

Séance du 29 avril 2026 / Zitting van 29 april 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Les demandes de permis d'urbanisme n°16-48.481-2025 pour le bien situé rue Geleytsbeek 121 et n°16-48.256-2025 pour le bien situé avenue Montjoie 171 sont postposées à la Commission de concertation du mercredi 13/05/2026.

Uniquement pour avis de la CC :

1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.637-2026 (art.177)

Situation : Rue Jean Benaets 74

(Réaménager durablement et inclusivement la cour de l'école de Saint-Job : création de zones de jeux, d'un jardin pédagogique et d'espaces végétalisés drainants, avec gestion des eaux pluviales et équipements favorisant la biodiversité et la sécurité)

2) 042/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.557-2026

Situation : Chaussée de Waterloo 1589C

(Rehausser le volume central afin d'inscrire un logement au-dessus du commerce et modifier les baies et les corniches au 1^{er} étage)

3) 045/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.452-2025

Situation : Rue Copernic 56

(Mettre en conformité la façade avant (menuiseries extérieures) et la zone de recul d'une maison unifamiliale)

4) 043/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.301-2025

Situation : Rue Victor Allard 14

(Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en appartements et mettre en conformité la construction d'annexes)

5) 049/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.967-2025 (art.126/1)

Situation : Vieille rue du Moulin 285

(Mettre en conformité et transformer un immeuble de rapport de deux vers quatre, trois logements (objet modifié suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation))

6) 047/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.509-2025

Situation : Avenue du Silence 58

(Rehausser le profil de toiture, isoler complètement par l'extérieur l'habitation, modifier sa typologie architecturale, réaménager ses espaces de vie, placer une citerne d'eau de pluie et une pompe à chaleur)

7) 046/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.335-2025

Situation : Avenue du Gui 30C

(Mettre en conformité la mise en œuvre d'une maison unifamiliale dont les plans divergent par rapport à la situation octroyée par le PU n°16-44363-2018, notamment au niveau du sous-sol, de la fenestration et de la méthode constructive ainsi qu'au niveau des aménagements extérieurs)

8) 044/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.547-2026

Situation : Square Coghen 71

(Rénover une habitation unifamiliale, reconstruire une annexe au rdc, construire un escalier d'accès au jardin, isoler par l'extérieur et enduire au moyen d'un crépis identique à l'existant et remplacer les menuiseries extérieures par des châssis bois performants)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/04/2026
Objet n°01

Dossier 16-48637-2026 - Article 177 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Jean Benaets 74

Objet : Réaménager durablement et inclusivement la cour de l'école de Saint-Job: création de zones de jeux, d'un jardin pédagogique et d'espaces végétalisés drainants, avec gestion des eaux pluviales et équipements favorisant la biodiversité et la sécurité

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48637-2026 introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 23/12/2025;

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°55 Quartier Saint-Job-Benaets approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et s'y conforme;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Plateau Avijl, classé par arrêté du 16/05/2014 et à moins de 20 m de celui-ci;

Considérant que les bâtiments de l'établissement scolaire sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural depuis le 19/08/2024 pour son style éclectique pittoresque;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que la demande vise à réaménager durablement et inclusivement la cour de l'école de Saint-Job via la création de zones de jeux, d'un jardin pédagogique et d'espaces végétalisés drainants, avec gestion des eaux pluviales et équipements favorisant la biodiversité et la sécurité;

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 207 §1 al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire (uniquement avis CC);
- Application de l'article 237 : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (uniquement avis CC);

Vu l'avis de la CRMS du 07/04/2026 libellé comme suit :

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

La demande concerne le site de l'école de Saint-Job, réalisée au premier quart du XIXe siècle par l'architecte Henri Jacobs fils. Inscrit à l'Inventaire légal, l'ensemble est composé de deux entités implantées de part et d'autre de la rue Jean Benaets, dans le quartier de Saint-Job à Uccle.

La partie sud du complexe est située en surplomb de l'espace public, et est comprise dans la zone de protection du plateau Avijl classé comme site.

Elle se compose de deux bâtiments implantés perpendiculairement à la rue, séparés par la cour de récréation qui fait l'objet de la demande.

Celle-ci vise la requalification et la transformation de la cour, aujourd'hui fortement minéralisée.

Le projet s'articule selon quatre axes d'intervention : la réorganisation spatiale, l'installation d'équipements ludiques et sportifs, la végétalisation du site ainsi que l'adaptation des infrastructures techniques.

AVIS

La CRMS rend un avis favorable sur la demande.

Le projet de réaménagement de la cour de récréation respecte les perspectives vers et depuis le plateau Avijl, site classé qui s'étend à l'arrière de l'école, en même temps qu'il renforcera les qualités d'ensemble des bâtiments scolaires qui la bordent.

La déminéralisation significative des surfaces et l'introduction d'éléments paysagers présentent un potentiel favorable en termes de biodiversité et s'inscrivent dans un écosystème à plus grande échelle valorisant ainsi la proximité immédiate de la zone boisée du plateau d'Avijl.

En ce qui concerne la composante arborée, l'abattage de deux sujets de Prunus serrulata ne soulève pas de remarques, dans la mesure où les arbres présentent un mauvais état sanitaire et que l'abattage est compensé par des replantations en nombre suffisant.

La Commission recommande toutefois de réévaluer l'introduction de trois Pins sylvestres (Pinus sylvestris) parmi les essences proposées. Cette espèce, caractérisée par un développement en hauteur pouvant atteindre 25 à 30 mètres, apparaît peu adaptée à un espace contraint tel qu'une cour de récréation.

En raison de la nature et de la composition des zones de plantation – très denses, peu résistantes au piétinement et donc fragiles dans un contexte scolaire – il conviendrait aussi d'élaborer un plan de gestion intégrant des lignes directrices et des mesures d'accompagnement pour l'entretien.

Enfin, pour sécuriser le plan d'eau, la Commission suggère de mettre en œuvre une grille horizontale au niveau de l'eau, plutôt que l'installation de clôtures périphériques générant un effet de barrière;

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 14/04/2026, reprenant les avis des services communaux, libellé comme suit :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48637-2026 introduite, en date du 23/12/2025, auprès de URBAN-DU, par Commune d'UCCLE c/o Monsieur Aron MISRA;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager durablement et inclusivement la cour de l'école de Saint-Job : création de zones de jeux, d'un jardin pédagogique et d'espaces végétalisés drainants, avec gestion des eaux pluviales et équipements favorisant la biodiversité et la sécurité sur le bien sis Rue Jean Benaets 74;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 55 dénommé QUARTIER ST.-JOB-BENAETS approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et s'y conforme;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Plateau Avijl, classé par arrêté du 16/05/2014 et à moins de 20m de celui-ci;

Vu l'article 177§3 du CoBAT° qui dispose que le Collège des bourgmestre et échevins rend son avis d'initiative dans un délai de 30 jours à dater de la demande d'avis par le Fonctionnaire Délégué;

Que, dès lors, le Collège des Bourgmestre et Échevins ne peut avoir connaissance des éventuelles remarques et observations issues des Mesures Particulières de Publicité et émettre un avis éclairé par les remarques qui pourraient être formulées à cette occasion ou à l'occasion de la séance publique de la Commission de concertation ou par l'avis de celle-ci;

Décide :

d'émettre un avis favorable sur la demande, motivé dans l'annexe à la présente délibération, en application de l'article 177§2 du CoBAT, à condition de :

o Prévoir une diminution du nombre de replantations horticoles proposées (c.-à-d. possédant un cultivar ou étant issues d'hybridation) pour atteindre une part totale de maximum 20% des replantations proposées.

o Prévoir le remplacement de l'essence invasive proposée en replantation (Akebia quinata) par une essence similaire indigène issue de la liste des plantes grimpantes recommandées par Bruxelles Environnement.

o Compléter les informations relatives au système d'égouttage et à la gestion des eaux de surfaces en plan et dans la note :

o Fournir une explication quant au dimensionnement des CEP;

o Fournir une explication quant à l'usage qui va être fait des eaux récoltées dans les CEP;

o Fournir une explication quant au dimensionnement de la mare/zone humide permanente;

o Fournir une explication quant au fait que la zone reste humide en permanence : sera-t-elle imperméabilisée et, si oui, avec quel matériau ? (argile, bentonite, etc. ?) d'autant que la zone est alimentée par le trop-plein des CEP (donc à priori pas en permanence);

o Prévoir des chambres de visites à chaque jonction avec l'omnibus au niveau des descentes d'EP (actuellement il n'y en a qu'une en bout de course);

o Fournir une explication quant à la destination des eaux de ruissellement des surfaces semi imperméables car le seul dispositif de rétention temporaire semble être la mare dont la capacité de marnage s'est pas indiquée. Si les eaux de ruissellements sont envoyées vers les zones perméables, les pentes doivent être indiquées et les espaces verts doivent être en dévers afin de servir de zone inondable.

o Assurer des fosses d'arbres de taille suffisante pour assurer la croissance et le maintien des sujets sur le long terme en particulier pour :

o l'arbre qui est encerclé par le chemin d'accès (est-ce nécessaire d'encercler l'arbre ?);

o l'arbre au droit des gradins (surtout vu la couronne de l'arbre);

o D'ajouter les conditions d'exécutions suivantes :

- o En cas de découverte d'une espèce animale protégée lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'Ordonnance du 1er mars 2012, le demandeur doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés;*
- o 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;*
- o Lors des plantations et replantations, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur : https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr*
- o 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;*
- d'envoyer cet avis à Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme pour suite de l'instruction de la demande par le fonctionnaire délégué;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/12/2025 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

20/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/02/2026 : réception des compléments;

17/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure (CRMS), notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins, et de l'organisation de la séance de Commission de concertation;

29/04/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Situation existante :

Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte comportant principalement des logements, des commerces et des équipements, notamment des écoles dont l'école communale de Saint-Job sur laquelle porte la demande;

Que dans ce quartier, la rue Jean Benaets se situe à proximité de la place et de la gare de Saint-Job. C'est une rue qui monte depuis la chaussée de Saint-job, relativement étroite et que se termine en cul-de-sac;

Considérant que l'école est implantée au bout de la rue, juste avant la dernière parcelle comprenant un grand immeuble de logements implanté en ordre ouvert. Elle se scinde en deux implantations. La section maternelle se trouve à droite en contrebas de la rue et la section primaire s'implante en face, à gauche de la rue et en surplomb de celle-ci;

Que la présente demande porte sur le réaménagement de la cour primaire;

Que la cour est encadrée par l'école primaire d'un côté, la crèche communale de Saint-Job de l'autre et le Plateau Avijl à l'arrière;

Que l'entrée de l'école se fait directement dans la cour via une grande rampe piétonne qui permet de franchir le talus;

Qu'un accès privé pour les véhicules existe à l'arrière de la cour et rejoint la rue en contournant la crèche. Il est sécurisé par un portail d'accès;

Considérant que la cour est actuellement entièrement imperméabilisée. Elle comporte actuellement un module de jeu, un préau, ainsi que deux arbres implantés le long du muret d'entrée;

Qu'un escalier de secours pour la crèche depuis le 1^{er} étage débouche également dans la cour;

Situation projetée :

Considérant que le projet prévoit :

- Abattage des deux arbres existants;
- Plantation de 8 nouveaux arbres;
- Réfection de l'étanchéité du mur du tunnel situé contre le muret d'entrée;
- Installation de 4 citernes de récupération des eaux pluviales et d'un dégraisseur;
- Démolition du revêtement de sol existant;
- Pose d'un nouveau revêtement de sol en pavés drainants sur une partie de la surface de la cour;
- Création de zones de jeux en copeaux de bois;
- Création de plusieurs parterres plantés;
- Création d'une petite mare pédagogique;
- Installation d'un mur d'escalade;
- Intégration de mobiliers urbains et de modules de jeux;

Considérant que le nouvel aménagement de la cour se répartit en deux grandes zones :

- La zone avant est revêtue de copeaux de bois et est dédiée aux modules de jeux. S'y trouve également le mur d'escalade qui est positionné contre l'escalier de secours de la crèche. Cette zone est traversée par un petit chemin de béton menant à la zone arrière;
- La zone arrière est dédiée au jeu libre et réalisée en pavé drainants avec un jeu de couleurs afin de créer différentes zones de jeux;

Considérant que les zones pavées et en copeaux sont équipés d'une sous-fondation drainante composée d'un géotextile, de graviers concassés et d'une sous-couche calcaire ou porphyre;

Considérant que les pavés seront majoritairement de teinte claire (blanc), à l'exception des motifs de jeux intégrés qui seront de teinte bleue ou verte;

Considérant que la mare pédagogique est située à la jonction de ces deux zones. Elle est protégée par une clôture en ganivelle de châtaignier;

Considérant que pour sécuriser le plan d'eau, la CRMS suggère de mettre en œuvre une grille horizontale au niveau de l'eau, plutôt que l'installation de clôtures périphériques générant un effet de barrière;

Considérant que des zones de parterres en pleine terre et plantées sont implantées en périphérie de ces espaces à différents endroits de la cour, contre le préau, contre le muret avant et arrière et le long des façades;

Que les citernes sont implantées à l'avant de la cour sous le chemin d'accès en béton et les zones en copeaux de bois. Le projet prévoit la récupération des eaux pour alimenter les sanitaires de l'école;

Que le préau est conservé;

Considérant qu'en termes de programme, le projet prévoit la mise en place de zones de jeux différenciées, y compris au niveau de la cour pavée ce qui n'est pas le cas actuellement, la cour ne comportant qu'un module de jeu, le préau et une grande zone de jeu indifférenciée;

Qu'il intègre un certain nombre de bancs et de plateformes, ainsi que davantage de modules de jeux;

Que la mise en place de ces zones distinctes pour jeux calmes, jeux dynamiques et de repos permettra des appropriations plus variées de l'espace;

Considérant qu'en termes de volumétrie, la demande ne détaille pas précisément la structure en bois (hauteur et aspect) qui sera implantée à l'entrée de l'école;

Que selon le dessin du plan, il semblerait qu'il s'agisse d'un simple emballage du muret intégrant des zones d'assises de part et d'autre de celui-ci, ce qui s'intègre au muret existant et n'impacte pas le gabarit de ce dernier;

Que ces aménagements sont acceptables;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet tel que proposé réduit de manière significative l'imperméabilisation de la cour, d'une part en retrouvant des zones de pleines terres plantées et d'autres part en proposant des revêtements perméables ou semi-perméables pour les zones de jeux la cour;

Que la plantation d'arbre, la restitution des zones de pleines terres et de massifs plantés, ainsi que la mise en place de pavés drainants de teinte claire participeront à une meilleure gestion des eaux ainsi qu'à la lutte contre les îlots de chaleur ce qui est positif et nécessaire au vu de l'évolution climatique actuelle;

Que les nouveaux arbres et plantations participeront à la verdurisation du site et à la continuité du maillage vert depuis le Plateau Avijl;

Considérant en effet que le projet prévoit l'abattage de 2 arbres de haute-tige implantés dans une cour de récréation, à savoir deux cerisiers du Japon de 94 et 168 cm de circonférences;

Que ces deux sujets ont fait l'objet d'une analyse phytosanitaire mettant en avant les nuisances qu'ils génèrent mais également les dégâts racinaires qu'ils ont subis, le tout résultant de leur mauvaise implantation et de la forte dégradation de leurs racines par l'exploitation de la cour;

Que ces deux arbres, en plus de présenter différents degrés de dégradations (écorcements, compactages racinaires, chancres remontant du collet voire présence de carpophores d'amadouvier), sont de par nature incompatibles avec le projet de rénovation de la cour;

Que cette essence est généralement issue de cultivars horticoles ou d'hybridations en pépinière, elle ne présente donc pas autant d'intérêt écologique ou de résilience que ses homologues sauvages;

Que ces abattages sont donc dûment justifiés et acceptables;

Considérant par ailleurs que l'abattage de ces arbres sera compensé par de nombreuses replantations d'essences variées d'arbres, mais aussi d'arbustes, de vivaces, de graminées et de grimpantes;

Que sur les 8 arbres proposés à la replantation, 3 sujets présentent un cultivar, à savoir Malus domestico 'Gloster', Prunus avium 'Burlat' et Prunus ovium 'Schneider's Spate Knorpelkirsche';

Que compte tenu de la volonté communale de limiter les essences horticoles à 20% de la palette végétale, il convient d'au moins réduire ce nombre à 2 sur 8 et d'appliquer ce même principe à toutes les replantations proposées;

Que l'akébie à cinq feuilles [Akebia quinata), reprise dans les plantations de plantes grimpantes, est considérée comme plante potentiellement invasive en Belgique depuis 2009 (Classe B0 - risque potentiel modéré - <https://ias.biodiversity.be/species/show/121>); qu'il est donc interdit de la planter, celle-ci étant à remplacer par une autre essence similaire plus indigène en se basant sur la liste des plantes grimpantes recommandées par Bruxelles Environnement;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet intègre 4 nouvelles citernes de récupération des eaux pluviales qui seront raccordées aux sanitaires de l'école;

Que cela permettra la réutilisation des ressources et la diminution de la pression sur le réseau d'égouttage;

Que les revêtements proposés sont principalement perméables ou semi-perméables;

Que le projet ne précise pas la gestion prévue pour la zone semi-perméable en cas de forte pluie (caniveaux, avaloirs, redirection vers les massifs plantés, etc.);

Considérant qu'il y a donc lieu d'apporter quelques précisions sur le système égouttage et sur la gestion du trop-plein au niveau de la mare tel que détaillé dans l'avis du service environnement, repris dans l'avis du Collège;

Motifs de Mesures Particulières de Publicité et motivation :

Considérant que la demande est soumise à l'article 207 du CoBAT, à savoir Bien à l'inventaire, en ce que les bâtiments présents sur le site sont repris à l'inventaire et sont donc soumis à un passage en commission de concertation, ce qui est le cas ici;

Considérant que les travaux proposés ici ne portent aucunement atteinte à la qualité architecturale des bâtiments scolaires repris à l'inventaire;

Considérant que la demande est soumise à l'article 237 du CoBAT à savoir Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) et est donc soumise à un passage en commission de concertation, ce qui est le cas ici;

Considérant que ceci implique également l'avis de la CRMS qui a été rendu le 07/04/2026;

Que l'avis de la CRMS est un avis favorable en ce que « *Le projet de réaménagement de la cour de récréation respecte les perspectives vers et depuis le plateau Avijl, site classé qui s'étend à l'arrière de l'école, en même temps qu'il renforcera les qualités d'ensemble des bâtiments scolaires qui la bordent. La déminéralisation significative des surfaces et l'introduction d'éléments paysagers présentent un potentiel favorable en termes de biodiversité et s'inscrivent dans un écosystème à plus grande échelle valorisant ainsi la proximité immédiate de la zone boisée du plateau d'Avijl.*

En ce qui concerne la composante arborée, l'abattage de deux sujets de Prunus serrulata ne soulève pas de remarques, dans la mesure où les arbres présentent un mauvais état sanitaire et que l'abattage est compensé par des replantations en nombre suffisant.

La Commission recommande toutefois de réévaluer l'introduction de trois Pins sylvestres (Pinus sylvestris) parmi les essences proposées. Cette espèce, caractérisée par un développement en hauteur pouvant atteindre 25 à 30 mètres, apparaît peu adaptée à un espace contraint tel qu'une cour de récréation.

En raison de la nature et de la composition des zones de plantation - très denses, peu résistantes au piétinement et donc fragiles dans un contexte scolaire - il conviendrait aussi d'élaborer un plan de gestion intégrant des lignes directrices et des mesures d'accompagnement pour l'entretien.

Enfin, pour sécuriser le plan d'eau, la Commission suggère de mettre en œuvre une grille horizontale au niveau de l'eau, plutôt que l'installation de clôtures périphériques générant un effet de barrière. »;

Considérant que sur ce dernier point, la Commission de Concertation estime que l'effet barrière est au contraire important dans le contexte d'une cour d'école afin de sécuriser le point d'eau et que l'effet visuel participe à rappeler aux enfants la dangerosité du point d'eau et l'interdiction de s'en approcher;

Conclusion : le réaménagement proposé présente de nombreuses qualités spatiales et environnementales qui permettront une appropriation plus riche de la cour;

La réflexion intègre à la fois des aspects environnementaux (gestion des eaux, lutte contre les îlots de chaleur et préservation de la biodiversité), la question de l'appropriation par les différents usagers et celle de l'exploitation pédagogique de cet espace extérieur;

Le Collège des Bourgmestre et Echevins, via l'avis des services communaux interrogés, a toutefois relevé que la demande manque de quelques précisions concernant les aménagements prévus et qu'il y aurait lieu de la compléter en ce sens;

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

- Prévoir une diminution du nombre de replantations horticoles proposées (c.-à-d. possédant un cultivar ou étant issues d'hybridation) pour atteindre une part totale de maximum 20% des replantations proposées;
- Prévoir le remplacement de l'essence invasive proposée en replantation (*Akebia quinata*) par une essence similaire indigène issue de la liste des plantes grimpantes recommandées par Bruxelles Environnement;
- Réévaluer l'introduction de trois Pins sylvestres (*Pinus sylvestris*) parmi les essences proposées, peu adaptés à une cour de récréation;
- Augmenter la dimension de la fosse d'arbre à 2,25m² autour du *Sorbus Aria* afin de protéger son système racinaire particulièrement sensible au compactage;
- Se conformer au RCU Eau concernant notamment le dimensionnement des citernes de réutilisation des eaux pluviales et des dispositifs de gestion des eaux de pluie (bassin de rétention/mare) dans le respect des principes de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP, gestion de la goutte d'eau là où elle tombe);
- Justifier le dimensionnement du bassin de rétention/mare et les cas échéant, si le bassin de rétention/mare tel que présenté dans le projet ne permet pas une gestion de toutes les eaux de pluie récoltées par les surfaces imperméables et semi-perméables (toitures et ruissèlement, agrandir ce dernier ou prévoir un dispositif de stockage enterré (massif infiltrant);
- S'assurer que le bassin de rétention/mare puisse jouer un rôle d'îlot de fraîcheur en créant une zone en eau permanente (ex : fond imperméabilisé) et un rôle de rétention temporaire (temporisation) via l'infiltration dans la zone de marnage (berge) ;
- Diriger les eaux de ruissèlement des surfaces imperméables et semi-perméables du projet vers les espaces verts (parterres, pieds d'arbres, ...) qui seront en conséquence aménagés en dépression ainsi que vers le bassin de rétention/mare;

Conditions d'exécution :

- En cas de découverte d'une espèce animale protégée lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'Ordonnance du 1er mars 2012, le demandeur doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. Important : Les nids des espèces protégées sont également protégés;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de l'éclairage extérieur, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol;
- Lors des plantations et replantations, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur: https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseilles_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**;

- Se conformer à l'avis du Service Vert ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/04/2026
Objet n°02

Dossier 16-48557-2026 - Enquête n°042/26

Situation : Chaussée de Waterloo 1589C

Objet : rehausser le volume central afin d'inscrire un logement au-dessus du commerce et modifier les baies et les corniches au 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48557-2026 introduite en date du 29/01/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser le volume central afin d'inscrire un logement au-dessus du commerce et modifier les baies et les corniches au 1^{er} étage sur le bien sis chaussée de Waterloo 1589C;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec pont de variation de mixité, le long d'un espace structurant, et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts;

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

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

- l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- la chaussée de Waterloo forme une barrière physique entre la Zone Natura 2000 et le terrain;
- l'immeuble est existant et il sera agrandi;
- le parking à l'avant du terrain est un aménagement qui se retrouve sur d'autres parcelles le long de la chaussée et qui a été autorisé dans le PU n°16-39890-2011 et le PU n°16-46866-2023;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière 16.a12 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2026 et jusqu'au 07/04/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/01/2026 : dépôt de la demande;

13/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/02/2026 : réception des compléments;

06/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

24/03/2026 et jusqu'au 07/04/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/04/2026 : 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 **FAVORABLE** du Service de l'Environnement émis le :
 - *Considérant le projet à savoir rehausser le volume central afin d'inscrire un logement au-dessus du commerce et modifier les baies et les corniches au 1^{er} étage;*
 - *Considérant que la voirie n'est pas pourvue d'égouttage;*
 - *Considérant que le site est actuellement couvert par un permis d'environnement pour l'exploitation d'une station d'épuration et d'un drain dispersant, les 2 systèmes étant dimensionnés pour 6 équivalent-habitants (EH);*

- *Considérant que le magasin requiert la présence de 5 employés (ce qui équivaut à 1,66 EH) et que l'appartement proposé est pour 2 personnes (2 EH), le système de gestion des eaux usées pour 6 EH mis en place est suffisant (3,66 EH);*

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

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 07/04/2026 et n'émettant aucune remarque ou condition particulière ;

Vu l'avis du Service de l'Environnement émis en date du 10/04/2026 :

Considérant le projet à savoir rehausser le volume central afin d'inscrire un logement au-dessus du commerce et modifier les baies et les corniches au 1er étage ;

Considérant que la voirie n'est pas pourvue d'égouttage ;

Considérant que le site est actuellement couvert par un permis d'environnement pour l'exploitation d'une station d'épuration et d'un drain dispersant, les 2 systèmes étant dimensionnés pour 6 équivalent-habitants (EH) ;

Considérant que le magasin requiert la présence de 5 employés (ce qui équivaut à 1,66 EH) et que l'appartement proposé est pour 2 personnes (2 EH), le système de gestion des eaux usées pour 6 EH mis en place est suffisant (3,66 EH) ;

Avis favorable

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/03/2026 et émis le 09/04/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bien est situé le long de la chaussée de Waterloo, face à la forêt de Soignes, en bordure d'un terrain d'activités sportives implanté en contrebas de la chaussée;
- Le terrain est bâti par une construction de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage en recul, fortement vitrée et s'assimilant à des serres successives. Le bâtiment de gabarit R+1 à toiture plate est dédié au commerce de mobilier de jardin de haut de gamme;
- Il couvre presque l'entièreté de la parcelle;
- Une aire de stationnement a été autorisée à l'avant-plan comprenant 6 emplacements en épi figurent dans le permis n°16-39890-2011 et qui a été de nouveau valisée dans le permis récent de 2023 (PU n° PU n°16-46866-2023);
- Une servitude de passage destinée au terrain de sports (propriété de la Commune d'Uccle) figure sur la droite de la parcelle du côté de la chaussée de Waterloo;
- La parcelle de gauche accueille un grand immeuble de bureau de 1833m²;

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

- La construction d'un logement au-dessus du commerce, soit au 2^{ème} étage, dans la partie centrale du bâtiment en vue d'y installer du personnel pour la maintenance du bâtiment;
- La simplification des corniches et la modification des baies du 1^{er} étage en façade avant;

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

○ en matière de programme :

- l'extension vise à améliorer les conditions d'exploitation d'un commerce existant, ce qui est à encourager en zone mixte du PRAS;
- les modifications esthétiques s'intègrent au projet initialement autorisé;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les nouveaux volumes s'intègrent à l'architecture existante et s'harmonisent avec le bâtiment existant tout en renforçant l'image de l'activité et peuvent donc s'envisager;

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

- les superficies imperméables ne sont pas modifiées;
- le projet prévoit une toiture verte de 263m² sur les constructions, comme prévu dans le projet précédemment autorisé;

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

- les emplacements de stationnement en épi tels que dessinés sur le plan d'implantation ont été autorisés dans les précédents permis d'urbanisme;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- le service technique de l'Environnement de la Commune d'Uccle a rendu un avis favorable sur la demande;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres au pourtour des bois et forêts) :

- Considérant la présence de la coupure importante de la chaussée de Waterloo, voirie au trafic important, entre le bien et le site classé;
- Considérant le caractère ouvert du cadre bâti assurant une perméabilité entre la forêt et les grands jardins du quartier;
- L'agrandissement souhaité peut donc s'envisager,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/04/2026
Objet n°03

Dossier 16-48452-2025 - Enquête n°045/26

Situation : Rue Copernic 56

Objet : mettre en conformité la façade avant (menuiseries extérieures) et la zone de recul d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48452-2025 introduite en date du 25/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la façade avant (menuiseries extérieures) et la zone de recul d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Copernic 56;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 -qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul", en ce que l'entièreté de la zone de recul est recouverte de dalles;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 10/04/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/11/2025 : dépôt de la demande;

07/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/02/2026 : réception des compléments;

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

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

29/04/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Copernic est une artère locale étroite. Elle est structurée du côté pair par des zones de recul et du côté impair par des fronts bâtis continus;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison unifamiliale mitoyenne et d'un jardin;
- La maison n°56 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne. Elle présente un gabarit R+2 avec un toit plat. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, de châssis en bois de ton blanc, d'une porte d'entrée en PVC de ton blanc, d'une porte de garage en PVC de ton blanc, d'une corniche en bois de ton blanc et de seuils et d'un soubassement en pierre bleue. La situation de fait de la façade avant et de la zone de recul est en infraction urbanistique par rapport à la situation de droit (PU n°16-16787-1953) comme en atteste les photos présentes dans la demande de permis d'urbanisme du voisin n°54 (PU n°16-27481-1975) :
 - les portes d'entrée et de garage en bois ont été remplacées par du PVC de ton blanc;
 - la zone de recul qui présentait un jardinet et des dalles uniquement au droit des roues de passage des voitures a été entièrement remplacée par un revêtement en dalles;

- La maison de droite (n°58) présente 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 rouge, de châssis et de portes cintrées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en bois de ton blanc;
- La maison de gauche (n°54) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. Toutefois, elle se compose d'une lucarne en façade avant et d'un parement de façade au rez-de-chaussée en pierre blanche. La zone de recul et la typologie architecturale de cette maison sont en infraction urbanistique (PU n°16-27481-1975);

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

- La mise en conformité de :
 - La modification de la porte d'entrée et de la porte de garage en PVC de ton blanc;
 - La modification de la zone de recul, entièrement recouverte de dalles imperméables;

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

- Le programme de la maison est inchangé;
- Le gabarit de la maison est inchangé;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement des portes d'entrée et de garage en bois de ton blanc par du PVC de ton blanc;
- Les abords de la maison sont modifiés par la suppression des murets fleuris, du revêtement en schiste brûlé et des dalles de ciment au droit des roues de passage donnant accès au garage, remplacés par un revêtement complet en dalles et l'aménagement d'une bande plantée au droit de la limite latérale gauche de la zone de recul;

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

- Considérant que la maison présente une typologie architecturale moins harmonieuse en situation de fait en ce que la situation de droit prévoyait des menuiseries en bois sur l'ensemble de la façade à rue,
- Considérant que la situation infractionnelle engendrée par le remplacement en PVC de ton blanc des portes d'entrée et de garage ainsi que des châssis encadrant la porte d'entrée ont contribué à rompre l'harmonie de cette façade mais sans que cela ne porte atteinte de manière significative à la typologie architecturale de la maison;
- Considérant que la suppression de l'aménagement paysager de la zone de recul prévu en situation de droit entraîne une perte de qualité des perspectives de la rue;
- Considérant que la mise en place d'un revêtement en dalles sur plus de ¾ de la surface de la zone de recul permet un stationnement non autorisé comme il est constaté sur les photos jointes au dossier;
- Considérant que cet aménagement est contraire aux objectifs du RRU et y est dérogoatoire;
- Considérant que la mise en conformité de la zone de recul n'est pas acceptable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - la suppression de l'aménagement d'un jardinet en zone de recul et la suppression des murets fleuris nuisent au caractère paysager de cette rue, caractérisé notamment par la présence de zones de recul du côté pair de la rue;
 - la suppression de cet aménagement paysager impacte négativement les perspectives paysagères de la rue et rend possible le stationnement de véhicules ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ni aux objectifs du RRU;

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

- Aménager deux bandes plantées et en pleine terre dans la zone de recul jusqu'à l'alignement:
 - Une bande latérale du côté gauche sur une largeur s'étendant depuis la limite mitoyenne et incluant la largeur du châssis de gauche de la porte d'entrée ;
 - Une bande centrale s'étendant sur une largeur incluant les largeurs du trumeau et du châssis de droite de la porte d'entrée ;
- Prévoir un muret à l'alignement au droit de ces bandes plantées ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles ne modifient que l'aménagement de la zone de recul;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer et à valoriser les perspectives paysagère de la rue.;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;
Considérant 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'indicer 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 29/04/2026
Objet n°04

Dossier 16-48301-2025 - Enquête n°043/26

Situation : Rue Victor Allard 14

Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en appartements et mettre en conformité la construction d'annexes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48301-2025 introduite en date du 06/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en appartements et mettre en conformité la construction d'annexes sur le bien sis rue Victor Allard 14;

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) de l'utilisation ou de la destination d'un logement;
- 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 "a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que les extensions réalisées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage dépassent le profil du voisin de gauche le moins profond de 9,50m au rdc et de 4m au 1^{er} étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2026 au 07/04/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *projet trop dense - impact indirect sur les habitants du quartier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/08/2025 : dépôt de la demande;

16/09/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/02/2026 : réception des compléments;

06/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

24/03/2026 au 07/04/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/04/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/03/2026 et émis le 29/03/2026 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- La maison d'habitation est située le long de la rue Victor Allard, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alsemberg et la rue Beeckman;
- Celle-ci date du début du siècle passé et présente une façade élégante (porte cochère d'origine, corniche moulurée d'origine) dont les châssis en façade avant ont été remplacés sans autorisation par des châssis en aluminium de teinte marron;
- Des annexes ont été construites en façade arrière sans autorisation préalable;

- Elle a également fait l'objet d'une division en 3 logements sans demande de permis d'urbanisme dont les aménagements présentent des dérogations aux normes d'habitabilité :
 - L'appartement en duplex accueille une 3^{ème} chambre de 7m²;
 - L'appartement du 2^{ème} étage présente un séjour de 15m²;
 - L'appartement sous toit présente un séjour/cuisine de 24m², des chambres de superficies trop petites et une hauteur sous plafond de 2,2m;
- Les deux parcelles mitoyennes sont densément bâties en intérieur d'ilot;
- La parcelle concernée par la demande accueille un beau jardin de ville;

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

- La mise en conformité de la division de la maison en 3 logements + un bureau indépendant et le réaménagement de l'ensemble en vue de proposer un aménagement intérieur modifié (en vue de réduire les dérogations à l'habitabilité) au sein des surfaces existantes :
 - Rez-de-chaussée local avant : bureau;
 - Rez-de-chaussée partie arrière : pièce de vie d'un duplex;
 - 1^{er} étage : pièce de nuit d'un duplex (3 chambres);
 - 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre;
 - 3^{ème} étage et combles : un studio;
- La mise en conformité de la création d'annexes en façade arrière aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage;
- La création d'une baie plus large en façade arrière au 2^{ème} étage;

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

- En matière de programme, le projet sur densifie de manière excessive cette belle maison de maître qui accueille un escalier majestueux dans sa partie centrale. Il y a lieu de limiter le programme à deux logements de manière à préserver les qualités patrimoniales de celle-ci et d'inscrire des logements de qualités pouvant accueillir des familles au sein du centre de la commune d'Uccle;
- Il y a lieu de préserver un maximum les menuiseries et décors encore existants tout en répondant aux exigences du SIAMU. Il y a dès lors lieu de fournir plus de détails d'exécution sur les mesures de préservation du patrimoine prévues :
 - Détailler davantage les baies d'accès aux appartements (par exemple, prévoir de conserver les portes d'origine donnant sur les espaces communs et prévoir les portes RF côté intérieur des logements);
 - Fournir un reportage photographique de toutes les pièces et conserver les cheminées existantes présentant un intérêt;
 - Conserver les plafonds moulurés et préciser (en coupe) la méthode prévue pour rendre RF 1h les planchers entre appartements;

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

- en matière de programme :
 - le duplex au rez-de-chaussée/1^{er} étage peut être conservé car ces aménagements sont qualitatifs et cet aménagement offre l'accès au beau jardin (arboré et d'une profondeur de plus de 15mètres) à un logement pouvant accueillir une famille, ce qui est qualitatif;
 - le projet tente d'améliorer les aménagements existants des appartements des étages afin de supprimer les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de normes d'habitabilité mais sans y parvenir totalement :
 - En effet, le studio au 3^{ème} étage présente une hauteur sous plafond de 2,20m et aucune fenêtres droites (uniquement des fenêtres de toit), ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - Le 2^{ème} étage présente une belle hauteur sous plafond (2,96m) propice à accueillir des pièces de vie lumineuses et l'étage sous toit est davantage propice à accueillir des espaces de nuit;
 - Il y a dès lors lieu de soit regrouper ces étages et de proposer un logement pouvant bénéficier de la cage d'escalier centrale (à mettre en valeur et non à enclaver) qui bénéficiera d'espaces spacieux et lumineux, soit améliorer la situation de fait en supprimant l'ensemble des dérogations aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les extensions réalisées en infraction peuvent être conservées. En effet, celles-ci s'inscrivent dans un contexte fortement bâti en intérieur d'ilot;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne prévoit pas d'aménager des terrasses sur les plateformes existantes;

- il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot et de prévoir des toitures végétalisées afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, en temporisant le rejet vers les égouts publics, autant que d'améliorer les vues depuis les appartements situés aux étages et depuis les appartements des immeubles voisins ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la création d'un garage dans cette maison serait particulièrement dévastateur sur le plan architectural, tant en ce qui concerne sa façade que les espaces intérieurs : l'absence de stationnement sur la parcelle peut dès lors s'envisager;
 - le projet prévoit un espace de rangement pour vélos/poussettes dans le hall d'entrée, ce qui ne permet pas de magnifier cet espace aux qualités patrimoniales indéniables (voir photo intérieure transmise au dossier);
 - l'avis du SIAMU va dans le même sens en ce que l'article E.3 précise ceci : « *Il est interdit d'entreposer des véhicules électriques (vélos, trottinettes, etc.) et/ou des poussettes dans les communs sans mesures de prévention incendie (création d'un local, réservé à son usage propre, avec parois EI 60 et portes d'accès coupe-feu)* »;
 - il y a dès lors lieu de prévoir le local vélo/poussettes dans le local situé au rez-de-chaussée ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les extensions ayant été réalisées avant l'entrée en vigueur du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux n'est pas d'application;
 - cependant, il serait judicieux de prévoir une citerne de récupération d'eau de pluie au sein du jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Considérant que les châssis en bois moulurés, de ton blanc, ont été remplacés en infraction après 2017 ;
 - dans un souci de revalorisation du patrimoine Bruxellois, il y a lieu de prévoir lors du remplacement futur des châssis en façade avant, que ceux-ci soient en bois;
 - il y a lieu de dessiner en situation projetée des châssis en bois moulurés;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Les extensions existantes antérieurement à 2000 et déjà en infraction, ont été supprimées en 2001 au profit d'une nouvelle annexe sur toute la largeur et d'une hauteur plus importante;
- Considérant que la démolition de la situation existante, ne peut servir de justification, la nouvelle extension à mettre en conformité, doit être analysée au regard de la réglementation actuelle;
- L'extension au rez-de-chaussée, datant de 2001, n'a pas nécessité de rehausses de mur mitoyen et n'entraîne aucune nuisance pour les propriétés voisines;
- L'extension au 1^{er} étage datant également de 2001 et à quant à elle, nécessite une rehausse mais peu importante;
- Le jardin conserve une belle profondeur et de ce fait la parcelle conserve une belle surface imperméable malgré la présence d'une terrasse profonde au rez-de-chaussée;
- Les deux parcelles voisines sont presque totalement bâties;
- Ces extensions peuvent dès lors être conservées;

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 surdensifie (3 logements + 1 bureau indépendant) une maison de maître particulièrement élégante, ce qui n'est pas souhaitable si l'on veut préserver le patrimoine Bruxellois et la typologie d'origine de ce bâtiment, ainsi que les qualités d'habitabilité et la conformité au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Considérant que suivant cette prescription du PRAS, la surface dédiée au logement ne peut être réduite et d'autant plus au profit d'un bureau indépendant, cette surface, bien que pouvant être maintenue telle qu'en situation de fait, doit être reliée à l'un des logements et en être l'accessoire ;

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

- Supprimer les dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme au niveau des combles, soit en :
 - Duplexant ce studio avec le logement du 2^e étage, afin de créer une plus grande unité ;

- Ou en conservant le studio en rehaussant le plafond du grenier, afin de proposer une hauteur libre non seulement conforme mais également qualitative, et en proposant une lucarne en façade arrière dont les dimensions devront répondre à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Prévoir un local vélos, de dimension conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, dans le fond de l'entrée cochère, et répondant aux dispositions du SIAMU en ce qui concerne les parois coupe-feu ;
- Indiquer, au niveau des plans, que la pièce avant au rez-de-chaussée est accessoire à l'un des logements, et au niveau de la notice explicative, indiquer que cette pièce ne pourra pas être considérée comme une unité séparée ;
- Végétaliser les toitures plates avec un dispositif de type extensif ;
- Dessiner au niveau de l'élévation de la façade avant, la restitution des châssis moulurés en bois de ton blanc ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de : demander un avis SIAMU sur la demande modifiée;

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 à l'article 4 du Titre I, et refus de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191, §5 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/04/2026
Objet n°05

Dossier 16-47967-2025 - Enquête n°049/26 - Article 126/1

Situation : Vieille rue du Moulin 285

Objet : mettre en conformité et transformer un immeuble de rapport de deux vers trois logements (objet modifié suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 25/06/2025)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47967-2025 introduite, en date du 29/01/2025, modifiée (documents indicés « *plans modificatifs conformément à l'article 126/1 du CoBAT suite à l'avis de la commission de concertation du 26-06-2025* » et datés du 25-02-2026) le 06/03/2026 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité et transformer un immeuble de rapport de deux vers trois logements (objet modifié suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation - aménagement de 3 logements) sur le bien sis Vieille rue du Moulin 285;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 - Quartier St-Job/Ham, approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application une 1^{ère} fois sur base de la **demande telle qu'introduite initialement** 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 de l'utilisation 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.3 - Travaux de transformation qui prescrit "*Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté*", en ce que les dimensions du bâtiment existant dépassent les limites extrêmes autorisées par le PPAS et fait l'objet de travaux d'augmentation de volume;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 - En toiture qui prescrit "*Les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large*", en ce que l'agrandissement de la lucarne tel que proposé présente une largeur de 2,65m;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 - Matériaux, Façades qui prescrit "*les châssis et portes doivent être en bois*", en ce que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC bleu foncé;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*Lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'isolation en façade arrière dépasse le profil de la construction voisine la plus profonde;

- non-respect de l'article n°6 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*la toiture répond aux conditions suivantes : ne pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës, et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la rehausse du mur mitoyen au niveau de la terrasse du 3^{ème} étage dépasse le profil mitoyen du voisin le plus haut et dépasse de plus de 3m le profil du mitoyen le moins élevé (4,55m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2025 au 10/06/2025 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 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 de l'utilisation 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.3 - Travaux de transformation qui prescrit "*Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté*", en ce que les dimensions du bâtiment existant dépassent les limites extrêmes autorisées par le PPAS et fait l'objet de travaux d'augmentation de volume;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 - En toiture qui prescrit "*Les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large*", en ce que l'agrandissement de la lucarne tel que proposé présente une largeur de 1,91m (au lieu de 2,65m dans le projet initial);
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 - Matériaux, Façades qui prescrit "*les châssis et portes doivent être en bois*", en ce que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC bleu foncé;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*Lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'isolation en façade arrière dépasse le profil de la construction voisine la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*la toiture répond aux conditions suivantes : ne pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës, et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la rehausse de l'annexe au 2^{ème} étage et les dispositifs de pare-vue sur les terrasses dépassent le profil mitoyen du voisin le plus haut;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 10/04/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II du RRU
 - non-respect de l'article n° 3 - Normes minimales de superficie du Titre I du RRU, en ce que le séjour de l'appartement 3 au 2^{ème} étage présente une superficie de 26m² au lieu de 28m²,
 - non-respect de l'article n° 4 - Hauteur sous plafond du Titre I du RRU, en ce que la cuisine dans l'annexe au 2^{ème} étage présente une hauteur de 2,40m au lieu de 2,50m;
 - non-respect de l'article n° 8 - WC, en ce qu'un des WC du rez-de-chaussée présente une profondeur inférieure à 1,20m (93cm),

- non-respect de l'article n° 10 - éclairage naturel en ce que le séjour du 1^{er} étage présente une superficie éclairante de 1,90m² au lieu de 6,70m², en ce que séjour au 2^{ème} étage présente une superficie nette éclairante de 2m² au lieu de 5,20m²;
- au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

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

Considérant que la demande dérogeait à l'article 4 - profondeur du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la nouvelle isolation dépasse le profil mitoyen du voisin le plus profond;

Considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de la profondeur inférieur ou égal à 30cm sur une façade arrière non visible depuis l'espace public, est dispensé des mesures particulières de publicité et de l'avis du Fonctionnaire Délégué;

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

- Dérogation à article n° 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU en ce que la petite chambre au 1^{er} étage présente une superficie éclairante de 1,30m² au lieu de 1,90m²;

Cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : 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 :

29/01/2025 : dépôt de la demande;

10/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/04/2025 : réception des compléments;

21/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

27/05/2025 au 10/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation, et avis défavorable et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme;

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À L'INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ (au travers de la Commission de concertation)

09/09/2025 : 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;

06/03/2026 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

26/03/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade d'organisation de nouvelles mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) avec supplément de délai de 160 jours;

27/03/2026 au 10/04/2026 : 2^{ème} enquête publique sur la demande modifiée;

29/04/2026 : 2^{ème} séance publique de la Commission de concertation;

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

Considérant que la Commission de concertation a émis un avis défavorable unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme en date du 25/06/2025, 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 est un quartier essentiellement résidentiel composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements, bâtis en mitoyenneté et à l'alignement du trottoir;
- La Vieille rue du Moulin est composée essentiellement de bâtisses d'une ancienne urbanisation avec des petites maisons ouvrières de gabarit R+1+T et des façades plutôt sobres en cimentage ou en briques;
- La maison n°285 sur laquelle porte la demande est située non loin du croisement formé avec l'avenue Fond'Roy et la rue du Ham;
- Elle dénote d'un statut privilégié dans cette rue de petites maisons ouvrières;
- La maison possède en effet quatre niveaux (R+2 + mansarde), soit un niveau de plus que la moyenne de la rue et que les mitoyens voisins;

- Sa façade est aussi plus travaillée. Il s'agit d'une façade en briques rouges comportant une loggia au 1^{er} étage, des éléments décoratifs en pierre de taille et des menuiseries avec un dessin travaillé;
- La profondeur du bâtiment et la hauteur des annexes sont supérieurs à la moyenne et dépassent la profondeur des zones constructibles et le gabarit autorisé par le Plan Particulier d'Affectation du Sol;
- Le bâtiment a cependant été bâti dans les années '30 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° PU16-5187-1929. L'étage mansardé et les annexes avec terrasses ont été ajoutés en 1974 suite au permis n°16-27439-1974, soit avant l'entrée en vigueur du PPAS;
- Le jardin est végétalisé en pleine terre et est situé un demi-niveau plus haut que la chaussée;
- La maison présente deux logements depuis sa création : un logement une chambre au rez-de-chaussée et un second logement quatre chambres aux étages;
- La situation existante présente plusieurs modifications par rapport à la situation de droit qui ont été réalisées sans demande de permis préalable :
 - Une chambre supplémentaire a été ajoutée au logement du rez-de-chaussée qui devient donc un appartement deux chambres;
 - L'appartement de l'étage a été divisé en trois logements, soit un par étage, dont deux logements deux chambres et un studio sous combles. La date exacte de cette division est inconnue mais les photos aériennes montrent que la toiture au 3^{ème} étage n'a pas été aménagée jusqu'en 2009 au moins. Sur base du registre de la population, la division aurait eu lieu entre 2013 et 2016;
 - En façade avant, les châssis bois ont été remplacés par des châssis en PVC bleu foncé imitation bois. Les divisions ont été en partie respectées mais les croisillons des impostes ont été remplacés par une division verticale, le châssis du rez-de-chaussée a été divisé en trois parties, et celui de l'étage en deux. Un aérateur a été placé dans le vitrage droit de la fenêtre du rez-de-chaussée. La porte d'entrée a été conservée et peinte en bleu foncé au lieu de la teinte naturelle initiale;
 - Au niveau du sous-sol, les locaux compteurs ont été conservés. La cave arrière est allouée au logement du rez-de-chaussée et la cave avant a été rendue commune aux trois autres logements;
 - Au rez-de-chaussée, l'annexe en façade arrière a été légèrement modifiée et transformée en chambre. La cuisine a été déplacée à la place de la salle de bain. Cette dernière a été remplacée par deux petites salles de douche en lien avec chaque chambre. La salle de douche au niveau de la chambre avant permet de créer un sas d'entrée mais se situe à la place où il y avait précédemment une fenêtre intérieure qui permettait d'améliorer un peu la luminosité du séjour;
 - Le 1^{er} étage auparavant dédié aux pièces de vie a été réaménagé pour accueillir un logement complet deux chambres. Une première chambre se trouve à la place de l'ancien bureau/atelier. La cuisine a été réduite pour placer une seconde chambre en façade arrière qui donne directement sur la cuisine. L'accès à la salle de bain et au WC de l'appartement se fait par la chambre principale. Ce logement dispose d'une terrasse sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée qui est de droit. L'escalier qui menait au jardin a été supprimé et le jardin est maintenant dédié exclusivement au rez-de-chaussée. La terrasse n'est pas conforme au Code civil mais date du permis de 1974;
 - Au 2^{ème} étage, les chambres ont été remplacées par un appartement une chambre suivant la même configuration qu'au 1^{er} étage. En façade avant se trouvent une chambre avec salle de bain et WC accessibles par la chambre. La cuisine est placée dans l'annexe en façade arrière et le séjour prend place au centre de l'habitation à la place du dressing. Ce logement dispose également d'une terrasse non conforme au code civil datant du permis de 1974;
 - Le 3^{ème} étage mansardé a été aménagé en studio avec création d'une mezzanine. La toiture a été convertie en terrasse avec l'ajout de garde-corps et la modification de la fenêtre afin de créer une porte-fenêtre donnant accès à la toiture. La dernière volée de l'escalier a été privatisée pour ce logement;

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

- La mise en conformité :
 - des modifications des divisions, du matériau et de la teinte des menuiseries en façade avant;
 - du remplacement de la descente des eaux pluviales en PVC et du placement d'un aérateur dans le vitrage du châssis du rez-de-chaussée;
 - de la division du logement de l'étage engendrant la création de deux logements supplémentaires;
 - de la modification de l'aménagement intérieur avec une densification du nombre de chambres au rez-de-chaussée;
 - de l'aménagement de la toiture plate au 3^{ème} étage;
- Les travaux suivants :
 - L'ajout de trois aérateurs dans les vitrages aux 1^{er} et 2^{ème} étages;
 - L'isolation de la façade arrière par un crépi sur isolant;
 - L'isolation de la toiture principale par l'intérieur et l'isolation des toitures des annexes par l'extérieur engendrant une légère rehausse de celles-ci;
 - L'agrandissement de la lucarne en façade arrière;
 - La rehausse du mur mitoyen en toiture;

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

- en matière d'aménagements des espaces communs :

- Au sous-sol, la cave commune est divisée de façon à donner un espace de stockage privatif pour chaque logement;
- Au niveau des communs, la cloison du rez-de-chaussée est déplacée pour intégrer des rangements vélos verticaux. Cet aménagement ne fonctionne pas dans cette configuration. En effet, le couloir ne présente qu'une largeur d'1,35m après le recul de la cloison, ce qui rend les manipulations pour accrocher les vélos compliquées et non fonctionnelles. De plus, cela ne laisse pas une largeur de passage suffisante pour l'accès en cave. L'accumulation d'objets dans les communs n'est pas souhaitable car cela réduit le passage vers les compteurs situés en caves et présente des risques en cas d'incendie et de nécessité d'intervention des pompiers;
- La dernière volée d'escalier est privatisée pour l'accès du dernier logement. L'avis SIAMU impose « une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum dans la partie supérieure de la cage d'escalier intérieure. Cet exutoire n'est pas obligatoire si une détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation' conforme à la NBN S 21-100-1 est installée. » Cette disposition impactant l'aménagement, il conviendrait d'adapter les plans en faisant apparaître clairement la solution retenue;
- en matière d'aménagement général des appartements :
 - Le réaménagement intérieur et la densification des logements engendrent une détérioration de l'habitabilité et de trop nombreuses dérogations aux normes actuelles qui démontrent que la configuration du bien ne se prête pas à une telle densification et que la disposition des espaces nécessite d'être revue de façon à tendre vers une amélioration de la situation de droit;
- en matière d'habitabilité :
 - Le projet tel que proposé comportent des dérogations importantes en matière d'habitabilité;
 - Au niveau du rez-de-chaussée, le principe de créer un petit sas d'entrée avec un WC et une salle de bain connectée à la chambre pourrait être intéressant;
 - Cependant dans le cas présent, le WC principal de l'appartement ne dispose pas de dimensions suffisantes;
 - L'ajout de la salle de bain supprime une baie intérieure qui permettait d'améliorer un peu la situation très enclavée du séjour et n'est donc pas opportune. Cette perte de luminosité aurait pu être compensée par le réaménagement des pièces de vies à l'arrière ce qui n'est malheureusement pas le cas;
 - La situation est similaire au 1er étage, où l'ajout des deux chambres réduit de façon significative la luminosité des pièces de vies;
 - Au 2ème étage, l'espace central autrefois attribué à du rangement a été affectée au séjour qui ne dispose donc de la lumière qu'en second jour. Bien qu'il soit relié à la cuisine, le déficit global de luminosité de cet espace est trop important (moins de la moitié de la superficie nette éclairante requise) et le projet ne propose aucune amélioration permettant de compenser cette disposition;
 - La superficie totale du séjour au 2ème étage est également trop petite. S'agissant d'une création de logement avec une densification importante du bien et qui se cumule à d'autres dérogations, cette dérogation n'est pas acceptable et pose la question de la pertinence de l'aménagement et de la densification de l'immeuble;
 - Au niveau du 3^{ème} étage, la mezzanine ne peut être considérée comme un espace habitable au vu de la faible hauteur sous plafond disponible. Elle s'assimile davantage à espace de rangement et doit être renseignée comme telle. Elle est donc considérée comme un aménagement intérieur et non comme un niveau supplémentaire, ce qui serait dérogatoire au PPAS;
- En matière d'espaces extérieurs :
 - Le projet propose un espace extérieur privatif pour chaque logement;
 - Le rez-de-chaussée, dispose d'un accès privatif au jardin;
 - Au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étages, les terrasses sont légales bien que non conformes au Code civil;
 - Pour autant, le projet modifie le statut de la terrasse du deuxième étage. Alors que précédemment, celle-ci était connectée à une chambre et n'était pas le seul espace extérieur du logement, elle devient maintenant l'unique terrasse du logement et est reliée à des pièces de vie. La réaffectation du 2^{ème} étage en logement induira donc une utilisation plus intensive et davantage de nuisances potentielles liées à cette terrasse. Vu sa non-conformité au code civil, vu les vues engendrées sur les fonds voisins et les appartements situés en dessous et vu l'augmentation des nuisances potentielles, il serait nécessaire de proposer des aménagements visant à atténuer l'impact de cette terrasse en cas de la réaffectation du 2^{ème} étage;
 - Au niveau du 3^{ème} étage, la configuration des lieux ne se prête pas à la création d'un espace extérieur et pour remédier à cette situation, le projet propose une rehausse importante du mur mitoyen en toiture;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le bien ne dispose pas de place de stationnement intérieur;
 - La situation est aggravée par la création de deux logements supplémentaires;
 - Le projet ne propose pas de véritable local vélos pour compenser cette situation;
- En matière de dérogations à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite - Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :

- Le titre IV s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves et aux constructions existantes subissant une modification majeure, telles que les divisions, la modification de répartition des logements, les modifications structurelles, l'ajout d'un étage, etc.;
- Dès lors, les accès et au moins un logement au sein de l'immeuble de 3 logements, doit être accessible aux personnes à mobilité réduite;
- Cependant, le rez-de-chaussée étant situé 80cm plus haut que la chaussée et le hall commun ne pouvant être adapté aisément, aucun des logements ne peut être garanti comme accessibles aux personnes à mobilité réduite en chaise roulante;

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, article n°IV.3 du PPAS - augmentation de volume d'un bâtiment existant non conforme au PPAS :
 - Considérant que l'augmentation de volume est induite d'une part par l'isolation des façades extérieures et d'autre part par l'agrandissement de la lucarne en façade arrière au 3^{ème} étage et la rehausse du mur mitoyen au même étage;
 - Considérant que l'isolation du bâtiment est une démarche écologique à encourager qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
 - Considérant que cette augmentation est minime, qu'elle ne modifie pas fondamentalement le gabarit du bâtiment et qu'elle intervient dans un souci d'améliorer le confort et l'aspect énergétique du bâtiment, cette dérogation est acceptable;
 - Considérant en revanche que l'agrandissement de la lucarne ne revêt pas un caractère nécessaire;
 - Considérant en effet qu'un apport de lumière supplémentaire peut se faire par l'ajout de fenêtre de toit;
 - Considérant que l'agrandissement de cette lucarne au regard du projet se justifie par la création d'un espace de séjour sous combles et par la création d'un accès à la toiture transformée en terrasse;
 - Considérant que la disposition des lieux ne se prête pas à l'aménagement d'une terrasse à cet étage pour les raisons suivantes :
 - Cette terrasse crée un effet mirador sur les fonds voisins et sur les espaces privatifs des appartements situés en contrebas;
 - La maison dispose déjà de nombreuses terrasses en situation de droit datant d'une époque où l'attention n'était pas autant portée sur le respect de l'intimité et du bon voisinage. Leur disposition engendre déjà des vues importantes vers les voisins et il n'est pas souhaitable d'aggraver encore davantage la situation;
 - L'espace est trop réduit pour permettre la création d'un espace extérieur dans le respect du Code civil. Pour être conforme, le projet nécessite une rehausse d'1,60m du mur mitoyen au niveau d'une toiture ce qui n'est pas en adéquation avec la typologie de toiture;
 - Considérant les nombreux espaces extérieurs existants, cette terrasse supplémentaire ne se justifie pas sauf à permettre à un logement supplémentaire de disposer d'un espace extérieur;
 - Il convient donc de restituer une toiture inaccessible et de supprimer la possibilité d'accès;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, article n°IV.4.1.6 du PPAS - lucarne de plus d'1m60 :
 - Pour les mêmes raisons que celles explicitées ci-dessus, cette dérogation ne se justifie pas étant donnée qu'elle n'existe que pour répondre à la création d'un logement entier sous toiture où d'autres solutions non dérogoires et qualitatives existent pour permettre un apport de lumière plus important;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, article n°IV.4.2.1 – Matériaux, Façades du PPAS en ce que les châssis en façade avant ont été remplacés sans autorisation préalable par des châssis en PVC;
 - La modification des divisions a été réalisée de longue date comme en atteste les photographies d'époque dans le permis de 1974;
 - Celles-ci s'intègrent à la façade et le dessin proposé permet de conserver le cachet de cette façade;
 - La couleur initiale (bois naturel dans le permis de 1929 et peint en blanc sur les photographies du permis de 1974) a été modifiée par une teinte bleu foncée;
 - Cette teinte correspond aux tonalités de l'époque, s'intègre à la façade et peut donc s'envisager;
 - Il est cependant regrettable que ces châssis aient été remplacés par des châssis PVC qui est un matériau peu pérenne, qui présente des qualités tant esthétiques qu'écologiques moindres que le bois et qui ne s'accorde pas à cette typologie de façade;
 - En effet, il y a lieu de prévoir un matériau qui respecte l'harmonie du quartier dont la majorité des châssis sont encore en bois;
 - De même l'aérateur ajouté dans le vitrage dénature les menuiseries. Il convient de le supprimer et de ne pas accroître la dévalorisation de la façade par l'ajout d'aérateurs supplémentaires;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que cette dérogation concerne la rehausse du mur mitoyen;
 - Considérant que la rehausse du mitoyen ne se justifie que pour répondre au code civil dans le cadre de l'aménagement de la toiture en terrasse;
 - Considérant que la terrasse à cet endroit ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - Cette dérogation n'est pas justifiée;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture des annexes afin de permettre l'isolation par l'extérieure de ces terrasses;
 - Considérant que les annexes sont déjà plus hautes et plus profondes que les voisins et que cette rehausse aggrave donc une dérogation existante;
 - Considérant que l'isolation du bâtiment est une démarche écologique à encourager qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
 - Considérant que la rehausse est minime et qu'elle permet de disposer de la hauteur nécessaire pour isoler et conserver une hauteur d'étanchéité, cette dérogation est acceptable;

En guise de conclusion :

- Le projet tel que proposer présente trop de dérogations et des qualités d'habitabilité insuffisantes pour justifier l'octroi de si nombreuses dérogations et la mise en conformité de la division du bien en quatre logements au lieu de deux précédemment. La configuration des lieux ne se prêtent pas à une densification si importante :
 - La division entraîne la multiplication de petites unités au détriment de logements plus spacieux pouvant accueillir des familles et de conserver une mixité d'habitat;
 - Les espaces extérieurs entraînent des vues sur les voisins et des nuisances potentielles qu'il convient de limiter plutôt que d'augmenter afin d'améliorer la situation existante;
 - En plus de la densification des logements, le projet propose une surcharge en terme de nombre de chambres ce qui engendre des logements peu qualitatifs avec des pièces insuffisamment éclairées, des distributions intérieures peu fonctionnelles et qui aggrave encore une situation initiale déjà peu qualitative;
- Les dérogations devant être exceptionnelles et justifiées pour des raisons techniques et/ou de bon aménagement des lieux, certaines dérogations sollicitées ne peuvent être acceptables considérant qu'elles sont uniquement justifiées pour la mise en conformité d'une division en 4 petits logements;
- Le réaménagement des lieux peut s'entendre mais doit intervenir dans une optique d'améliorer la situation existante;
- En l'état, il convient de revenir à un projet moins dense, comportant idéalement deux logements, qui permette de retrouver des logements de qualités;

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.»;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sur la demande initiale sollicité en date du 21/05/2025 et émis le 03/06/2025, favorable conditionnel et joint à la demande;

Vu le seconde **avis du SIAMU sur la demande modifiée** sollicité en date du 19/03/2026 et émis le 27/03/2026 et joint à la demande;

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure sur la demande telle que modifiée, à savoir :

- l'avis du Service de l'Environnement émis 14/04/2026 :
 Considérant que des colonies de moineaux, hirondelles, étourneaux sansonnets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;
 Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{ier} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, **il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;**

Il serait favorable à la biodiversité de 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 moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

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

Nichoirs hirondelles

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

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

Nichoirs étourneaux sansonnets :

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

MODIFICATION DE LA DEMANDE

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice « plans modificatifs conformément à l'article 126/1 du CoBAT suite à l'avis de la Commission de concertation du 26-06-2025 » du 25-02-2026) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 10/03/2026 :

Considérant que la demande amendée propose les modifications suivantes :

- La suppression de l'aérateur existant dans le vitrage du châssis et la suppression des aérateurs projetés dans les vitrages des châssis aux étages;
- La division du logement situé aux étages en 2 logements, à savoir un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres, plutôt que 3 logements comme dans la situation existante infractionnelle;
- Le réaménagement desdits logements afin de supprimer les dérogations à l'habitabilité, exception faite d'une dérogation à l'éclairage pour une chambre en façade avant au R+1;
- Le réaménagement de l'appartement du rez-de-chaussée en conservant 2 chambres (au lieu d'une en situation de droit) de manière à supprimer la dérogation à l'habitabilité (WC) et à aménager un local vélo;
- Le réaménagement du sous-sol avec 3 caves privatives plutôt que 4;
- La restitution de la toiture plate au dernier étage en toiture inaccessible, avec ajout d'un garde-corps vitré au niveau de la lucarne et suppression de la rehausse en mitoyenneté;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que les caractéristiques des lieux et de la situation existante sont repris ci-dessus dans le 1^{er} avis de la Commission de concertation, qu'ils n'ont pas évolués dans l'intervalle et qu'il n'est pas nécessaire de le développer à nouveau ci-après;

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

- La mise en conformité :
 - des modifications des divisions, du matériau et de la teinte des menuiseries en façade avant;
 - du remplacement de la descente des eaux pluviales en PVC;
 - de la division du logement de l'étage engendrant la création d'un logement supplémentaire (au lieu de 2 dans la demande initiale);
 - de la modification de l'aménagement intérieur avec une densification du nombre de chambres au rez-de-chaussée;
- Les travaux suivants :
 - La suppression de l'aérateur présent actuellement dans le châssis du rez-de-chaussée en façade avant (objet de la demande modifié suite à la 1^{ère} CC);
 - L'isolation de la façade arrière par un crépi sur isolant;
 - L'isolation de la toiture principale par l'intérieur et l'isolation des toitures des annexes par l'extérieur engendrant une légère rehausse de celles-ci;
 - La rehausse de l'annexe arrière au 2^{ème} étage de 10cm supplémentaire (modification de la demande suite à la 1^{ère} CC);
 - L'agrandissement de la lucarne en façade arrière (modification de la demande suite à la 1^{ère} CC avec des dimensions moindres que celles du projet initial);
 - La réalisation d'aménagements intérieurs afin de supprimer les dérogations à l'habitabilité (modification de la demande suite à la 1^{ère} CC);
 - La restitution d'une toiture inaccessible au 3^{ème} étage avec installation d'un garde-corps en verre au niveau de la lucarne (modification de la demande suite à la 1^{ère} CC);
 - L'ajout d'un lanterneau sur la toiture plate du 2^{ème} étage (modification de la demande suite à la 1^{ère} CC);
 - L'ajout de palissades en bois avec plantes grimpantes au niveau des terrasses du 1^{er} et du 2^{ème} étage modification de la demande suite à la 1^{ère} CC);

Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :

- Au sous-sol, la cave commune est divisée en deux de façon à créer un espace de stockage privatif pour chaque logement;
- Au rez-de-chaussée, l'appartement est légèrement réduit afin d'aménager un local vélo d'une profondeur de 3,12m dans le prolongement de la cage d'escalier permettant le rangement de 3 vélos;
- Le logement du rez-de-chaussée conserve la 2^{ème} chambre aménagée en façade arrière. Il dispose ainsi d'une chambre en façade avant et d'une seconde chambre en façade arrière, chacune avec sa propre salle de douche. Le séjour-salle à manger-cuisine a une superficie de 30,5m² avec un apport de lumière important (8,5m²) dû au fait qu'une partie du séjour est composé d'une véranda. Le cloisonnement du WC en façade avant est adapté afin de se conformer aux dimensions prescrites par le RRU;
- La disposition de l'appartement du 1^{er} étage a été modifié par rapport à la demande initiale afin de se conformer au maximum aux normes actuelles :
 - Les deux chambres ont été déplacées en façade avant. Elles ont des superficies respectives de 14,5m² et de 9,5m²;
 - La salle de bain et le WC ont été déplacés dans la zone centrale de l'appartement;
 - Le séjour, la cuisine et la salle à manger sont regroupés en façade arrière. La baie entre l'annexe et la pièce arrière est largement ouverte pour connecter les deux espaces en un grand séjour d'une superficie totale de 33,5m²;
- Les logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages sont regroupés en un seul appartement 3 chambres en duplex qui se présente comme suit :
 - Le 1^{er} étage est occupé par les pièces de vie traversantes (41m²), ainsi qu'une salle de bain en façade avant et un WC séparé, tous deux accessibles par le couloir de distribution;
 - La toiture de l'annexe arrière est rehaussé de 10cm afin de disposer d'une hauteur sous plafond de 2,50m au lieu de 2,40m actuellement;
 - Un lanterneau est ajouté au niveau de la toiture plate de l'annexe pour améliorer l'éclairage de la cuisine;
 - Les combles sont occupés par 3 nouvelles chambres (9,5m², 10m² et 14m²), une salle de douche et un WC séparé. Les chambres disposent d'une hauteur sous plafond de 2,30m sur la quasi-totalité de leurs superficies (excepté environ 50cm de largeur au droit des façades où cette hauteur oscille entre 1,60m et 2,30m);
 - La lucarne (dérogatoire) en façade arrière est maintenue mais dans avec des dimensions plus modestes que le projet d'origine (largeur d'191m au lieu de 2,65m);

- La terrasse et la rehausse mitoyenne sur la toiture de l'annexe est supprimée et restituée en toiture inaccessible garantie par la pose d'un garde-corps et la création du lanterneau;

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

- en matière d'aménagements des espaces communs :
 - Considérant que le rangement vélo proposé au rez-de-chaussée permet de ranger 3 vélos, soit un par unité de logement, ce qui est conforme au RRU et constitue une amélioration significative par rapport à la situation de droit;
 - Considérant que l'accès est facilement accessible car le local se situe dans le prolongement du hall d'entrée;
 - Considérant que la profondeur de ce local est légèrement inférieure aux recommandations de Bruxelles environnement mais que le local peut supporter une profondeur moindre de par le positionnement de la porte qui limite les manœuvres;
 - Considérant également que la disposition du local permet de sortir aisément les vélos du fait de son positionnement en ligne directe depuis la porte d'entrée et la porte du local vélo;
 - Considérant que chaque logement dispose de cave aux dimensions suffisantes et que le logement du rez-de-chaussée dispose en plus d'une remise au niveau du jardin;
 - Considérant que ce local est pris sur une zone de l'appartement ne disposant pas de lumière naturelle directe et que le séjour de ce dernier reste suffisamment important, à savoir 30,5m²;
 - Considérant que le projet prévoit l'installation d'une détection incendie centralisée afin de se conformer à l'avis du SIAMU qui impose « une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum dans la partie supérieure de la cage d'escalier intérieure. Cet exutoire n'est pas obligatoire si une détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation' conforme à la NBN S 21-100-1 est installée. » et qu'elle conserve ainsi la privatisation de la cage d'escalier pour l'accès au dernier logement;
 - Considérant que le projet prévoit également la création d'un local à ordures;
 - Considérant qu'un local de nettoyage serait peut-être plus pertinent en matière de gestion de l'immeuble qu'un local à ordures au vu du nombre limité d'appartements;
 - Considérant que l'ajout de ce local, peu importe sa fonction indiquée en plan, améliore la situation en proposant un local de rangement commun dont l'utilisation pourra évoluer en fonction des besoins effectifs de l'immeuble;
- en matière de réaménagement des appartements :
 - Considérant que le projet tel que modifié réduit le nombre de logements par rapport à la demande initiale et propose de nombreuses adaptations dans les logements de manière à réduire les dérogations à l'habitabilité au strict minimum;
 - Considérant que les dérogations suivantes sont ainsi supprimées :
 - Dimensions du WC du rez-de-chaussée inférieures aux minimas requis;
 - Eclairage naturel insuffisant pour les pièces de vie des appartements aux étages;
 - Hauteur sous plafond de la cuisine au 2^{ème} étage inférieure aux minimas requis;
 - Superficie du séjour du 2^{ème} étage inférieur aux minimas requis;
 - Suppression de la mezzanine non conforme;
 - Considérant que le réaménagement permet au 1^{er} étage :
 - de retrouver les pièces ne nécessitant pas de lumière naturelle dans la zone centrale;
 - de restaurer l'accès direct à la terrasse depuis les pièces de vie;
 - de disposer d'une grande pièce de séjour avec un maximum de lumière par l'ouverture de la baie intérieure;
 - Considérant que la création d'un duplex à la place de 2 unités aux derniers étages permet :
 - de réduire la densité de logement;
 - d'améliorer la mixité de logement en disposant d'un grand logement 3 chambres;
 - de proposer pour ce logement des pièces de vie plus généreuses (41m²), adaptées à un logement familial et qui donnent sur une terrasse;
- En matière d'habitabilité :
 - Considérant que le projet tel que proposé conserve une petite dérogation à l'habitabilité, à savoir éclairage naturel insuffisant pour la petite chambre du 1^{er} étage en façade avant (1,30m² au lieu de 1,90m²);
 - Considérant que ce calcul s'entend net (vitrage uniquement, sans tenir compte des montants) et que la baie en tant que telle a une superficie de 1,80m²;

- Considérant que cette dérogation est induite par la configuration existante du bien et qu'elle est préexistante en situation de droit (déficit de 0,6m² déjà présent sur le bureau en façade avant qui a été converti en deux chambres);
- Considérant que le déficit est faible;
- Considérant qu'elle est due à la configuration du bien et de la façade avant qui présente de belles qualités architecturales et une harmonie qu'il convient de conserver;
- Cette dérogation est acceptable;
- En matière d'espaces extérieurs :
 - Considérant que le projet propose un espace extérieur privatif pour chaque logement, à savoir un accès au jardin pour le logement du rez-de-chaussée et des terrasses en toiture pour les logements des étages;
 - Considérant qu'au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étages, les terrasses sont existantes en situation de droit bien que non conformes au Code civil;
 - Considérant qu'afin de se conformer au Code civil, le projet propose l'ajout de bacs à plantes avec des plantes grimpantes sur palissade en bois d'une hauteur d'1,90m;
 - Considérant que la toiture de l'annexe au dernier étage est restituée en toiture non accessible, ce qui répond à une des objections émises lors de la précédente commission de concertation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Considérant que le bien ne dispose pas de place de stationnement intérieur;
 - Considérant qu'afin de compenser la densification du bien (1 logement supplémentaire), le projet propose la création d'un local vélo;
- En matière de dérogations à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite - Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Le titre IV s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves et aux constructions existantes subissant des modifications majeures, telles que la division et la modification de la répartition des logements, les modifications structurelles, l'ajout d'un étage, etc.;
 - Considérant que c'est le cas du projet tel que proposé;
 - Considérant cependant que, contrairement à ce qui avait été relevé lors la 1^{ère} Commission de concertation, même en cas de modification majeure, le Titre IV du RRU ne s'appliquent aux logements existants que lorsque ceux-ci sont équipés d'un ascenseur;
 - Considérant que ce n'est pas le cas de la bâtisse existante dont le rez-de-chaussée est de plus situé 80cm plus haut que le niveau de la chaussée;
 - Considérant dès lors que ce titre n'est pas applicable à la présente demande contrairement à ce qui avait été erronément relevé dans le précédent avis de commission de concertation et qu'il n'y a pas d'obligation de garantir un accès PMR pour au moins un des logements;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification de l'utilisation d'un logement :
 - Considérant que la demande telle que modifiée propose une réduction de la densité du projet par rapport à la demande initiale et à la situation existante;
 - Considérant que le projet propose une diversité de logements (2 logements 2 chambres et 1 logement 3 chambres);
 - Considérant que ces logements ont des dimensions confortables, sont tous traversants et disposent chacun d'un espace extérieur;
 - Considérant que la demande telle que modifiée a supprimé toutes les dérogations à l'habitabilité à l'exception de la petite dérogation à la superficie nette éclairante pour la petite chambre au 1^{er} étage et détaillée plus haut;
 - Considérant les améliorations apportées aux locaux communs et notamment la création d'un local vélo;
 - Considérant le positionnement du bien, à proximité d'une ligne de tram;
 - La division du logement aux étages en deux nouvelles unités peut être autorisée;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'article n°IV.3 du PPAS - augmentation de volume d'un bâtiment existant non conforme au PPAS :

- Considérant que l'augmentation de volume est induite d'une part par l'isolation des façades extérieures et d'autre part par l'agrandissement de la lucarne en façade arrière au 3^{ème} étage;
- Considérant que l'agrandissement de la lucarne en façade avant date est déjà visible dans les photos du permis de 1974, qu'elle a donc été réalisée avant l'entrée en vigueur du PPAS et qu'elle est conforme aux normes de l'époque;
- Considérant que l'isolation du bâtiment est une démarche écologique à encourager qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
- Considérant que cette augmentation est minime, qu'elle ne modifie pas fondamentalement le gabarit du bâtiment et qu'elle intervient dans un souci d'améliorer le confort et l'aspect énergétique du bâtiment, cette dérogation est acceptable;
- Considérant que l'agrandissement de la lucarne en façade arrière ne revêt pas un caractère strictement nécessaire en ce que l'apport de lumière supplémentaire aurait pu se faire par l'ajout d'une fenêtre de toiture;
- Considérant néanmoins que cet agrandissement n'a pas pratiquement aucun impact sur le gabarit de l'immeuble;
- Considérant qu'il permet d'offrir une grande fenêtre avec une vue droite pour la chambre en façade arrière;
- Considérant que l'agrandissement de la lucarne et de sa baie permet d'augmenter l'apport de lumière en limitant le risque de surchauffe rapport à une fenêtre de toit;
- Considérant que la fenêtre sera pourvue d'un garde-corps empêchant l'accès à la toiture plate;
- Considérant qu'au vu de l'amélioration du confort de la chambre et de l'absence d'impact sur le gabarit et les biens voisins, cette dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'article n°IV.4.1.6 du PPAS - lucarne de plus d'1m60 :
 - Considérant que la lucarne en façade arrière a une largeur d'1,91m au lieu de 1,60m tel que prescrit par le PPAS;
 - Considérant que ces dimensions permettent d'atteindre un éclairage naturel d'1/5 de la superficie de la chambre qu'elle éclaire;
 - Considérant que cette lucarne est implantée en façade arrière et que le dépassement est faible, cette dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'article n°IV.4.2.1 - Matériaux, Façades du PPAS en ce que les châssis en façade avant ont été remplacés sans autorisation préalable par des châssis en PVC :
 - Considérant que le vitrage du châssis au rez-de-chaussée est remplacé afin de supprimer l'aérateur existant ce qui est positif;
 - Considérant que la modification des divisions a été réalisée de longue date comme en atteste les photographies d'époque dans le permis de 1974;
 - Considérant que celles-ci s'intègrent à la façade et que le dessin proposé permet de conserver le cachet de cette façade;
 - Considérant que la couleur initiale (bois naturel dans le permis de 1929 et peint en blanc sur les photographies du permis de 1974) a été modifiée par une teinte bleu foncée;
 - Considérant que cette teinte correspond aux tonalités de l'époque, s'intègre à la façade et peut donc s'envisager;
 - Considérant qu'il est cependant regrettable que ces châssis aient été remplacés par des châssis PVC qui est un matériau peu pérenne, qui présente des qualités tant esthétiques qu'écologiques moindres que le bois et qui ne s'accorde pas à cette typologie de façade;
 - Considérant qu'il y a lieu de prévoir un matériau qui respecte l'harmonie du quartier dont la majorité des châssis sont encore en bois;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que cette dérogation concerne l'isolation des façades arrières et la rehausse du mur mitoyen au niveau des terrasses par un dispositif léger de bacs à plantes et de palissades en bois;
 - Considérant que l'isolation du bâtiment est une démarche à encourager et ne présente pas une augmentation significative de la profondeur du bâtiment;
 - Considérant que les terrasses sont existantes en situation de droit dans la permis de 1974 bien que non conformes au code civil;
 - Considérant que le placement des dispositifs au niveau des terrasses répond à une volonté d'améliorer la situation en limitant les vues vers le voisins n°287;
 - Cette dérogation est acceptable;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture des annexes afin de permettre l'isolation par l'extérieure de ces terrasses et d'obtenir une hauteur sous plafond suffisante dans la cuisine du duplex;
 - Considérant que les annexes sont déjà plus hautes et plus profondes que les voisins et que cette rehausse aggrave donc une dérogation existante;
 - Considérant que l'isolation du bâtiment est une démarche écologique à encourager qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
 - Considérant que la rehausse de l'annexe est minime (10cm) et qu'elle permet de supprimer une dérogation existante à l'habitabilité, cette dérogation est acceptable;

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

- Restituer des châssis en bois sur la façade avant projetée;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle porte uniquement sur le matériau des châssis en façade avant;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les châssis de la façade avant respecteront les matériaux prescrits par le PPAS;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol articles n° IV.3 et n° IV.4.1.6 et au règlement régional d'urbanisme n°4 et n°6 du Titre I et n°10 du Titre II - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/04/2026
Objet n°06

Dossier 16-48509-2025 - Enquête n°047/26

Situation : Avenue du Silence 58

Objet : rehausser le profil de toiture, isoler complètement par l'extérieur l'habitation, modifier sa typologie architecturale, réaménager ses espaces de vie, placer une citerne d'eau de pluie et une pompe à chaleur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48509-2025 introduite en date du 19/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser le profil de toiture, isoler complètement par l'extérieur l'habitation, modifier sa typologie architecturale, réaménager ses espaces de vie, placer une citerne d'eau de pluie et une pompe à chaleur sur le bien sis avenue du Silence 58;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Cimetière de Saint-Gilles par arrêté du 11/09/2025;

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°6 qui prescrit "Toiture", en ce que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;

motifs inhérents à la protection du patrimoine:

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 10/04/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/12/2025 : dépôt de la demande;

30/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/02/2026 : réception des compléments;

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

- la CRMS;

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

29/04/2026 : 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 sollicité et émis le 14/04/2026;

« *Considérant le projet à savoir :*

- *rehausser le profil de toiture,*
- *isoler complètement par l'extérieur l'habitation,*
- *modifier sa typologie architecturale,*
- *réaménager ses espaces de vie,*
- *placer une citerne d'eau de pluie et*

- une pompe à chaleur

Considérant que :

- la chaudière existante sera conservée pour la production d'eau chaude sanitaire;
- une pompe à chaleur air/eau sera installée sur le versant arrière de la toiture;
- une citerne de 3 000 L sera enterrée à l'arrière du bâtiment pour récupérer les eaux de pluie des toitures arrière, destinées aux WC et à l'entretien du jardin,
- le trop plein de la CEP est raccordé à l'égouttage existant;

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

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

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

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

Avis favorable à condition :

- 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@uccl.brussels);
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;

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. »;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du «19/03/2026» et émis le «02/04/2026» :
« Les interventions prévues n'auront pas d'impact négatif sur les perspectives vers et depuis le cimetière classé. La demande n'appelle donc pas de remarques d'ordre patrimonial. »;

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 continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- Dans ce quartier, l'avenue du Silence se distingue par de grandes zones de parking et des larges trottoirs longeant les fronts bâtis;
- La parcelle sur laquelle porte la demande s'implante entre deux murs mitoyens, est orientée Sud du côté de la voirie et n'offre pas de pente significative. Elle se compose d'une maison unifamiliale, d'un jardin à l'Ouest et au Nord de la maison et d'une construction isolée servant de garage à front de rue;
- La construction isolée est implantée contre la mitoyenneté de gauche et à front de rue. Elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme délivrée en 2017 (PU n° 16-43207-2016)
- La maison n°58 sur laquelle porte la demande est implantée en très léger recul par rapport à l'alignement et se présente comme une construction trois façades, accolée à la limite mitoyenne de droite. Elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une extension

sur 2 niveaux en façade arrière en 2008 (PU n°16-38237-2007). Elle présente la particularité d'accueillir son entrée principale en façade latérale dont l'accès s'effectue depuis un portail d'entrée situé le long de la rue. Il présente un gabarit R+1+ toiture « Mansart » en volume principal et toiture plate en annexe. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc, de menuiseries en bois de ton gris foncé, d'un revêtement de toit en PVC de ton blanc pour le brisis et de tuiles de ton rouge pour les versants de toiture. La maison présente des infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit :

- la teinte des châssis bois devant être en blanc a été modifiée en gris moyen;
- le revêtement du brisis devant être en tuiles de ton rouge a été remplacé par un revêtement en PVC de ton blanc;
- un escalier a été construit au 2^{ème} étage permettant l'accès au grenier;
- La maison de droite (n°58A) est un immeuble mitoyen s'implantant à l'alignement et qui présente un gabarit R+2 avec toit plat. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en pierre grise, de châssis de ton blanc, d'un revêtement de façade au rez-de-chaussée en enduit de ton taupe;
- La maison de gauche (n°52) est un immeuble mitoyen qui s'implante à l'alignement. Elle présente un gabarit R+2 avec toit à versants et toit plat. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, de châssis de ton gris clair;

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

- Le rehaussement du profil de la toiture du volume principal et de l'annexe;
- L'isolation complète de l'habitation;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La modification de la typologie architecturale de la maison par la mise en place d'une toiture en tuiles de ton anthracite sur le brisis et la toiture du volume principal, l'aménagement d'une toiture végétale sur l'annexe, la mise en place d'un parement en façade avant en briquettes de ton terra cotta et d'un enduit sur isolant signature brick de ton terra cotta en façades latérale et arrière , l'installation d'une marquise en façade latérale et le maintien des menuiseries de ton gris moyen;
- Le placement d'une descente d'eau de pluie en façade avant ;
- Le placement d'une pompe à chaleur sur le versant arrière de la toiture;
- Le placement d'une citerne d'eau de pluie dans le jardin ;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé;
- Le gabarit de la maison est rehaussé par l'isolation par l'extérieur et par la réduction de l'angle du versant arrière de la toiture passant de 36° à 22°;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement du parement de façade par des briquettes de ton terra cotta en façade avant et de l'enduit sur isolant signature brick de ton terra cotta en façades latérale et arrière, le remplacement du revêtement de toiture du volume principal et du brisis par des tuiles de ton anthracite, par le maintien des menuiseries en bois de ton gris moyen, par l'installation d'une descente de pluie ainsi que par l'installation d'une marquise en façade latérale et la mise en place d'un soubassement en pierre bleue;

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

- Considérant que les actes et travaux portent uniquement sur la maison unifamiliale;
- Considérant que la rehausse du profil de la toiture du volume principal, par le biais de la réduction de l'angle du versant de toiture arrière permet d'augmenter la surface du 2^{ème} étage et d'augmenter le confort de la chambre arrière de cet étage;
- Considérant que cette rehausse de gabarit est également induite par l'isolation par l'extérieur de la toiture dont l'objectif est d'améliorer le confort énergétique de l'habitation;
- Considérant que cette rehausse, bien qu'entraînant une dérogation au RRU, est dérisoire en ce qu'il s'agit d'une rehausse de 24 cm;
- Considérant que cette rehausse n'est pas de nature à générer un impact négatif sur la maison voisine;
- Considérant que l'aménagement d'une toiture végétale sur la toiture de l'annexe permet une meilleure intégration de ce volume par rapport au jardin et s'inscrit dans une démarche de développement durable;
- Considérant que le réaménagement intérieur des espaces de vie répond aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades permet à la façade de la maison de s'aligner avec la façade mitoyenne au niveau du rez-de-chaussée;

- Considérant que l'isolation de la façade avant au niveau du 1^{er} étage dépasse de 14 cm l'alignement mais se situe à plus de 2,50 m du niveau du trottoir ce qui ne génère pas d'impact sur l'espace public ;
- Considérant que la mise en place de briquettes sur isolant de ton terra cotta en façade avant est cohérente par rapport au contexte de la rue et s'inscrit dans une démarche pérenne;
- Considérant que la mise en place d'un enduit sur isolant signature brick de ton terra cotta sur les façades latérale et arrière s'inscrit harmonieusement dans la typologie architecturale de la maison ;
- Considérant que le maintien du ton gris moyen des menuiseries en bois ne génère pas d'impact sur la typologie architecturale de la maison;
- Considérant qu'il existe une incohérence sur le dessin des élévations en situation existante de fait en ce qu'elles renseignent des châssis bois de ton gris clair alors qu'il s'agit de châssis de ton gris moyen;
- Considérant que la modification du revêtement du brisis de la toiture est davantage en harmonie avec le reste de la toiture;
- Considérant que le placement d'une marquise en façade latérale n'entraîne aucun impact sur l'espace public et est peu visible depuis l'espace public;
- Considérant que la CRMS n'a émis aucune objection sur le projet dans la mesure où il ne génère aucun impact vers ou depuis les perspectives du site classé;
- Considérant que le placement d'une pompe à chaleur sur la limite mitoyenne n'est pas acceptable en ce qu'il génère un impact acoustique sur le voisin;
- Considérant que la mise en place d'une descente d'eau de pluie n'est pas dérogatoire au RRU et impacte peu l'espace public ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "Toiture", en ce que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;
 - ce rehaussement de 24 cm dont l'objectif principal est d'augmenter la performance énergétique du bâtiment n'est pas de nature à générer un impact négatif sur le voisin mitoyen et n'hypothèque pas son développement;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La mise en place de briquettes sur isolant sur la façade avant et la mise en place d'un enduit sur isolant signature brick sur les façades latérale et arrière de la maison, l'harmonisation de la couverture de toiture incluant le brisis, le maintien des menuiseries en bois, la mise en place d'une marquise en façade latérale peu visible depuis l'espace public ne sont pas de nature à porter atteinte aux perspectives vers et depuis le Cimetière communal de Saint-Gilles;

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

- Corriger la légende des matériaux des menuiseries en situation existante de fait afin qu'elle corresponde à la réalité;
- Respecter l'avis du service de l'Environnement en ce qui concerne la pompe à chaleur;
- Déplacer la pompe à chaleur au niveau du jardin en l'éloignant le plus possible des limites mitoyennes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent les installations techniques et à corriger des incohérences;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant 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, article n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/04/2026
Objet n°07

Dossier 16-48335-2025 - Enquête n°046/26

Situation : Avenue du Gui 30C

Objet : mettre en conformité la mise en œuvre d'une maison unifamiliale dont les plans divergent par rapport à la situation octroyée par le PU n° 16-44363-2018, notamment au niveau du sous-sol, de la fenestration et de la méthode constructive ainsi qu'au niveau des aménagements extérieurs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48335-2025 introduite, en date du 04/09/2025,

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la mise en œuvre d'une maison unifamiliale dont les plans divergent par rapport à la situation octroyée par le PU n° 16-44363-2018, notamment au niveau du sous-sol, de la fenestration et de la méthode constructive ainsi qu'au niveau des aménagements extérieurs sur le bien sis avenue du Gui 30C;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter (AR du 10/06/1993) et y déroge;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°239 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/12/1973 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 Implantation (Occupation du sous-sol) qui prescrit "Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : en hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) et en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)", en ce que l'agrandissement du sous-sol induit un dépassement de la limite de 20%;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article de l'annexe b n°4.b.1) Esthétique des Constructions qui prescrit "Les matériaux de parements sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout autre matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit.", en ce qu'il est prévu davantage de matériaux de type métalliques dont l'apparence et la teinte sont de nature à rompre l'harmonie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2026 au 10/04/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/09/2025 : dépôt de la demande;

17/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/02/2026 : réception des compléments;

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

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

29/04/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/03/2026 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/03/2026 et émis le 24/03/2026 :
« *Considérant la demande à savoir mettre en conformité la mise en œuvre d'une maison unifamiliale dont les plans divergent par rapport à la situation octroyée par le PU n° 16-44363-2018, notamment au niveau du sous-sol, de la fenestration et de la méthode constructive ainsi qu'au niveau des aménagements extérieurs;*
Considérant qu'il est prévu une CEP de 10m³ pour usage domestique avec un trop-plein raccordé à l'égout;
Considérant qu'il y a un PE existant pour la géothermie et une PAC;
Avis favorable à condition de demander une modification de PE à Bruxelles Environnement si des changements ont été apportés par rapport à l'autorisation délivrée. »;

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 de belles villas implantées dans la verdure;
- Dans ce tronçon de l'avenue du Gui, à proximité de l'avenue du Maréchal Ney, les villas sont grandes et implantées en recul, de gabarit R+T ou R+1+T;
- La villa n°30c sur laquelle porte la demande, a été construite milieu des années 80 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-29517-1985 et dont la mise en œuvre a été mise en conformité par le permis d'urbanisme n° 16-38907-2009;
- La villa existante a été lourdement rénovée, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-44363-2018, avec un changement de typologie, une augmentation de l'emprise et de la surface plancher;
- La mise en œuvre comporte des divergences par rapport à la situation de droit;

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

- La mise en conformité d'éléments structurels et au niveau des façades, réalisés non conformément au permis d'urbanisme octroyé de 2018, dont :
 - L'extension de 15,5m², en sous-sol pour des motifs structurels de facilité de pose et d'augmentation de la stabilité de l'ensemble;
 - L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales, sous l'aire de manœuvre au droit du garage, avec récupération pour les besoins ménagers et raccordement du trop-plein dans le réseau d'égouttage public;
 - La modification de la teinte gris clair des menuiseries métalliques extérieures (châssis et bardage de parement), vers du noir;
 - Le réaménagement spatial intérieur, avec des modifications structurelles et des modifications de cloisonnement;
 - La modification de la circulation verticale et des trémies;

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

- Les actes et travaux portant sur des éléments déjà réalisés d'une rénovation lourde encore en chantier;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - Le programme, en terme de nombre de chambres est également conservé;
 - Les différents niveaux, y compris le sous-sol, sont revus et les locaux sont redistribués, entraînant des modifications structurelles;
 - Certaines de ces modifications sont dues à des erreurs de relevés dans la demande initiale, octroyée en 2018;
- en matière de traitement des façades:
 - Les matériaux ne rentrent pas dans le cadre des volontés du permis de lotir de conserver une harmonie des constructions et de leurs typologies;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension au sous-sol a été prolongée latéralement à droite, et s'aligne sur l'axe A au lieu de l'axe B, ce qui implique une augmentation de l'emprise, induisant une dérogation au PPAS, ainsi qu'une augmentation de l'imperméabilité d'environ 1% ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les aménagements au niveau de la terrasse de 91m² au niveau du jardin, sont modifiés pour s'adapter à l'extension au sous-sol;

- Seuls 62m² de terrasse perméable sont maintenus et 31,5m² de terrasse comportent des dalles sur plots posés sur la toiture plate du sous-sol;
- Certaines zones prévues initialement en parterres plantés sont supprimés, induisant une nette perte des qualités paysagères :
 - En façade avant, entre le plan des portes de garages et de la façade vitrée en retrait, toute la partie plantée sur la toiture du garage, ne comporte plus ni une couche de pleine terre adéquate, ni les plantations prévues;
 - Au droit de l'entrée, la fosse créée pour des plantation, le long du mur de soutènement, est supprimée au profit d'une plus grande imperméabilisation;
 - En façade arrière, la couche de pleine terre, en pente douce, uniquement ponctuée par un puit de lumière au-dessus de la piscine, est réduite au stricte minimum et ne permet plus d'aménagement paysager, et augmentant de ce fait, l'imperméabilité de la parcelle;
- Afin de compenser les impacts dérogatoire et l'augmentation des constructions, il y a lieu d'une part d'améliorer les qualités végétales de la parcelle et d'autre part de réduire l'emprise des zones pavées de l'accès carrossable en partie avant ;
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, sont judicieusement positionnés sous l'accès carrossable, une surface déjà octroyée comme étant imperméable, n'induisant pas d'imperméabilisation ou d'impact supplémentaires au niveau de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage et sa capacité de parking, restent inchangés;
 - L'accès carrossable ne peut servir d'espace de parking, et toute mention de véhicules en extérieur doit être supprimée des plans ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Il est prévu une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 10m³ directement raccordée à l'égout public , une fosse d'épuration à 2 étages raccordée à un puit perdu, dans l'éventualité d'un non raccordement à l'égout public;
 - Cette situation n'est pas acceptable, les eaux usées doivent être séparées et raccordées à l'égout et les eaux de pluies doivent passer par la citerne de récupération des eaux pluviales prévue, peuvent être dirigées vers le puit perdu existant (qui devra être nettoyé avant réemploi) ;
 - Bien que la notice explicative, indique qu'une partie des eaux pluviales est réutilisée pour les besoins ménagers, les plans ne l'indiquent pas;
 - La gestion des eaux pluviales, doit répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales et privilégier l'infiltration ainsi que la récupération pour les besoins ménagers;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les toitures plates végétalisées sont maintenues telles qu'octroyées, et couvrent également les surfaces de la cheminée et de la surélévation au droit de la circulation verticale qui ont été supprimés lors de la mise en œuvre;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS (n°48bis&ter) : Article 1.3 (Implantation) :
 - Cette dérogation est minime et est induite par des besoins constructifs, et afin de faciliter le travail du chantier ;
 - Ce choix permet également une meilleure stabilité de la dalle du rez-de-jardin ;
 - Cependant, cette modification ne nécessite pas de supprimer les buttes végétales qu'il y a lieu de maintenir et qui permettraient de composer la dérogation par rapport à l'occupation du sous-sol ;
- Art. 126§11 Dérogation à un Permis de lotir (n°239) : Article 4.b.1) de l'annexe I concernant l'esthétique des constructions (Matériaux de parement) :
 - L'ensemble, entre le parement en brique béton de teinte foncée en plus des menuiseries en aluminium de ton noir, alourdit davantage l'aspect massif de la construction et grève davantage l'harmonie d'ensemble ;
 - Cependant, les compensations demandées par des aménagements paysagers, par rapport à l'augmentation des surfaces bâties, permettraient par ailleurs, d'adoucir et alléger l'esthétique globale des façades ;

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

- Proposer davantage d'aménagements paysagers, afin de compenser autant les impacts de l'augmentation des constructions que la teinte des façades ;
- Prévoir au-dessus de la toiture du sous-sol, une couche de terre plus importante, afin de garantir des aménagements paysagers ;
- Réduire la surface de la zone pavée de l'accès carrossable à l'espace strictement nécessaire pour l'accès et les manœuvres ;
- Supprimer des plans, toute mention de véhicule garé en extérieur ;
- Répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales et séparer les eaux usées à raccorder à l'égout, des eaux de pluies, à récolter dans la nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales, les faire transiter vers le puit perdu à nettoyer au préalable, avant raccordement ;

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'aménagements paysagers et de dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit se conformer au Règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales et veiller à limiter les nouvelles dérogations sollicitées ;

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'indicer 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°1.3 et au permis de lotir n°239, article n°4.b.1) et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/04/2026
Objet n°08

Dossier 16-48547-2026 - Enquête n°044/26

Situation : Square Coghén 71

Objet : rénover une habitation unifamiliale, reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, construire un escalier d'accès au jardin, isoler par l'extérieur et enduire au moyen d'un crépi identique à l'existant et remplacer les menuiseries extérieures par des châssis bois performants

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48547-2026 introduite en date du 22/01/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une habitation unifamiliale, reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, construire un escalier d'accès au jardin, isoler par l'extérieur et enduire au moyen d'un crépi identique à l'existant et remplacer les menuiseries extérieures par des châssis bois performants sur le bien sis Square Coghén 71;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres de l'ancienne maison personnelle et atelier du maître et peintre-décorateur Raphaël Evaldre - 02/12/2021;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation 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 qui prescrit " a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;" , en ce que l'escalier extérieur s'inscrit plus en profondeur que le bâtiment mitoyen de gauche le plus profond;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/01/2026 : dépôt de la demande;

12/02/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/02/2026 : réception des compléments;

06/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet

24/03/2026 et jusqu'au 07/04/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/04/2026 : 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 14/04/2026 :

Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles 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 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;*

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 résidentiel construit soit en ordre fermé ou bien en ordre semi-ouvert et constitué de maisons unifamiliales,
- Dans ce quartier, le square Coghén est une artère courbe, à sens unique, bordée de maison présentant une haute valeur patrimoniale;
- La maison n°71 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2 + toiture plate. Il n'y a pas de plans de la situation d'origine aux archives de la commune d'Uccle.
- Au regard de son intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique, cette maison est inscrite aux inventaires suivants :
 - Inventaire d'urgence du patrimoine architectural de l'agglomération bruxelloise (Sint-Lukasarchief 1979);
 - Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994);
 - Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE);

- Le bâti environnant est très homogène dans le style architectural et typique des années 30 avec des façades en enduit blanc avec des parties courbes, et l'ensemble du square forme un ensemble architectural cohérent et remarquable;
- Le numéro 71 est une maison caractéristique du modernisme modéré de Jules Reuter et des préceptes généraux du square Coghen : façade avec crépi blanc, garage en rez-de-chaussée, attention portée au traitement de l'angle, toiture plate, zone de recul et soin du dispositif d'entrée. Reuter propose toutefois une version plus « économique » de certaines réalisations comparables dans le quartier, notamment par ses seuils en béton enduits uniformément avec le crépi de façade, là où De Koninck ou Pierre Verbruggen prévoient des seuils en pierre ou en béton apparents;
- La maison a connu quelques modifications au fil des années, dont le remplacement de ses menuiseries extérieures;
- Côté Est, le mitoyen ne jouxte que partiellement un garage de plain-pied, dépendant du n°193 avenue Coghen situé en partie haute de la parcelle;

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

- La rénovation de la maison;
- La démolition et la reconstruction de l'extension en façade arrière;
- Le remplacement des menuiseries;
- La création d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie;

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

- La rénovation de la maison, comprenant l'amélioration de ses performances énergétiques, permet d'assurer la durabilité de son occupation en tant que maison unifamiliale, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

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

- en matière de programme :

Comme de nombreuses maisons du square, l'habitation existante s'organise essentiellement autour des espaces de vie au 1^{er} étage, le rez-de-chaussée étant pour majeure partie dédié au garage, au hall d'entrée et son escalier, à de espaces techniques et à une chambre en rez-de-jardin;

Le projet prévoit une meilleure connexion des espaces de vie au jardin, qui, dans la disposition actuelle, reste sous-utilisé. L'annexe arrière, est démontée et reconstruite. La terrasse accessible depuis le 1er étage est dès lors également réaménagée, offrant une relation tant visuelle que fonctionnelle avec le jardin par la création d'un escalier extérieur reliant celui-ci à la terrasse;

La terrasse est prolongée par un auvent, formant également acrotère (muret de terrasse), en béton coulé sur place dont la courbe renvoie au traitement de l'angle côté rue par Jules Reuter. Cet auvent forme en outre un pare-soleil pour la salle de jeu du rez-de-jardin, largement vitrée et orientée plein Sud;

La cuisine, enserrée actuellement dans une pièce fermée côté rue nécessitant le transit par le hall/palier, est ouverte sur l'espace principal de séjour, rendant celui-ci traversant, tout en respectant l'attribution originelle des fonctions;

Au 2^{ème} étage, l'intégralité des cloisonnements et pièces est inchangée, maintenant le dispositif de 3 chambres et salle de bain centrale tel qu'existant; l'aménagement de la salle de bain, tardivement dénaturée, est revu;

Les coupoles existantes éclairant zénithalement la salle de bain et la cage d'escalier sont remplacées par des oculi circulaires performants, dans le cadre de l'isolation de la toiture;

- en matière d'implantation et de gabarit :

L'extension s'inscrit conformément au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et de gabarit;

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

Il y a lieu de prendre en compte les considérations du service de l'environnement décrites ci-dessus;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

La superficie de l'extension étant inférieure à 30m², le règlement communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux n'est pas d'application;

- quant aux autres aspects propres à la demande :

La lettre de réclamation transmise lors de l'enquête publique informe l'autorité de son refus de mise en œuvre de l'isolation sur le mur mitoyen du fait que cette surépaisseur entrainerait une difficulté pour accéder à son garage;

En vertu de l'article 21/1 - section 3° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, il n'est plus nécessaire d'obtenir un permis d'urbanisme pour isoler un mur mitoyen d'une maison unifamiliale;

La présente motivation ne porte dès lors pas sur le débordement de l'isolation sur la propriété voisine. Il s'agit d'une intervention d'ordre civile (et celle-ci ne peut être mise en œuvre que sous réserve des droits des tiers);

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 pour la dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 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;" :

- L'escalier extérieur s'inscrit plus en profondeur que le bâtiment mitoyen de gauche le plus profond;
- Le nouvel escalier extérieur se conforme au Code civil en matière d'implantation et s'inscrit dans les ¾ de la profondeur de la parcelle;
- Son implantation est justifiée et permet d'accéder au jardin depuis la terrasse, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de la maison;
- Celui-ci peut donc s'envisager tel que proposé;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) et pour l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- La note explicative jointe au dossier donne les informations historiques suivantes sur la zone concernée par la demande : *“La présente demande de permis d'urbanisme concerne la rénovation d'une maison moderniste sise square Coghen 71 à Uccle. Dessinée par l'architecte Jules Reuter, elle fait partie d'un ensemble moderniste cohérent de maisons unifamiliales du square Coghen, où Reuter réalise également les numéros 16 à 22 et 41 à 45. Tracé en 1929, le square constitue un exemple intéressant de lotissement Art Déco et moderniste, tirant parti du dénivelé du terrain pour la disposition des habitations, la création de jardins et zones de recul. Implanté sur l'ancien domaine du comte Coghen (premier ministre des Finances du Royaume), le terrain présente un relief marqué et, originellement, plusieurs sources, expliquant l'absence de cave pour une bonne part des maisons. Plusieurs architectes modernistes ont contribué à la conception du square.;*
- L'intervention majeure demandée, outre la reconstruction de l'annexe, concerne l'isolation complète de l'enveloppe extérieure dans le respect du bâti existant :
 - *“Les façades seront isolées par l'extérieur dans une épaisseur raisonnée, avant de recevoir un enduit couleur RAL 9016 de finition structuré, dans le respect du crépi originel de 1935.*
 - *Les châssis seront remplacés par des menuiseries bois performantes dont le dessin et le détail, plus fin que les châssis actuels, est inspiré de l'unique modèle de châssis d'origine de la maison, conservé comme menuiserie intérieure lors de la construction de l'annexe.*
 - *Le déport des nouvelles menuiseries vers l'extérieur de la façade permettra de conserver l'aspect visuel existant des profondeurs de batée.*
 - *Les menuiseries extérieures seront peintes dans un ton bleu céruléen de la gamme LE CORBUSIER.*
 - *La baie positionnée sur la courbe de la façade avant sera restituée dans sa disposition originelle, avec profilés courbes et verres bombés, rétablissant la lisibilité de cet élément significatif de la composition de Jules Reuter.*
 - *La porte d'entrée et la porte de garage seront également remplacées par de nouvelles menuiseries en bois, librement inspirées dans leur composition générale des menuiseries modernistes conservées çà et là au Square Coghen.*
 - *Tant la porte d'entrée que les jours hauts de la porte de garage seront équipés de vitrage type « cathédrale », translucide sans être transparent*
 - *Les seuils en béton enduit, ne pouvant être conservés en l'état lors de l'isolation thermique des façades, seront démontés et remplacés par des seuils en pierre ou en béton ton gris-beige, d'épaisseur similaire aux seuils dessinés par Reuter, tout en permettant d'assurer l'agrément technique de l'enduit sur isolant. “;*

- Dans l'ensemble et dans ses détails, le projet se veut respectueux de l'architecture moderniste de 1935 et soucieux de la meilleure intégration des interventions dans le contexte remarquable du square et de l'avenue Coghén;
- Les transformations proposées peuvent donc s'envisager;

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

- Fournir un accord du voisin concernant l'isolation du mur mitoyen débordant sur sa parcelle ou renoncer à cette isolation et adapter les plans en conséquence;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'isolation d'un mur mitoyen;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de la propriété voisine;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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