plus harmonieusement au bâti existant de gauche tout en n'entravant pas l'éventuel développement d'un projet futur sur la parcelle de droite, il y a donc lieu de revoir à nouveau le projet en conséquence;

- l'impact de la profondeur de la construction en façade arrière implique toujours la création d'un important mur aveugle mais sur une hauteur de 6,80 mètres (au lieu de 10 mètres initialement), sur une profondeur de 3 mètres, vis-à-vis du mitoyen de gauche sis au n°120;
- la modification de la typologie de la toiture du projet tel que modifié (toiture à versants plutôt que toiture plate) consiste en une nette amélioration et est à souligner. La volumétrie du projet adapté (R+2+toiture à versants) peut donc (partiellement) être envisagée en ce sens, concernant la forme de la toiture principale. En effet, le gabarit revu et proposé au niveau de la forme de la toiture (R+2+toiture à versants) permet une meilleure intégration vis-à-vis du bien mitoyen existant au n°120 de par l'alignement des pans de la toiture à versants projetée tant en versant arrière qu'en versant avant, ce qui peut s'envisager (dans une configuration R+2+toiture à versants);
- la lucarne en façade avant, conforme en terme de l'article 6 (toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme, peut également s'envisager;
- le décrochage en façade avant est cependant toujours présent et nuit à la continuité du front bâti (immédiat vers le n°120). Il y aurait lieu d'aligner la façade avant projetée à la façade avant existante de l'habitation mitoyenne sise au n°120 au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (pour le volume en redent sis à gauche), réduisant ainsi la création d'une partie de pignon en héberge peu qualitatif, directement mitoyen au n°120. Ce déplacement de l'alignement vers l'avant, du volume prévu en redent des niveaux projetés sis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, permettra la création d'un balcon en aplomb à l'étage supérieur (au 2^{ème} étage), de dimensions plus conséquentes, en façade avant, permettant de supprimer la terrasse en façade arrière;
- une lucarne en façade arrière, conforme en terme de l'article 6 (toiture) du Règlement Régional d'Urbanisme, peut s'envisager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en accessibilité de type « B »;
 - le garage existant démolie était à l'usage de l'habitation sise rue de l'Etoile 134 ce qui ne supprime pas de facto un emplacement de stationnement préexistant au droit de la rue du Melkriek, mais effectivement cette option ampute le potentiel de la maison principale rue de l'Etoile;
 - l'installation d'un cabinet médical engendrera inéluctablement un charroi supplémentaire impactant la spécificité des lieux et de la zone dans laquelle s'inscrit le projet en terme de mobilité, d'accessibilité et de stationnement;
 - le local à vélos semble incompatible pour le stationnement de plusieurs vélos et a fortiori de type « familiaux » (vélos cargos). Il sera en effet compliqué d'y pivoter les bicyclettes à 180°, le couloir d'accès n'offre également que 88 cm de largeur de passage libre (entre le mur et la porte coulissante du local poubelles), ce qui est insuffisant pour circuler à l'intérieur (piéton à côté du vélo). La localisation, l'accès et les dimensions du local vélos sont donc à revoir;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est largement et majoritairement prévu en pleine terre ce qui permet d'assurer le caractère perméable de la zone de cours et jardins, ce qui est qualitatif;
 - les plantations existantes sont maintenues et d'autres plantations sont prévues, ce qui est à encourager. Il faudra cependant veiller à la préservation des racines des arbres existants maintenus (voir avis du Service Technique de la Voirie). Il y a également lieu de vérifier si les essences prévues sont adaptées à la parcelle;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la proposition (temporisation des eaux pluviales provenant de la citerne dans un ouvrage infiltrant) est conforme à l'esprit du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux mais n'est pas applicable telle quelle pour les raisons suivantes :
 - alors que la note explicative parle d'une toiture stockante de 7 m³, les plans présentent une toiture en bâtière, une terrasse et une plateforme non-stockantes;
 - les eaux pluviales en provenance de la terrasse accessible semblent être envoyées dans la citerne et, in fine, dans le dispositif infiltrant avec le reste des eaux de toiture alors qu'elles doivent être considérées comme usées à cause du risque de pollution aux produits de nettoyage et de démaquillage;
 - les eaux pluviales du versant avant de la toiture sont envoyées directement à l'égout au lieu d'être temporisées avant infiltration ou rejet;

- malgré le surdimensionnement du dispositif infiltrant, son implantation dans une dépression de terrain en zone inondable où la nappe phréatique se trouve à très faible profondeur (de l'ordre du mètre) retardera excessivement, voire empêchera l'infiltration en période humide, et risque même de provoquer la remontée du dispositif et sa destruction par poussée d'Archimède, d'autant plus qu'il a vocation à être vide la plupart du temps;

Considérant l'implantation en zone inondable et la trop faible profondeur de la nappe phréatique, il est vivement conseillé de remplacer le dispositif infiltrant par un bassin d'orage étanche en béton de préférence lesté sous une dalle de béton, dont la vidange se fera à débit limité par pompage vers l'égout public. Le bassin d'orage peut être couplé à la citerne en faisant usage d'un ouvrage combiné prévu à cet effet;

- il y a donc lieu de se référer à l'avis du Service Technique de la Voirie et à l'avis du Service Environnement sur ce point spécifique (gestion des eaux de pluie);
- en matière des équipements techniques :
 - le dossier ne fournit pas d'informations détaillées en terme d'équipements techniques (localisation et spécificités techniques des pompes à chaleur éventuelles notamment). Ces éléments seront à fournir;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT, dérogations combinées à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), et à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Concernant l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) : la hauteur de la façade projetée (intersection du plan de la façade et de la toiture à versants projetée) dépasse de 1,65 mètres la hauteur de la façade avant mitoyenne existante sise au n°120 (intersection du plan de la façade et de la toiture à versants existante). L'adaptation de la forme de la toiture et la refonte du projet dans sa seconde version permettent, en terme de volumétrie en partie avant, un raccord harmonieux au niveau des hauteurs projetées et la dérogation pourrait être octroyée sur ce point;
 - Concernant l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) : la hauteur de la toiture plate projetée en partie arrière dépasse en hauteur le profil du mitoyen existant sis au n°120 de 6,80 m sur une profondeur de 3 mètres (le profil mitoyen le plus bas mitoyen étant dans ce cas-ci également le plus haut, tenant compte de l'absence de construction en façade arrière au-delà de la façade principale au n°120). L'impact généré par ce pan de mur étant tel, il ne peut être accepté en l'état, il y aurait donc lieu d'aligner la façade arrière projetée à la façade arrière du n°120 et de prévoir un recul vis-à-vis de la limite mitoyenne de gauche. La dérogation ne peut donc pas être acceptée en l'état;

En guise de conclusion, le projet revu a déjà permis de tenir compte de divers points et considérations mentionnées lors de la Commission de concertation du 17/09/2025 en ce que :

- le nombre de cabinets de consultation est passé de 2 à 1 et le second logement est passé de 2 chambres à 1 chambre, ce qui tend à répondre à la demande de réduction du programme dans sa globalité;
- le volume en façade arrière a été réduit au niveau du 2^{ème} étage (ce qui est cependant toujours insuffisant);
- la typologie de la toiture du projet a été revue à savoir une toiture à versants plutôt que toiture plate (la configuration du gabarit R+2+toiture à versants pouvant s'envisager);

Considérant que, telle que présentée et au vu de ce qui précède, la demande ne répond toujours pas au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'une nouvelle demande devrait tenir compte des pistes de réflexions et des considérations suivantes :

- prévoir un garage au sein de l'immeuble;
- aligner la façade arrière principale avec le n°120 et prévoir un recul latéral vis-à-vis de la limite mitoyenne vers le n°120 au niveau des extensions (prévues au-delà de la façade arrière principale) au droit du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;
- aligner la façade avant projetée à la façade avant existante de l'habitation mitoyenne de gauche sise au n°120 au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (pour le volume en redent sis à gauche);

- supprimer la terrasse en façade arrière au 2^{ème} étage (la superficie de la terrasse en façade avant étant de facto augmentée suite à l'alignement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage) et prévoir une toiture verte (inaccessible hormis pour son entretien) sur l'ensemble de la superficie de la toiture plate de l'extension située au 2^{ème} étage en façade arrière;
- étudier / améliorer l'accessibilité du jardin au rez-de-chaussée;
- prendre en compte les remarques et recommandations émises par le service Technique de la Voirie et par le service Environnement :
 - assurer l'utilisation des eaux de pluies récoltées dans tout le bâtiment (WC, buanderie, arrosage) afin de limiter le rejet d'eaux claires à l'égout et le mentionner sur les plans;
 - gérer les eaux de pluies résiduelles autrement que via un puits perdu (la création de nouveau puits est interdite);
 - corriger la note explicative (qui parle d'une toiture stockante de 7 m³) alors que les plans présentent une toiture en bâtière, une terrasse et une plateforme non-stockantes;
 - scinder les eaux pluviales en provenance de la terrasse accessible qui semblent être envoyées dans la citerne et, in fine, dans le dispositif infiltrant avec le reste des eaux de toiture alors qu'elles doivent être considérées comme usées à cause du risque de pollution aux produits de nettoyage et de démaquillage et corriger les plans en conséquence;
 - temporiser les eaux pluviales du versant avant de la toiture avant infiltration ou rejet et corriger les plans en conséquence;
 - remplacer le dispositif infiltrant par un bassin d'orage étanche en béton de préférence lesté sous une dalle de béton, dont la vidange se fera à débit limité par pompage vers l'égout public. Le bassin d'orage peut être couplé à la citerne en faisant usage d'un ouvrage combiné prévu à cet effet (considérant l'implantation en zone inondable et la trop faible profondeur de la nappe phréatique);
 - veiller à la préservation des racines des arbres existants maintenus (voir avis du Service Technique de la Voirie) et vérifier la compatibilité des essences prévues avec les spécificités de la parcelle;
 - fournir les informations relatives aux caractéristiques techniques des installations (pompe à chaleur, chaudière,...) et 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@uccle.brussels);
 - respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier (c.f. pompe à chaleur);
 - prévoir que les toitures plates soient végétalisées;
 - envisager l'intégration de nichoirs au bâti et le mentionner sur les documents graphiques,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/08/2026
objet n° 13

Dossier 16-48504-2025 - Enquête n° 132/26

Situation : Rue de la Cueillette 34

Objet : diviser une maison unifamiliale existante en deux maisons unifamiliales et construire une extension latérale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48504-2025 introduite, en date du 18/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale existante en deux maisons unifamiliales et construire une extension latérale sur le bien sis rue de la Cueillette 34;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 - Quartier du Kriekenput - approuvé par arrêté Royal en date du 06/06/1953 et y déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°H qui prescrit "Matériaux extérieurs pour toutes les façades", en ce que le projet prévoit l'utilisation de crépis sur l'extension;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°12 du Titre I du RRU qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral", en ce que la zone de retrait latéral n'est pas aménagée de telle manière à développer la flore;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2026 au 06/07/2026 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 :

18/12/2025 : dépôt de la demande;

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

28/04/2026 : réception des compléments;

09/06/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/06/2026 au 06/07/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2026 : 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 09/06/2026 du et émis le 13/08/2026 :

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

- Conformément à l'article 16 du Règlement Communal d'Urbanisme sur la gestion des Eaux, tout bâtiment doit être raccordé à l'égout lorsque l'espace public en est pourvu.
- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.
- En cas d'ouvrages enterrés (collecteur du Hain, zone de protection de captage) : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Quant à la présente demande :

Contrairement à ce qui est prévu par la note explicative, les conditions générales de Vivaqua exigent le raccordement individuel de chaque habitation sur le réseau d'égout. Cela évite tout risque ultérieur de litige au sujet d'une servitude d'égouttage.

Adaptation et réfection du trottoir public

Si le permis d'urbanisme autorise le maintien de la zone carrossable latérale, le revêtement du trottoir au droit de celui-ci doit être remplacé par des klinkers 22x11x8 cm posés sur fondation en béton maigre.

Si au contraire, le permis interdit l'accès à la parcelle par un véhicule automobile, la zone revêtue de dalles 30x30 doit être rétrécie à une valeur de maximum 2 mètres de large.

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

Afin d'éviter tout dégât aux fondations par affouillement dans le sol moins homogène cernant immédiatement le bâtiment et éviter que les eaux infiltrées soient captées par les drains périphériques, il est recommandé d'implanter les dispositifs infiltrants à minimum 5 m de distance des constructions.

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des voiries, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

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

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

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

Quant à la présente demande :

L'augmentation de surface imperméabilisée étant inférieure à 30 m², la proposition n'est pas conforme au Règlement Communal.

Si les travaux prévoient des modifications au réseau de collecte des eaux pluviales, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en s'efforçant de récupérer un maximum d'eau pluviale dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m².

Contacts utiles :

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

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestion-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-eau>.

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

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

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Principes généraux :

Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.

La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.

L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccle.brussels.

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

- En application de l'article 10 du Règlement communal sur la construction, la reconstruction et la réparation des trottoirs, le détenteur du permis a l'obligation de reconstruire son trottoir en fin de chantier, voire de le construire s'il est inexistant.
- Cela implique de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.
- Dans un souci de construction durable, mais uniquement sur avis favorable d'un agent du service Voirie, le réemploi des bordures, dalles et pavés démontés pourra être autorisé, seuls les éléments brisés devant être remplacés.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.
- Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).

Revêtement :

- Les matériaux autorisés sont listés à l'article 19 du Règlement communal sur la construction, la reconstruction et la réparation des trottoirs : en règle générale, les parties accessibles uniquement aux piétons doivent être revêtues de dalles 30x30x6 cm sur fondation en sable stabilisé et les accès carrossables de pavés en béton 22x11x8 cm sur fondation en béton maigre.

Travaux à réaliser :

- Rénovation et remplacement du revêtement de l'accès carrossable existant si son existence est autorisée par le permis; dans le cas contraire, rétrécissement à 2m de large;
- Création d'un nouvel accès piéton au droit du nouveau portillon, à revêtir de dalles 30x30 cm sur maximum 2 m de large.
- Dans tous les cas : taille de la haie de sorte à ce qu'elle ne dépasse plus de l'alignement et laisse libre le passage sur le chemin piéton.

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

Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
- Le placement de la signalisation et des barrières est à charge du demandeur.

Contact : reservationdestationnement@uccle.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.

Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tout temps.

Des traversées piétonnes provisoires ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.

La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur. »

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/06/2026 et émis le 12/08/2026 :

« Considérant que des colonies de moineaux sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Région; Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

Avis favorable à condition :

- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- de tendre vers une gestion des eaux de pluies sur la parcelle;

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

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

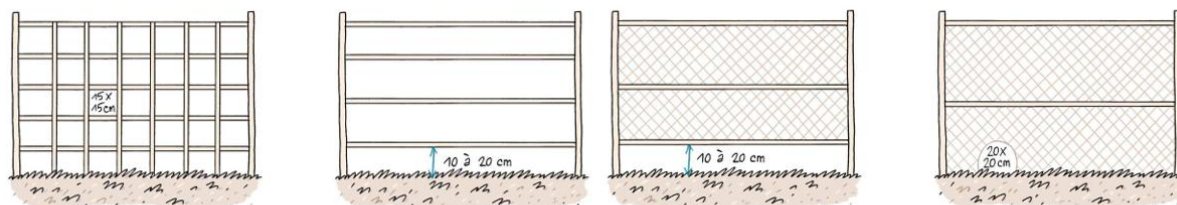
De plus :

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue de la Cueillette est une voirie locale;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison 3 façades, d'une zone de retrait latérale et d'une zone de jardin;
- La zone de recul est entièrement engazonnée;
- La zone de retrait latérale accueille un espace paysager et une aire de parking en gravier ayant fait l'objet d'un permis (PU n°16-32057-1993);

- La zone de jardin est plantée et aménagée en pleine terre;
- La maison n°34 sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1 avec toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement de façade en briques de ton blanc au rez-de-chaussée et d'un parement en briques de ton orange à l'étage, de châssis en bois de ton blanc, d'un soubassement en pierre naturelle et d'une toiture en tuiles de ton rouge;
- Le bien est en grande partie conforme à la situation de droit (PU n°16-32057-1993) sauf en ce qui concerne l'escaliers des combles qui a été modifié;
- La maison de droite (n°36) est une construction 3 façades présentant les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc, de menuiseries de ton blanc et d'une toiture en tuiles de ton rouge. Elle se compose également d'un niveau de sous-sol semi-enterré accueillant 2 garages;
- La maison de gauche (n°32) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. De plus, elle forme un ensemble architectural avec le bien concerné par la demande;

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

- La division de la maison unifamiliale en 2 maisons individuelles;
- La construction d'une extension en façade latérale;
- La modification de la typologie architecturale;
- Le réaménagement des abords et la suppression de l'aire de parking;

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

- Le programme de la maison est modifié par sa division en 2 maisons individuelles;
- Le gabarit du bâtiment principal est inchangé mais le gabarit de l'extension latérale est rehaussé;
- La typologie architecturale est modifiée par la construction d'une extension latérale avec un revêtement en crépi de ton blanc et la création de nouvelles baies en façade avant;
- Les abords sont modifiés par l'aménagement d'un second chemin d'accès en zone de recul et par le réaménagement de la zone de retrait latéral;

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

- Considérant que le quartier dans lequel s'implante le bien visé par la demande s'apparente à un lotissement caractérisé par des constructions implantées en ordre semi-ouvert;
- Considérant qu'une des caractéristiques de ce quartier réside dans la présence de maisons jumelées;
- Considérant que le quartier ne bénéficie pas d'une desserte efficace en transports en commun;
- Considérant que la demande vise principalement à diviser une maison jumelée en 2 habitations individuelles;
- Considérant que, pour ce faire, une extension latérale est créée;
- Considérant que cette extension n'a pas pour objectif d'améliorer le confort de la maison existante, mais bien d'augmenter la densité bâtie sur cette parcelle;
- Considérant, en outre, que la création de ce nouveau logement génère des vues intrusives entre ces 2 logements notamment au niveau de la terrasse arrière ;
- Considérant que cette division ne rencontre pas l'esprit de développement urbain du quartier, caractérisé par la présence de maisons jumelées et non par leur subdivision en plusieurs logements;
- Considérant que la réalisation d'extensions visant à améliorer le confort des habitations et à permettre le maintien de ménages plus nombreux apparaît davantage cohérente avec les caractéristiques du quartier;
- Considérant que la division de la maison jumelée en 2 habitations distinctes n'est dès lors pas acceptable pour les raisons précitées;
- Considérant que le maintien d'une surface minéralisée en zone de retrait latéral n'est plus justifié en raison de la suppression de l'aire de stationnement ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme;
- Considérant que l'ouverture de 2 baies en façades est pertinente et s'inscrit dans la typologie architecturale de la maison;
- Considérant que contrairement à ce qui est prévu par la note explicative, les conditions générales de Vivaqua exigent le raccordement individuel de chaque habitation sur le réseau d'égout;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête,
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la division de la maison jumelée en 2 logements entraîne une augmentation de la densification de logements dans un contexte bâti caractérisé par des maisons jumelées en ordre semi-ouvert;
 - cette division est contraire à l'esprit de développement du quartier et n'est dès lors pas acceptable;
 - De plus, cette division génère des problèmes d'intimité entre les 2 logements ce qui n'est également pas acceptable ;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°H qui prescrit "Matériaux extérieurs pour toutes les façades", en ce que le projet prévoit l'utilisation de crépi sur l'extension;
 - les constructions de ce tronçon de rue ne présentent pas un caractère architectural particulier,
 - l'utilisation d'un crépi ne porte pas atteinte à la typologie architecturale de la maison;
 - bien que l'utilisation de crépi puisse être acceptable, l'extension dont l'objectif est de créer un second logement n'est pas acceptable;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - la suppression de l'aire de parking autorisée par un permis et son remplacement par une surface en gravier s'étendant au-delà des accès de l'habitation ne se justifient plus;
 - la modification de cette zone de retrait de latéral n'ayant pas pour objectif d'améliorer la situation existante, elle n'est dès lors pas acceptable,

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.