

Séance du 27 mai 2026 / Zitting van 27 mei 2026

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Avis postposé de la CC du 13/05/2026 :

- 1) 056/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.319-2025  
Situation : Rue Jean Benaets 49  
(Transformer une maison unifamiliale en trois logements, réaménager l'intérieur aux niveaux +2 et +3 en ajoutant une cuisine et une salle de bain)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.587-2026  
Situation : Avenue Hippolyte Boulenger 22  
(Mettre en conformité l'aménagement d'une chambre sous comble et la fermeture du balcon, construire une véranda arrière, modifier la typologie architecturale, installer une unité extérieure de climatisation, installer des panneaux solaires et installer une clôture à l'alignement d'une maison unifamiliale)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier - art.207§3 du CoBAT)

- 
- 3) 069/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.531-2026  
Situation : Chaussée de Waterloo 1226  
(Transformer un atelier d'artiste en commerce (au rez) et un logement aux étages)

- 4) 064/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.442-2025  
Situation : Avenue de la Pinède 40  
(Construire un car-port en zone de retrait latéral, construire une piscine en zone de jardin, réaménager la zone de recul et installer une clôture avec portails à l'alignement)

- 5) 074/26 – Demande de permis de lotir n°PL/205/BIS (Article 177)  
Situation : Rue Engeland 389  
(Abroger le permis de lotir n°205)

- 6) 063/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.468-2025  
Situation : Rue Beeckman 72  
(Rénover l'appartement au rez-de-chaussée et construire une extension pour en faire un duplex, construire un rangement indépendant en fond de jardin (25m<sup>2</sup>) et aménager le jardin avec une mare et une serre ; abattre un arbre à haute tige ; mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures de la façade principale)

- 7) 066/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.352-2025 (art.126/1)  
Situation : Rue Engeland 686  
(Réaliser une pergola sur l'empreinte de la terrasse arrière existante)

- 8) 070/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.067-2025  
Situation : Chaussée de Waterloo 747  
(Mettre en conformité une terrasse en toiture)

- 9) 067/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.632-2026  
Situation : Rue Egide Van Ophem 85  
(Transformer une maison unifamiliale)

- 10) 068/26 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.565-2026  
Situation : Rue de Linkebeek 28  
(Régulariser une maison unifamiliale)

- 11) 071/26 – Demande de permis d’urbanisme n°16-48.286-2025  
Situation : Chaussée d’Alseberg 390  
(Mettre en conformité la devanture, les extensions et les aménagements réalisés au niveau du rez commercial, mettre en conformité la fermeture d’un balcon au 3<sup>ème</sup> étage en façade avant (qui date de l’origine de la construction), supprimer les deux lucarnes existantes en façade avant et en construire une nouvelle plus large)
- 12) 073/26 – Demande de permis d’urbanisme n°16-48.323-2025  
Situation : Rue Egide Van Ophem 174  
(Réorganiser deux logements existants, transformer et rehausser la toiture principale du bâtiment)
- 13) 065/26 – Demande de permis d’urbanisme n°16-48.464-2025  
Situation : Avenue des Eglantiers 28  
(Démolir et reconstruire une annexe (plus profondément), réaliser une nouvelle lucarne en façade arrière et rénover une maison unifamiliale mitoyenne)
- 

Avis postposé de la CC du 13/05/2026 :

- 14) 060/26 – Demande de permis d’urbanisme n°16-48.584-2025  
Situation : Rue des Fidèles 31  
(Rénover un volume d’atelier et en modifier la destination vers du logement et créer deux logements)
- 
- 15) 072/26 – Demande de permis d’urbanisme n°16-48.566-2026  
Situation : Avenue de Mercure 15  
(Mettre en conformité le regroupement de 2 logements (un studio au rez-de-chaussée arrière et un appartement 3 chambres traversant au 1<sup>er</sup> étage) en un logement en duplex (appartement 3 chambres) au sein d’un immeuble de logements multiples)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°01**

**Dossier 16-48319-2025 - Enquête n°056/26**

**Situation : Rue Jean Benaets 49**

**Objet : transformer une maison unifamiliale en trois logements, réaménager l'intérieur aux niveaux +2 et +3 en ajoutant une cuisine et une salle de bain**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48319-2025 introduite, en date du 26/08/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale en trois logements, réaménager l'intérieur aux niveaux +2 et +3 en ajoutant une cuisine et une salle de bain sur le bien sis rue Jean Benaets 49;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 55 Quartier Saint-Job-Benaets approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 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 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 de l'utilisation ou de la destination d'un logement (transformation d'une maison unifamiliale en trois logements);

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.2.2.A.1 (bâtiment principaux) 4 (Toitures) 3° qui prescrit "*Les volumes sous toiture sont habitables sur un seul niveau*", en ce que le projet prévoit la création d'une chambre dans les combles en 2<sup>ème</sup> niveau sous toiture (1<sup>er</sup> niveau mansardé);

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

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

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour cause de dérogations aux articles suivants du Titre II du règlement régional d'urbanisme :

- Article n°4 (hauteur sous plafond) : en ce que la hauteur sous plafond des combles présente une hauteur de 2,30m sur moins de la moitié de la superficie de plancher;
- Article n°8 (WC) en ce que le WC au 2<sup>ème</sup> étage donne directement dans les pièces de vie;
- Article n°10 (éclairage naturel) en ce que les superficies nettes éclairantes du bureau au 1<sup>er</sup> étage et des pièces de vie au 2<sup>ème</sup> étage sont inférieures aux minima requis;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/08/2025 : dépôt de la demande;

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

14/03/2026 : réception des compléments;

26/03/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

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

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 12/05/2026 :  
*Considérant que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*  
*Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;*  
*Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous*  
<https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux> :  
**Pour tous**  
*Eviter la proximité immédiate d'objets qui risquent de servir de perchoirs à des prédateurs, par exemple plantes grimpantes, tuyaux (par exemple des parties supérieures de descentes de gouttière qui seraient horizontales ou diagonales\*) ou câbles (par exemple les rouleaux de câbles de télédistribution qui s'accumulent de plus en plus sur les façades).*  
**Nichoirs martinets**  
*Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.*
  - **HAUTEUR** : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
  - **ORIENTATION** : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).
  - **QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS** : privilégier ce genre de configuration : bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, espace de 50cm, bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, ...
  - **QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER** : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf)
- Nichoirs moineaux**  
*Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.*
  - **HAUTEUR** : de 3 m à 10 m du sol.
  - **ORIENTATION** : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.
  - **QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOIRS** : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)
- Nichoirs rouges-queues :**  
*Le Rougequeue noir niche dans des cavités souvent protégées par un surplomb. Sur une construction, le nid sera souvent sous un toit, en haut d'un mur ou sur un élément de charpente. En montagne, il peut nicher dans une cavité, dans une fissure ou un espace érodé entre deux strates géologiques.*
  - **HAUTEUR** : 2 à 6 m du sol
  - **ORIENTATION** : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.
  - **QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS** : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.
  - **QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER** : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante;

Vu l'avis **favorable conditionnel** du SIAMU sollicité en date du 26/03/2026 et émis le 08/04/2026 et joint à la demande;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte comportant principalement des logements, des commerces et des équipements;
- Dans ce quartier, la rue Jean Benaets se situe à proximité de la place et de la gare de Saint-Job. Il s'agit d'une rue relativement étroite, qui monte depuis la chaussée de Saint-job et se termine en cul-de-sac;
- La maison n°49 sur laquelle porte la demande a été bâtie fin des années '30 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-9414-1935;
- La parcelle se caractérise par une profondeur relativement faible (environ 15,30m) et est pratiquement entièrement bâtie, à l'exception d'une petite cour d'1,80m de large sur 5,06m;
- La maison est de gabarit R+1+Toiture mansardée avec un niveau de sous-sol;
- C'est une maison en briques orange avec un soubassement en pierre bleue et des bandeaux en béton. La maison comporte un oriel au 1<sup>er</sup> étage;

- Les divisions de certains châssis ont été modifiées à une date indéterminée (possiblement à la construction) :
  - Le châssis du rez-de-chaussée comporte trois divisions au lieu de 4. Son imposte est conservée;
  - Les décorations dans les impostes ont été supprimées;
  - Le châssis simple-ouvrant du 1<sup>er</sup> étage au-dessus de la porte d'entrée a été remplacé par un châssis double ouvrant;
- Dans le permis d'origine, la maison comportait deux logements 1 chambre, situés respectivement au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage;
- Les pièces de vie des logements étaient situées en façade avant, la salle de bain au milieu et les chambres à l'arrière, avec des ouvertures donnant sur la cour;
- Le sous-sol était occupé par des caves et une buanderie commune;
- L'étage sous comble est renseigné comme grenier;
- Les modifications suivantes ont été apportées dès la construction par rapport aux plans du permis de 1935 (PU n°16-9414-1935) :
  - La cour a été réduite (1,80m au lieu de 2,00m en largeur et 5,06m au lieu de 6,60m en longueur);
  - La toiture à versants du corps de bâtisse a été remplacée par une toiture mansardée;
  - La toiture à versants de l'annexe a été remplacée par une toiture plate;
  - L'escalier de distribution a été déplacé contre le mitoyen;
- En effet, les modifications de la toiture sont visibles sur les photographies aériennes dès 1953 et au vu des implications structurelles et de la cohérence de la bâtisse, il est évident que ces modifications datent de la construction de l'immeuble;
- Celui-ci ayant été bâti avant l'entrée en vigueur des différents règlements d'urbanisme, ces modifications n'impliquaient pas de dérogation au moment de leur réalisation;
- La maison a ensuite subi plusieurs transformations intérieures affectant le nombre et la répartition des logements au cours du temps;
- Un rapport d'expertise de 1989 indique que les 3 niveaux étaient aménagés comme suit à l'époque :
  - « *Rez-de-chaussée : hall d'entrée avec dégagement d'escalier vers ét/ss, salon, salle à manger, cuisine, salle de bain, cour;*
  - *1<sup>er</sup> étage : Cuisine, salon, salle à manger, salle de bain, une chambre;*
  - *2<sup>ème</sup> étage : Cuisine, salon, chambre WC;*
  - *Combles : grenier »;*
- A l'heure actuelle, la maison se présente comme suit :
  - Au rez-de-chaussée :
    - Le hall d'entrée comprenant les escaliers menant au sous-sol et aux étages et donnant également accès à la cour;
    - Un séjour de 30,20m<sup>2</sup> en façade avant;
    - Une salle de bain située dans le noyau central;
    - Une cuisine de 13,20m<sup>2</sup> dans la pièce arrière donnant sur la cour;
    - Une cour couverte;
  - Au 1<sup>er</sup> étage :
    - Un séjour de 28,92m<sup>2</sup> en façade avant;
    - Un bureau de 8,34m<sup>2</sup> en façade avant;
    - Une salle de bain située dans le noyau central;
    - Une chambre de 13,20m<sup>2</sup> dans la pièce arrière donnant sur la cour;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage sous toiture :
    - Un WC;
    - Un séjour de 36,90m<sup>2</sup>;
    - Un bureau en façade avant de 9,50m<sup>2</sup>;
  - Sous comble :
    - Une chambre de 17,98m<sup>2</sup> accessible via un escalier en colimaçon;
- Bien que chaque étage ne comprenne pas tous les équipements indépendants (salle de bain, chambre), ces indications tendent à confirmer que plusieurs familles ont vécu dans cette maison au cours du temps;
- L'historique de la population permet par ailleurs de retracer que deux familles ont vécu dans cette habitation jusqu'en décembre 1993;
- La maison a ensuite été utilisée comme habitation unifamiliale bien que les différentes cuisines, séjours et salles de bain aient visiblement été conservés;

- Ces indications permettent d'établir que la situation de droit de cette maison correspondrait donc à une habitation comportant deux logements plutôt qu'à une maison unifamiliale telle que mentionnée dans l'objet de la demande de permis;
- En effet, l'historique de la population permet d'établir que l'utilisation en maison unifamiliale daterait d'après 1993 et qu'un permis aurait donc été nécessaire pour transformer la maison existante en maison unifamiliale. La dernière situation de droit serait donc bien deux logements et non une maison unifamiliale bien qu'elle ait été utilisée comme telle depuis longtemps;
- La maison de droite (n°47) est une petite maison comportant un rez-de-chaussée et un étage partiellement sous toiture à mansard. Sa hauteur sous corniche correspond au niveau de l'allège du 1<sup>er</sup> étage de la maison n°49. Elle est recouverte d'un crépi gris, avec un soubassement en pierre bleue et des ardoises artificielles gris foncé en toiture. Ses châssis et sa corniche sont en bois et peints en rouge. Le corps principal de la bâtisse a sensiblement la même profondeur que le n°49 mais les annexes arrières, qui s'étendent sur deux niveaux ont une profondeur moindre et la maison dispose d'un petit jardin en façade arrière;
- La maison de gauche (n°51) est une maison de faible gabarit également. Elle comporte un étage avec une toiture en pente. C'est une maison en briques jaunes, avec des châssis en bois de teinte naturelle qui s'étendent sur les deux niveaux. Le corps principal de la bâtisse a sensiblement la même profondeur que le n°49 mais la maison ne dispose pas d'annexe à l'arrière;

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

- La mise en conformité des modifications apportées à la construction concernant :
  - Les dimensions et la forme de la cour;
  - La modification apportée à la toiture;
  - La forme des toitures;
  - Le déplacement de l'escalier et son prolongement jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage;
  - Les modifications apportées aux divisions des châssis;
- La suppression de la couverture de la cour;
- Le réaménagement intérieur de la maison afin de :
  - Restituer un logement 1 chambre au rez-de-chaussée;
  - Restituer un logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage;
  - Créer un logement 1 chambre supplémentaire au 2<sup>ème</sup> étage et combles (logement sous toiture);
- La pose de panneaux solaires sur la toiture plate de l'annexe arrière (non soumise à permis);

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

- Le projet ne prévoit pas de modification du volume existant, si ce n'est la suppression de la couverture de la cour;
- L'habitation comporte 3 logements :
  - Un logement 1 chambre au rez-de-chaussée;
  - Un logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage;
  - Un logement 1 chambre en duplex au 2<sup>ème</sup> étage + comble;
- Au rez-de-chaussée, la cuisine est déplacée dans le séjour en façade avant pour restituer une chambre à l'arrière;
- Le logement du 1<sup>er</sup> étage est conservé tel qu'existant;
- Au 2<sup>ème</sup> étage :
  - L'escalier en colimaçon est supprimé et remplacé par un escalier 3-quarts-tournant;
  - L'entrée est conservée telle qu'existante, avec une sorte de couloir longeant la façade arrière qui donne sur un WC dans le fond et qui s'ouvre à droite sur le séjour et la cuisine mais qui ne comporte pas de porte;
  - Une bande technique comprenant la salle de bain et la buanderie est ajoutée dans le prolongement de la toilette;
  - La cuisine s'implante également dans la continuité de cette zone technique mais est intégrée aux pièces de vie;
  - La buanderie et la salle de bain donnent directement dans le séjour;
  - L'escalier aboutit directement dans la chambre sans cloison de séparation;
- Le sous-sol comporte une buanderie, une chaufferie, un local gaz et 3 caves;
- Aucun local n'est spécifiquement affecté à un local d'entretien, un local poubelle ou un local vélo;
- Les façades ne sont pas modifiées;

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

- en matière de programme :

- Considérant que les deux logements des niveaux inférieurs restituent dans l'ensemble l'aménagement originel de la maison;
- Considérant que les chambres ont une superficie légèrement inférieure aux minima requis (à savoir 13,2m<sup>2</sup>);
- Considérant également que les superficies nettes éclairantes ne sont pas conformes aux normes actuelles dans les différents locaux habitables du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage;
- Considérant néanmoins qu'il s'agit de la situation de droit reprise au dernier permis;
- Considérant que le choix de repositionner la cuisine dans la zone centrale du séjour a du sens au vu de la configuration du bien car cela permet de retrouver des pièces de vie mieux éclairées en façade avant;
- Considérant que cela induit une petite dérogation à l'éclairage naturel au niveau du bureau en façade avant;
- Considérant que cette dérogation est faible (1,30m<sup>2</sup> au lieu de 1,66m<sup>2</sup> requis), que ce déficit est inhérent à la construction de la bâtisse en 1935 et qu'il n'est pas souhaitable de modifier la dimension des baies en façade avant;
- Cette dérogation est acceptable en ce qui concerne le bureau du 1<sup>er</sup> étage;
- Considérant que l'aménagement du 3<sup>ème</sup> logement sous toiture tel que proposé suscite plusieurs objections en matière d'habitabilité et de bon aménagement des lieux qui sont détaillées ci-dessous dans le paragraphe relatif aux motifs de mesures particulières de publicité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Considérant que les modifications apportées au volume datent de la construction de la maison en 1935;
  - Considérant que le projet prévoit la suppression de la couverture de la cour, ce qui permet de restituer un petit espace extérieur sur cette parcelle très dense et de retrouver une lumière directe pour la pièce arrière au rez-de-chaussée;
  - Considérant que le projet ne prévoit pas d'autre modification du volume;
- en matière de sécurité incendie :
  - Considérant que le SIAMU a remis un avis favorable conditionnel sur la présente demande;
  - Considérant que cet avis comporte plusieurs conditions d'exécutions importantes, relatives notamment à l'installation d'une détection centralisée, à la sécurisation des escaliers en bois et aux panneaux solaires, il y a lieu de se conformer scrupuleusement à leur avis lors de la réalisation des travaux;
- en matière de façade avant :
  - Considérant que la façade avant a conservé ses caractéristiques d'origine au cours du temps;
  - Considérant que les modifications apportées aux divisions des châssis datent probablement de l'époque de la construction, répondent à la typologie de l'époque et s'intègrent parfaitement à l'ensemble;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Considérant que l'objet a fait l'objet d'un mail d'une réclamation parvenu hors délais (de la part des voisins du n°51);
  - Considérant que les inquiétudes exprimées portent notamment sur :
    - aménagement qui ne s'harmoniserait pas avec son environnement immédiat;
    - densification des logements du quartier ne répond pas aux prescriptions urbanistiques actuelles;
    - ne préserverait pas héritage et historique des lieux;
    - construction actuelle occupe 100% de la parcelle;
    - arrière bâtiment haut avec vues directes sur les voisins;
    - inquiétude de transformer toiture en terrasse;
  - Considérant que cette portion d'îlot entre la rue Jean Benaets et la chaussée de Saint-Job comporte déjà plusieurs maisons à logements multiples dont les habitations situées à l'arrière du n°49;
  - Considérant qu'en situation de droit cette maison comporte deux logements contrairement à ce que peut laisser entendre l'objet de la demande et l'utilisation de fait des dernières années;
  - Considérant qu'il n'est pas fait mention dans les prescriptions littérales du PPAS du maintien spécifique de maisons unifamiliales dans ce quartier bien qu'il y soit fait mention que « La

construction de nouveaux logements sera prioritairement développée dans les dents creuses afin de compléter le tissu urbain existant »;

- Considérant qu'il s'agit en conséquence d'évaluer la pertinence de la densification proposée au regard de son contexte et de la qualité des logements proposés;
- Considérant que la vue latérale du 1<sup>er</sup> étage donnant chez les voisins est une situation historique datant de 1935, qu'elle est conforme au code civil et que cette pièce reste occupée par une chambre ce qui en limite les nuisances;
- Considérant que le projet prévoit la suppression de la couverture de la cour;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de transformer la toiture de l'annexe arrière en terrasse, ce qui serait effectivement inapproprié au vu du contexte dense, du respect du code civil et de la position en surplomb par rapport aux terrains voisins;
- Considérant qu'au contraire il y est prévu la pose de panneaux solaires;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Considérant que l'analyse du dossier et les recoupements historiques ont permis d'établir que le bien comporte déjà deux logements en situation de droit;
  - Considérant que le projet propose l'aménagement d'un 3<sup>ème</sup> logement dans les étages situés sous toiture;
  - Considérant que vu l'existence du mansart qui comporte des baies alignées sur les étages inférieurs depuis la construction de l'immeuble, l'utilisation des pièces avant du 2<sup>ème</sup> étage pour l'habitation depuis toujours est manifeste;
  - Considérant que l'alternative à l'octroi d'un 3<sup>ème</sup> logement serait le retour à un logement familial aux étages supérieurs (duplex);
  - Considérant que pour les raisons suivantes, la création d'un 3<sup>ème</sup> logement paraît plus approprié que la restitution d'un grand logement familial dans ce cas spécifique:
    - la parcelle est fortement bâtie avec une profondeur réduite et ne dispose comme seul espace extérieur que d'une petite cour au rez-de-chaussée ceinturée par les constructions et les murs mitoyens, ce qui se prête peu au développement de logements familiaux;
    - cet espace est de plus dédié au logement du rez-de-chaussée et la disposition des étages ne permet pas la création d'un espace extérieur supplémentaire;
    - les parcelles situées à l'arrière présentent également des bâtisses très profondes avec plusieurs logements;
    - la localisation, à proximité immédiate de la place et de la gare de Saint-Job permet d'envisager une densification malgré l'absence de parking et de local vélo, d'autant que les logements disposent de rangements de dimensions correctes en cave;
    - d'un point de vue pression de stationnement, il est vraisemblable qu'au vu de la proximité des transports en commun, des petites unités comportant une personne célibataire ou un couple induiront moins de recours à la voiture qu'un logement familial;
  - Considérant néanmoins que le logement tel que proposé présente plusieurs dérogations à l'habitabilité et qu'il ne peut être accepté en l'état;
  - En ce qui concerne le non-respect de l'article 4 (hauteur sous plafond) du RRU :
    - Considérant que la chambre sous comble qui ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,30m sur plus de la moitié de la superficie de plancher (environ 8m<sup>2</sup> sur 17,98m<sup>2</sup>) :
    - Considérant que la dérogation est faible, que le déficit de surface est minime et que si un cloisonnement était fait afin d'en réduire légèrement la superficie totale, cette dérogation serait supprimée;
    - Considérant que ce cloisonnement aurait peu d'intérêt et qu'il vaut mieux conserver un grand espace aménageable librement, cette dérogation est acceptable;
  - En ce qui concerne le non-respect de l'article n°8 (WC) :
    - Considérant que le WC, ainsi que la salle de bain et la buanderie ont été aménagés comme un « couloir » technique le long du séjour et donnent directement dans celui-ci;
    - Considérant que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement de l'espace;
    - Considérant en effet qu'il y a lieu de restituer un sas entre les pièces de vie et le WC;

- Considérant que cet aménagement réduit la largeur disponible dans le séjour non seulement de la largeur des pièces techniques mais également de la zone dédiée à la circulation et à l'espace nécessaire à l'ouverture des portes;
- Considérant également que la position du WC avec un cloisonnement partiel entre le séjour et la façade arrière induit un éclairage en second jour;
- Considérant que leur déplacement, par exemple dans l'espace bureau, serait plus indiqué, que cela permettrait de retrouver un sas pour le WC et d'offrir une largeur et une perspective plus importantes dans les pièces de vie;
- Considérant que cela permettrait également de retravailler les baies du séjour en façade arrière pour améliorer l'éclairage naturel;
- En ce qui concerne le non-respect de l'article n°10 (éclairage naturel) :
  - Considérant que les superficies nettes éclairantes du bureau au 1<sup>er</sup> étage et des pièces de vie au 2<sup>ème</sup> étage sont inférieures aux minima requis;
  - Considérant de plus qu'au niveau du séjour, cet éclairage est mis à distance d'environ 1m par des cloisons délimitant un « couloir » d'entrée menant au WC;
  - Considérant que le déficit est important (3,3m<sup>2</sup> au lieu de 6m<sup>2</sup> requis pour 29,98m<sup>2</sup> de séjour), il y a lieu de retravailler les baies en zone arrière afin d'améliorer la conformité;

Considérant que le projet prévoit une cave par logement mais qu'il n'améliore pas strictement la conformité aux réglementations en termes de locaux communs (pas de local vélo/poussettes facilement accessible, pas de locaux poubelle ou de rangement pour le nettoyage);

Considérant que le sous-sol comporte cependant plusieurs locaux communs, et notamment une grande buanderie;

Considérant que la création d'un local à ordures n'a pas de réelle plus-value au vu du nombre limité d'appartements et engendre des contraintes de gestion supplémentaires ;

Considérant que le rangement pour le nettoyage peut trouver sa place dans la buanderie et que l'utilisation des différents locaux communs (buanderie, chaufferie, local non attribué) pourront évoluer en fonction des besoins effectifs de l'immeuble;

Considérant qu'un troisième logement pourrait donc s'envisager à condition de revoir son aménagement afin de supprimer les dérogations à l'habitabilité au 2<sup>ème</sup> étage;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article n°IV.2.2.A.1 (bâtiments principaux) 4 (Toitures) 3° du PPAS n° 55 :
  - Considérant que la création de la chambre sous comble est dérogoire au PPAS en ce qu'elle constitue un second niveau habitable sous comble;
  - Considérant néanmoins que l'habitation et le volume existant datent de 1935, soit bien avant l'entrée en vigueur du PPAS;
  - Considérant que le projet proposé n'entraîne aucune augmentation du volume;
  - Considérant que l'aménagement de ce grenier en espace habitable n'impacte pas en lui-même la répartition des logements;
  - Considérant que son impact est donc nul sur son environnement mais qu'il permet d'améliorer le confort du dernier logement, cette dérogation peut se justifier;

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

Réduire au maximum la dérogation à l'éclairage afin de tendre à 1/5 de la superficie du séjour en superficie nette éclairante par l'agrandissement des fenêtres en façade arrière et/ou par l'ajout de fenêtres de toit;vt(

Déplacer le WC, la salle de bain et la buanderie (par exemple dans le bureau) de manière à supprimer la dérogation concernant le WC et de manière à libérer davantage de largeur exploitable dans le séjour;

Supprimer la cloison en façade arrière qui crée un second jour dans le séjour;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur l'aménagement intérieur du 3<sup>ème</sup> logement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la conformité aux règlements et l'aménagement du logement du 2<sup>ème</sup> étage sera améliorée;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le WC sera déplacé et l'éclairage naturel du séjour au 2<sup>ème</sup> étage amélioré ;

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

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

**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° IV.2.2.A.1 4 et règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et 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 27/05/2026**  
**Objet n°02**

**Dossier 16-48587-2026 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue Hippolyte Boulenger 22**

**Objet : mettre en conformité l'aménagement d'une chambre sous comble et la fermeture du balcon, construire une véranda arrière, modifier la typologie architecturale, installer une unité extérieure de climatisation, installer des panneaux solaires et installer une clôture en zone de retrait latéral d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48587-2026 introduite en date du 13/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement d'une chambre sous comble et la fermeture du balcon, construire une véranda arrière, modifier la typologie architecturale, installer une unité extérieure de climatisation, installer des panneaux solaires et installer une clôture en zone de retrait latéral d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Hippolyte Boulenger 22;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- 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 : 90 jours;

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

13/02/2026 : dépôt de la demande;

30/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/04/2026 : réception des compléments;

18/05/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement et émis le « 12/05/2026 » :

*Considérant le projet à savoir mettre en conformité l'aménagement d'une chambre sous comble et la fermeture du balcon, construire une véranda arrière, modifier la typologie architecturale, installer une unité extérieure de climatisation, installer des panneaux solaires et installer une clôture à l'alignement d'une maison unifamiliale ;*

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

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

*Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative aux caractéristiques techniques de la pompe à chaleur (puissance, niveau sonore, ...);*

**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@uccle.brussels](mailto:permisenvironnement@uccle.brussels));

*De plus :*

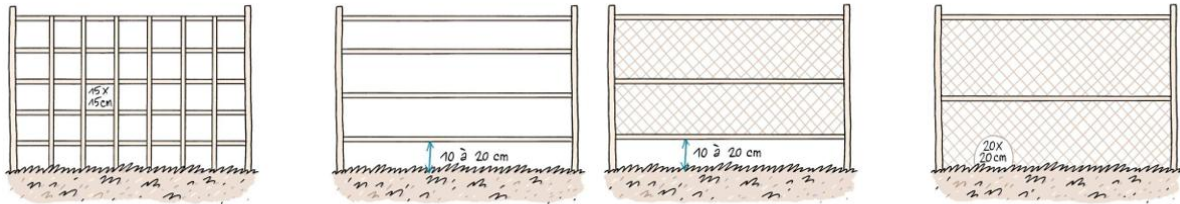
- En cas de découverte d'une **espèce animale protégée** lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars

2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage.

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

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol ;
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :  
[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_2017\\_LIST\\_EspecesVegetales\\_indigenes\\_conseillees\\_fr](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr)
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

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



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

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

#### **Pour tous**

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

#### **Nichoirs martinets**

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

- o 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.
- o 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).
- o 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, ...
- o 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.

- o HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.
- o 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.
- o 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.

- o HAUTEUR : 2 à 6 m du sol
- o 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.
- o QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.
- o QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante.

#### **Nichoirs hirondelles**

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

- o 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 NICHOKS* : 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 NICHOKS 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 NICHOKS* : 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 NICHOKS DES PRÉDATEURS* : le nichoir peut être placé à une hauteur importante et un ruban de ronces peut être disposé au pied de l'arbre pour dissuader des prédateurs grimpeurs. Il est également possible d'installer une protection anti-carnassiers contre les pilleurs de nids.

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

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

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

#### **Gîtes pour chauves-souris :**

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Hippolyte Boulenger est une voirie locale et étroite;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison trois façades, d'une zone de recul, d'une zone de retrait latérale et d'un jardin;
- La maison n°22 sur laquelle porte la demande est une maison trois façades implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R + 1 + toiture à versants. Sa typologie architecturale de style moderniste se compose d'un parement en briques de ton jaune, de châssis en PVC de ton blanc, d'une porte d'entrée en bois de ton blanc, d'une porte de garage en aluminium de ton blanc, d'un soubassement en pierre bleue; d'une toiture en tuiles de ton gris anthracite et d'une corniche en bois de ton blanc;
- La maison présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n° 16-11882-1941):
  - La terrasse du 1<sup>er</sup> étage a été fermée;
  - L'étage sous-combles a été transformé en chambre;
  - Les châssis en bois ont été remplacés par des menuiseries en PVC;
  - La porte de garage en bois ouvrante a été remplacée par une porte de garage en aluminium basculante;
- La maison de droite (n°24) est une maison mitoyenne trois façades. Elle constitue la construction jumelle de la maison visée par la demande. Elle présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison n°22. Toutefois, les châssis ont été maintenus en bois de ton blanc;

- La maison de gauche (n°18) est une maison mitoyenne trois façades. Elle présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit. Toutefois, sa typologie architecturale est différente de celle de la maison visée par la demande en ce que la forme des baies et la composition des façades sont différentes;

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

- La construction d'une véranda en façade arrière;
- La mise en conformité de
  - l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain sous-combles;
  - la fermeture du balcon du 1<sup>er</sup> étage;
  - le remplacement des menuiseries extérieures;
- L'élargissement de la porte de garage et la mise en place d'une porte en aluminium de ton blanc;
- L'agrandissement d'une baie du rez-de-chaussée en façade arrière;
- La modification des châssis en aluminium de ton blanc;
- La modification de la porte d'entrée en aluminium de ton blanc;
- L'installation d'une unité extérieure de climatisation;
- L'installation d'une clôture en zone de retrait latérale d'une hauteur d'1,50 m;
- L'installation de panneaux solaires;

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

- Le programme est modifié par l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaire;
- Le gabarit de la maison est inchangé;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement des menuiseries en bois par des châssis, une porte en PVC de ton blanc et par une porte de garage en aluminium de ton blanc;
- Les abords sont modifiés par l'installation d'une clôture en zone de retrait latéral;

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

- Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- Considérant qu'il forme un ensemble architectural avec le voisin n°24 et qu'il s'agit de deux constructions jumelles,
- Considérant que l'aménagement des combles en espace habitable respecte les normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaires augmente le confort de l'habitation;
- Considérant que la construction d'une véranda au rez-de-chaussée améliore l'habitabilité du séjour et s'ouvre davantage vers le jardin,
- Considérant que cette véranda n'engendre aucunes dérogations au RRU;
- Considérant que la construction de cette véranda est acceptable;
- Considérant que la fermeture du balcon du 1<sup>er</sup> étage n'engendre aucun impact sur le voisin et augmente le confort d'une des chambres;
- Considérant que la mise en place de châssis en aluminium de ton blanc respecte les divisions d'origine de la maison, ce qui est qualitatif;
- Considérant que la mise en place d'une porte d'entrée et de garage en aluminium de ton blanc permet d'harmoniser l'ensemble de la façade avant sans entraîner un important contraste avec la maison jumelle voisine;
- Considérant que la porte de garage présente, en situation existante de fait, une largeur de 2,11 m ce qui rend l'utilisation du garage presque impossible ;
- Considérant, que l'élargissement de la porte de garage à 2,40 m de large rend possible l'utilisation du garage ;
- Considérant que l'élargissement de cette porte ne s'effectue pas du côté de la pierre bleue, mais du côté des briques, ce qui est judicieux ;
- Considérant que la demande ne garantit pas le maintien du linteau en briques sur chant ce qui est insuffisant ;
- Considérant que la mise en place d'une clôture d'une hauteur d'1,50 m en zone de retrait latéral est envisageable;
- Considérant, toutefois que la demande ne fournit aucune information quant à sa matérialité;
- Considérant que l'installation d'une unité extérieure de climatisation (pompe à chaleur) au rez-de-chaussée de la façade latérale, à minimum 4 m de la limite mitoyenne, est acceptable;
- Considérant, toutefois, que la demande ne renseigne pas les informations techniques concernant cette pompe à chaleur ;

- Considérant que l'installation de panneaux solaires en toiture permet de s'inscrire dans une démarche durable;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Le bien présente un style architectural moderniste cohérent avec la maison voisine n°24 ;
  - La mise en place de châssis en aluminium de ton blanc ne nuit pas à la typologie architecturale de la maison ;
  - La mise en place également de portes d'entrée et de garage en aluminium de ton blanc permet d'harmoniser l'ensemble de la façade ;
  - Toutefois, l'élargissement de la porte de garage ne garantit pas la prolongation du linteau en briques sur chant ce qui est insuffisant ;

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

- Prolonger le linteau en briques sur chant au niveau de l'élargissement de la porte de garage;
- Prévoir une clôture doublée d'une haie vive au niveau de la zone de retrait latéral afin de garantir une intégration paysagère;
- Respecter l'avis du service environnement concernant la pompe à chaleur ;

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 la porte de garage, la clôture latérale et la pompe à chaleur;
- 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 du CoBAT, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-48531-2026 - Enquête n°069/26**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1226**

**Objet : transformer un atelier d'artiste en commerce (au rez) et un logement aux étages**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48531-2026 introduite en date du 09/01/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un atelier d'artiste en commerce (au rez) et un logement aux étages sur le bien sis chaussée de Waterloo 1226;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles 33 à 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

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

Considérant que la demande est régie par les articles 4 à 10, 22 et 24 du RCU et y déroge en matière de largeur;

**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 partielle de l'affectation logement;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "*Du côté de la voirie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse*", en ce que la nouvelle isolation appliquée à l'étage en façade avant dépasse l'alignement de 16cm;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°24 §3 - dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "*leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines. Ils sont situées à au moins 50 centimètres des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie*", en ce que l'enseigne dépasse la largeur de la vitrine et occupe l'entièreté de la largeur de la façade entre la porte d'accès au commerce et celle d'accès au logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 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 :**

09/01/2026 : dépôt de la demande;

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

20/03/2026 : réception des compléments;

15/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du et émis le 12/05/2026 :

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

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

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

### **Pour tous**

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

### **Nichoirs martinets**

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

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

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf).

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

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

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

### **Nichoirs hirondelles**

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 15/04/2026 et émis le 17/04/2026 et joint à la demande;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte comportant des logements, des commerces et des restaurants;

- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un axe structurant le long duquel s'implantent de nombreux commerces et HoReCa. Ceux-ci sont généralement installés au rez-de-chaussée avec des logements aux étages;
- La maison n°1226 sur laquelle porte la demande est historiquement une maison de commerce relativement étroite (4,92m) avec un gabarit R+1+toiture à versant;
- Elle a été transformée en loft et atelier-galerie suite au permis d'urbanisme n°16-32961-1996;
- Auparavant, le rez-de-chaussée était affecté au commerce et les étages au logement associé;
- La façade avant est réalisée en cimentage clair. Le soubassement est en cimentage peint dans une nuance légèrement plus foncée. Les châssis et la corniche sont en bois peints en bleu foncé et la toiture en tuiles rouges. La façade a conservé les éléments typiques d'origine : trous de boulins, croix de Saint-André;
- Le store ban situé au-dessus de la vitrine dans le dernier permis a été retiré;
- Le rez-de-chaussée est situé 80cm au-dessus du niveau du trottoir;
- Le bien dispose d'une terrasse et d'un jardin en façade arrière ainsi qu'une terrasse en toiture sur l'extension du rez-de-chaussée;
- La maison de droite (n°1228), a une typologie très semblable au bien concerné par la demande. C'est une maison de gabarit R+1 avec une hauteur de corniche légèrement plus haute et une largeur de façade similaire (± 5,07m). Elle comporte un commerce au rez-de-chaussée et un logement accessoire à l'étage. La vitrine occupe l'entièreté de la façade et les bords latéraux sont réalisés en pierre bleue. La façade est en cimentage gris (repeint en infraction en 2014) avec des châssis foncés (châssis en bois naturel cintrés à l'étage et châssis aluminium au rez-de-chaussée dans le dernier permis). Les trous de boulins, les croix de Saint-André et la corniche bois ont été maintenus. Les stores présents aux étages ont également été installés sans demande de permis préalable;
- La maison de gauche (n°1224) est une maison plus imposante avec une largeur deux fois plus importante et un gabarit R+2+toiture à versant dont une partie est mansardée. Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce. La façade est peinte en brun foncé sur la hauteur du rez-de-chaussée et possède des faux-colombages peints dans la même teinte aux étages;
- Au niveau de la voirie, le trottoir présente une largeur de 2,82m;

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

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du sous-sol de la maison vers une affectation de commerce;
- Le déplacement de l'escalier menant aux étages avec création d'un accès séparé pour le logement;
- Le réaménagement de l'appartement aux étages;
- La création d'une lucarne en façade avant;
- L'isolation de la façade avant à partir du 1<sup>er</sup> étage;
- La modification des baies en façade avant (suppression du cintrage);
- Le remplacement des châssis et de la corniche en façade avant;
- Le déplacement de l'escalier d'entrée du commerce;
- La pose d'une enseigne pour le commerce;

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

- Le projet prévoit un retour de la fonction commerciale au rez-de-chaussée;
- Le logement est conservé au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et réaménagé comme un logement complètement indépendant et non plus imbriqué avec l'atelier d'artiste et les zones d'exposition comme précédemment;
- Il se compose au 1<sup>er</sup> étage :
  - d'un séjour-cuisine de 34,9m<sup>2</sup> situé en façade arrière;
  - d'une terrasse dans le prolongement du séjour qui s'implante sur la toiture du rez-de-chaussée;
  - d'une chambre2/bureau en façade avant qu'il faut traverser pour accéder à l'escalier menant au 2<sup>ème</sup> étage ainsi que pour accéder au WC et à la buanderie/rangement;
- Au 2<sup>ème</sup> étage se trouve la chambre principale qui s'ouvre en mezzanine sur le séjour et une salle de bain en façade avant qui profite de la lucarne;
- La façade avant est totalement revue et modernisée :
  - Les cintrages des baies à l'étage sont supprimés;
  - La corniche en bois est remplacée par une corniche en zinc de teinte anthracite;
  - Les trous des boulins et les croix de Saint-André sont recouverts par l'isolation;

- La façade est recouverte d'un isolant sur de 14cm recouvert + 2cm de finition en crépi de teinte gris gravier à partir du 1<sup>er</sup> étage. Le bas de cet isolant sera terminé par une cornière métallique laquée devant laquelle viendra se positionner l'enseigne;
- Le soubassement est réalisé en pierre bleue;
- L'escalier central en façade avant est remplacé par deux escaliers menants à des portes distinctes pour le logement et le commerce;
- La largeur totale des baies au rez-de-chaussée est légèrement élargie par la suppression des bâtées existantes;
- Les portes sont ramenées au niveau du trottoir et dans le plan de la façade. La différence de niveau est maintenant reprise par des escaliers intérieurs;
- Les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte anthracite;
- Une lucarne est ajoutée au niveau des combles. Elle s'implante dans le plan de la façade avant de manière décentrée par rapport à la toiture. Elle a une largeur de 2,90m pour une hauteur d'1,80m. L'habillage est réalisé en zinc anthracite et les châssis en aluminium anthracite également;
- Le projet prévoit la position de l'enseigne mais sans précision sur la nature, le débord éventuel et les inscriptions car le commerce qui s'y installera n'est pas encore connu;
- L'enseigne s'implante au-dessus de la vitrine et sous l'allège du 1<sup>er</sup> étage. Elle a une hauteur de 84cm et se développe sur toute la largeur des baies (porte d'entrée du logement comprise);

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

- en matière de programme :
  - Considérant que les dérogations sollicitées concernant l'aménagement de locaux communs ne s'appliquent qu'aux immeuble à logements multiples;
  - Considérant que la présente demande ne comporte qu'un seul logement et que la dérogation est donc nulle et non avenue;
  - Considérant qu'il aurait été intéressant de proposer un espace de rangement pour les vélos, compte tenu de l'absence de garage;
  - Considérant cependant qu'au vu de l'agencement du bien qui dispose d'une largeur de façade réduite, la création d'un local vélo facilement accessible au rez-de-chaussée réduirait significativement la qualité du commerce ce qui n'est pas souhaitable;
  - Considérant que maintenir un accès à la cave et aux compteurs impacterait de la même manière le commerce en réduisant significativement sa largeur sur la zone avant;
  - Considérant qu'une servitude de passage par le commerce peut s'envisager et que sa création reste du ressort du droit civil;
  - Considérant que le SIAMU n'a émis aucune objection concernant cette disposition;
  - Considérant que le commerce dispose de rangements et de sanitaire en cave;
  - Considérant que le logement dispose d'un local Rangement/buanderie à l'étage;
- en matière d'aménagements du logement :
  - Considérant que les plans comportent la mention «accès cave ou à déplacer sous l'autre escalier»;
  - Considérant qu'il s'agit de modifications structurelles qui sont soumises à permis d'urbanisme, il y a lieu soit de supprimer cette mention, soit d'acter le déplacement dans les présents plans, le permis devant acter une situation projetée claire et ne peut valider un choix non déterminé;
  - Considérant que l'aménagement du logement est globalement très qualitatif;
  - Considérant qu'il possède un séjour généreux en façade arrière de 34,9m<sup>2</sup>, qui bénéficie d'une grande baie vitrée donnant vers le jardin et sans vis-à-vis proche;
  - Considérant qu'il bénéficie également d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage de dimension généreuse;
  - Considérant que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil mais qu'il s'agit d'une situation de droit datant du permis de 1996 (PU n°16-32961-1996);
  - Rappel est cependant fait que tout permis est soumis au droit des tiers et qu'il est préférable d'acter la servitude de vue devant notaire pour en assurer la pérennité;
  - Considérant que la pièce en façade avant du 1<sup>er</sup> étage est renseignée comme une chambre 2/bureau;
  - Considérant que cet espace n'est pas une pièce indépendante et constitue un passage obligé pour accéder à la buanderie et à la seconde chambre à l'étage;
  - Considérant qu'elle ne peut donc pas être considérée comme une véritable seconde chambre, il y a lieu de renoncer à l'appellation chambre et de ne garder que la dénomination bureau,
  - Considérant en effet que cet espace ouvert correspond parfaitement à une fonction de bureau;

- Considérant que bien que s'ouvrant en mezzanine sur le séjour, on peut considérer que la chambre 1 est suffisamment indépendante du fait de son implantation à l'étage;
- Considérant qu'on ne peut pas considérer que la chambre 1 bénéficie de l'apport de lumière de la baie du séjour car le linteau de celle-ci est située environ à 1,40m au-dessus du plancher de la chambre et que le recul entre la chambre et la baie est d'environ 6,50m;
- Considérant que son apport de lumière provient en réalité de la verrière implantée contre le mitoyen;
- Considérant que bien que non strictement dérogatoire, car l'éclairage naturel correspond à 1/12 de la superficie de la chambre située sous toiture, la position désaxée du velux, au-dessus de l'emplacement préférentiel des armoires ne permet pas d'assurer un éclairage naturel suffisant et ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir un velux supplémentaire mieux positionné pour cette chambre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Considérant que la nouvelle lucarne se conforme au RRU;
  - Considérant qu'elle s'implante de manière décentrée ce qui rompt la composition de la façade et nuit à la lecture de la toiture, d'autant que la lucarne s'implante dans le plan de la façade;
  - Considérant que le déplacement de la lucarne ne compromettra pas l'aménagement de la salle de bain, il y a lieu de la recentrer;
  - Considérant la hauteur raisonnable de la lucarne qui permet de conserver la lecture de la toiture malgré son implantation dans le plan de la façade;
  - Considérant de plus que le cadre de la lucarne est conçu de manière à en minimiser son épaisseur, l'implantation de la lucarne dans le plan de la façade est acceptable;
- en matière de façade avant :
  - Considérant que le projet propose un remaniement important de la façade avec une esthétique plus contemporaine en supprimant les cintrages et les éléments typologiques et avec une corniche en zinc anthracite et des châssis en aluminium anthracite;
  - Considérant que la façade avant forme un ensemble avec le bâtiment de droite (n°1228), ensemble de style néoclassique avec des ancrages et trous de boulins (en forme de lion);
  - Considérant que les rez-de-chaussée de la rue sont généralement affectés aux commerces et ont déjà été fortement modifiés avec des devantures en rupture avec les étages;
  - Considérant que la rue comporte des bâtiments de style très différents;
  - Considérant que l'isolation de la façade et la modification du rez-de-chaussée peuvent donc s'entendre mais qu'il y a lieu de retrouver certains éléments marquants à l'étage permettant de conserver l'héritage historique de cette façade et la continuité avec le bien voisin;
  - Considérant qu'il y a ainsi lieu de restituer les trous de boulins, le cintrage des baies, ainsi qu'une teinte plus claire pour le crépi;
  - Considérant que le remplacement des châssis par de l'aluminium peut s'entendre en ce que les divisions sont conservées et que ce matériau permet de conserver des montants de dimension réduite;
  - Considérant néanmoins que la teinte anthracite ne réfléchit pas la lumière ce qui aplatit les reliefs et rend la lecture des divisions et des dessins moins évidentes dans les perspectives de la rue;
  - Considérant qu'une teinte plus foncée peut s'envisager afin de conserver un contraste avec la façade mais qu'il y a lieu de proposer une teinte plus nuancée;
  - Considérant également que la façade telle que proposée manque de cohérence : pas d'alignement des baies, lucarne décentrée, etc., il y a donc lieu de retrouver une composition plus harmonieuse et une certaine cohérence entre les étages en :
    - Centrant la lucarne;
    - Alignant la porte d'entrée des logements sur la baie du 1<sup>er</sup> étage en conservant les trumeaux du rez-de-chaussée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Considérant que la taille du fichier des plans de la situation de droit est trop importante, ce qui ne permet pas le traitement correct des documents, il y a lieu de redéposer ce fichier en compressant sa taille;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS en matière de modification partielle de l'affectation du logement :
  - Considérant que la maison était historiquement une maison de commerce;
  - Considérant que le retour à une fonction commerciale en rez-de-chaussée le long de cette artère commerçante qu'est la chaussée de Waterloo et en liseré de noyau commercial est pertinent;
  - Considérant que le projet conserve un logement aux étages;
  - Considérant que le projet répond à la prescription n°0.12 7° du PRAS, à savoir "permettre la création ou l'extension d'un commerce existant en liseré de noyau commercial" et à la prescription n°21. Liseré de noyau commercial en ce que "*En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un « G » sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. [...] La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte.*";
  - Considérant qu'un accès séparé est créé pour le logement à l'étage ce qui est positif car cela permet de garantir la pérennité de ce dernier;
  - Considérant que le réaménagement du logement est qualitatif et conforme au RRU;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
  - Considérant que la dérogation est induite par la volonté d'augmenter les performances énergétiques du logement via l'isolation par l'extérieur de la façade avant au 1<sup>er</sup> étage;
  - Considérant que l'isolation des bâtiments est souhaitable et répond aux objectifs de développement durable de la région;
  - Considérant que la configuration des lieux se prête à une isolation par l'extérieur en façade avant en ce que :
    - Le trottoir a une largeur importante (2,82m);
    - L'isolation démarre au-dessus de la hauteur de la vitrine et des portes d'entrée. Ces dernières occupent la quasi-totalité de la largeur de la façade, ce qui permet une intégration harmonieuse et cohérente de l'isolation dans la composition de la façade;
    - Cette disposition permet également d'éviter le pont thermique au niveau du logement car le plancher de celui-ci se situe plus haut;
    - Le rez-de-chaussée étant déjà situé 90cm plus haut que le niveau de la voirie, l'isolation débutera à une hauteur d'environ 3,40m au-dessus du trottoir;
    - Le projet profite de la surépaisseur de l'isolant pour intégrer des lampes qui éclairent les vitrines;
  - Considérant qu'un câblage traverse la façade existante et qu'il y a lieu de gérer son maintien par avec une goulotte intégrée à l'isolant à cet endroit afin de permettre le maintien de ces câbles et leur remplacement futur si nécessaire;
  - Considérant que les retours devront être gérés dans la même finition que la façade;
  - Considérant que le détail ne précise pas le raccord d'isolation entre le châssis du rez-de-chaussée et la façade afin d'éviter le pont thermique;
  - Considérant que cela aura un impact sur les dimensions des baies, il y a lieu de tenir compte de cet élément lors de l'adaptation du dessin de façade;
  - Considérant que la nouvelle isolation est apposée sur la façade existante sans restitution des éléments typologiques existants;
  - Considérant que pour les motifs explicités plus haut, il y a lieu de restituer certains de ces éléments;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art. 24§3 du RCU relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux (dispositifs parallèles à la façade) :
  - Considérant que la façade a une largeur relativement réduite;
  - Considérant que la prolongation de l'enseigne au-dessus de la porte d'entrée des logements est demandée au motif de gérer le raccord au niveau de l'isolation;
  - Considérant que l'enseigne n'est pas indispensable pour gérer la transition et que les bords latéraux devront déjà être gérés autrement;
  - Considérant que cela ne permet pas de distinguer l'accès au logement et la zone dédiée aux commerces, il y a lieu de réduire la largeur de l'enseigne à la devanture du commerce (porte + vitrine);

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

- Centrer la lucarne en façade avant;
- Valider la position définitive de l'escalier et supprimer des plans la mention « accès cave ou à déplacer sous l'autre »;
- Supprimer l'appellation « chambre 2 » et garder uniquement la dénomination « bureau » pour la pièce avant au 1<sup>er</sup> étage ;
- Prévoir un velux supplémentaire dans la chambre 1 qui soit positionné de manière à améliorer l'apport de lumière réel dans la chambre;
- Réduire la taille des fichiers afin de permettre le bon traitement des documents (plan de la situation de droit);
- Retravailler la façade avant afin de proposer une composition plus harmonieuse :
  - Conserver les trumeaux latéraux existants afin de conserver l'alignement entre la porte du logement et la baie du 1<sup>er</sup> étage;
  - Proposer un traitement différencié pour la porte d'entrée au logement permettant de marquer la différence de statut entre commerce et logement;
  - restituer les éléments typologiques (trous de boulins et cintrage) afin de maintenir l'effet d'ensemble historique avec le n°1228;
  - proposer une teinte plus claire pour le crépi;
  - diminuer la largeur de l'enseigne pour la limiter à la largeur du commerce (porte et vitrine);
  - Prévoir une teinte plus nuancée, type gris-moyen, pour la couleur des châssis;

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'adaptations portant sur la composition de la façade avant, l'amélioration de l'éclairage de la chambre et de précisions à apporter aux plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la composition de la façade avant sera plus harmonieuse;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'enseigne sera limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis **en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations règlement régional d'urbanisme, titre I, article n°3 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°04**

**Dossier 16-48442-2025 - Enquête n°064/26**

**Situation : Avenue de la Pinède 40**

**Objet : construire un car-port en zone de retrait latéral, construire une piscine en zone de jardin, réaménager la zone de recul et installer une clôture avec portails à l'alignement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48442-2025 introduite en date du 18/11/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un car-port en zone de retrait latéral, construire une piscine en zone de jardin, réaménager la zone de recul et installer une clôture avec portails à l'alignement sur le bien sis avenue de la Pinède 40;

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 et ter - Quartier Sud/Est - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capital le 10/06/1993 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que le carport est situé à moins de 5 m de la limite latérale;
  - non-respect de l'article n°.13 qui prescrit "Zones de jardin", en ce que le carport ne participe pas à un aménagement paysager et n'est pas complémentaire à l'affectation de la zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

18/11/2025 : dépôt de la demande;

31/12/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/02/2026 : réception des compléments;

14/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 14/04/2026 et émis le 18/05/2026 :

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

**Alignement - implantation**

Principes généraux :

L'alignement (= limite avec le domaine public) et les limites latérales de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation; les limites de parcelle sur lesquelles sont appuyées les cotes d'implantation doivent être confirmées par un plan de bornage en bonne et due forme, au plus tard lors du contrôle d'implantation par les services communaux.

Quant à la présente demande :

Le projet de pose d'une clôture sur la limite à rue (c'est-à-dire l'alignement) nécessite de connaître précisément l'implantation de cette limite. Or celle-ci est absolument invisible sur place et les documents joints à la demande ne comportent aucun plan de bornage, se contentant de dessiner schématiquement la "limite parcelle" à une distance de 90 cm du cheminement piéton, distance dénuée de justification par des éléments juridiques (ex.: plan de bornage) ou factuels (ex.: clôture existante).

Aucun des aménagements sur alignement autorisés par le permis d'urbanisme ne pourra être entrepris avant que l'implantation n'en ait été dûment validée par un géomètre du service Voirie, la sanction étant le démontage pur et simple en cas d'erreur d'implantation résultant en une emprise sur le domaine public.

#### **Adéquation du projet à l'espace public**

Il est manifestement prévu de conserver la largeur actuelle de l'accès carrossable, de près de 6 mètres.

Il est souhaité par le service Voirie que cet accès soit fortement réduit de moitié, 3 à 4 mètres suffisants amplement pour accéder à la zone de recul.

#### **Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBRA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse [racc@vivaqua.be](mailto:racc@vivaqua.be).
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, [resnet\\_lusambo@vivaqua.be](mailto:resnet_lusambo@vivaqua.be).

Quant à la présente demande :

Les plans joints à la demande montrent qu'il est prévu de conserver la fosse septique et le puits perdu dans lequel sont infiltrées indistinctement les eaux pluviales et usées. Or l'avenue de la Pinède est pourvue d'un égout public auquel chaque riverain est obligé de raccorder son habitation, en application du Règlement Communal d'Urbanisme sur la gestion des Eaux.

Il est demandé de solliciter un raccordement à l'égout public auprès de Vivaqua afin d'y raccorder le réseau d'eaux usées, qui doit être déconnecté de la fosse septique et du réseau d'eaux pluviales.

La fosse septique doit être désaffectée, mais le puits perdu peut continuer à infiltrer les eaux pluviales après curage.

#### **Piscine**

Principes généraux :

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

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

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

Quant à la présente demande:

Il est constaté que l'installation technique de la piscine serait directement raccordée au puits perdu.

Or, afin d'éviter toute pollution des eaux souterraines, il est strictement interdit d'infiltrer les eaux de piscine dans le sol, même celles provenant du rinçage de filtre.

Il est demandé de corriger le plan SP-1 pour en raccorder le back-wash à l'égout public en voirie (raccordement à solliciter auprès de Vivaqua)

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

##### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

##### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

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

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

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

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

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

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

b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~

c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

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

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

Quant à la présente demande :

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

L'infiltration des eaux pluviales dans le sol via un puits perdu est conforme au règlement.

Il est demandé de supprimer totalement et définitivement le déversement d'eaux usées dans le puits perdu en raison de la pollution que cela représente, mais d'y maintenir l'infiltration des eaux pluviales après curage.

Il est vivement recommandé de s'assurer que le volume du puits perdu permette d'assurer la temporisation en cas d'orage (volume requis : 7,5 m³).

Contacts utiles :

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

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

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

#### **Adéquation du projet à l'espace public**

Principes généraux :

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

Toute autre modification substantielle de l'espace public nécessite l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

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

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

Quant à la demande :

Si une haie doit être plantée à l'alignement, son pied devra se situer à une distance de 50 cm en retrait de la clôture sur alignement.

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

#### **Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

Principes généraux :

Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.

La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.

L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccle.brussels.

#### **Adéquation et réfection du trottoir public**

Principes généraux :

- En application de l'article 10 du Règlement communal sur la construction, la reconstruction et la réparation des trottoirs, le détenteur du permis a l'obligation de reconstruire son trottoir en fin de chantier, voire de le construire s'il est inexistant.
- Cela implique de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.
- Ceci implique l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- Dans un souci de construction durable, la préférence sera accordée au réemploi des bordures, dalles et pavés démontés, seuls les éléments brisés devant être remplacés.

- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.
- Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).

Revêtement :

- Les matériaux autorisés sont listés à l'article 19 du Règlement communal sur la construction, la reconstruction et la réparation des trottoirs : les parties accessibles uniquement aux piétons doivent être revêtues de dalles 30x30x6 cm sur fondation en sable stabilisé et les accès carrossables de pavés en béton 22x11x8 cm sur fondation en béton maigre.
- Les bordures en pierre bleue doivent être conservées.

Travaux à réaliser :

Après la pose de la clôture, le revêtement du trottoir sera démonté et reposé sur un nouveau lit de pose.

La bande de terrain public comprise entre le chemin piéton et la clôture doit demeurer à l'état de pelouse; il est interdit d'y planter quelque végétation arbustive ou fleurs que ce soit.

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

#### Contrôle d'implantation

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
- Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse mvandenbroeck@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
- Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
- L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccl.brussels.

#### Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
- Le placement de la signalisation et des barrières est à charge du demandeur.

Contact : reservationestationnement@uccl.brussels.

#### Gestion quotidienne de chantier

Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.

Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tout temps.

Des traversées piétonnes provisoires ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.

La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur;

#### ○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 14/04/2025 et émis le 17/04/2026:

Considérant que la demande porte sur :

- construire un car-port en zone de retrait latéral;
- construire une piscine en zone de jardin;
- réaménager la zone de recul
- installer une clôture avec portails à l'alignement;

Considérant qu'il est fait mention d'une fosse septique et d'un puits perdu sur les plans;

**Considérant qu'un égouttage public existe en voirie et qu'il est obligatoire de s'y raccorder selon le RRU;**

Considérant le fait que les installations techniques de la piscine seront placées dans l'habitation existante;

Considérant que ce projet est soumis au RCU Eaux car la superficie imperméable passe de 355 m<sup>2</sup> à 429,75 m<sup>2</sup>;

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

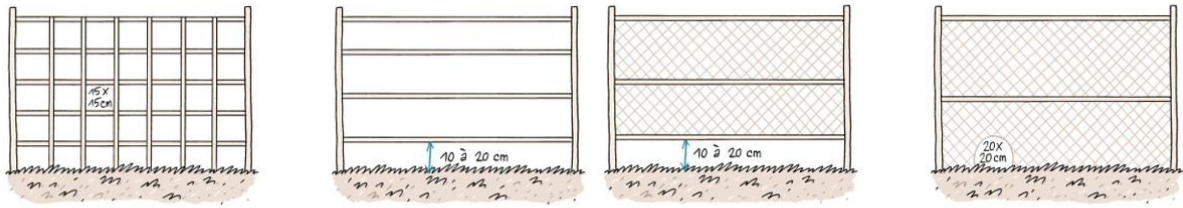
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine et/ou dans le jardin;
- au volet prévu pour la piscine;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back-wash);
- à la gestion des eaux de pluies;
- aux caractéristiques techniques de probables installations (pompe à chaleur, chaudière, citerne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

**Avis favorable à condition :**

- raccorder les eaux usées du site à l'égouttage public présent en voirie;
- respecter les normes de bruit en vigueur dans le quartier;
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back-wash;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune OU une paroi pentée permettant à la faune de sortir en cas de chute;
- 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](mailto:permisenvironnement@uccl.brussels));

- de fournir des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur la parcelle sans aucun rejet à l'égout);
- 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;
- En cas de placement, remplacement ou de réparation de barrière/grillage/clôture, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m OU installer une clôture de type « Ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

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



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

#### **De plus :**

- En cas de découverte d'une espèce animale protégée lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme et/ou d'environnement (c'est-à-dire lors de la construction, la transformation) par exemple des chauves-souris, des oiseaux (rapaces compris), des mammifères (hérissons, renards, etc.), des amphibiens ou des reptiles - comme stipulé dans l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012, l'habitant doit immédiatement contacter le Département Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97. ou 0497/599.414.). Ces animaux sont généralement transférés vers un centre agréé pour la faune sauvage. **Important :** Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés;
- Lors des plantations et replantations, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur : [https://document.environnement.brussels/opac\\_css/electfile/IF\\_2017\\_LIST\\_EspecesVegetales\\_indigenes\\_conseillees\\_fr](https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr);

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue de la Pinède est une voirie locale pavée présentant un caractère paysager en raison de la forte présence de la végétation;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale, d'un jardin, d'une zone de recul et de zones de retrait latéral;
- La maison n°40 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale implantée en ordre ouvert. Elle présente un gabarit Rez + toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc, de châssis en bois de ton blanc, d'une toiture en tuiles de ton rouge, de persiennes en bois de ton gris anthracite, de portes de garage de ton gris anthracite et de lucarnes en briques avec toitures en tuiles plates de ton rouge;
- La situation existante de la maison présente quelques différences par rapport à la situation de droit :
  - Certaines baies rectangulaires en façade avant ont été modifiées en baies circulaires;
  - La forme et la toiture des lucarnes ont été modifiées;
- La maison de droite (n°54A) est une maison unifamiliale qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande, à l'exception des châssis qui sont de ton noir. A front de l'alignement se situe une clôture qui n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- La maison de gauche (n°38) est une maison unifamiliale qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande;

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

- La construction d'un carport en zone de retrait latéral;
- La construction d'une piscine en zone de jardin;
- L'installation d'une clôture à l'alignement d'une hauteur d'1,80 m et en acier galvanisé;
- Le réaménagement de la zone de recul;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par l'ajout d'un emplacement parking et par la construction d'une piscine;
- Le gabarit de la maison est modifié par la construction d'un carport en zone de retrait latéral;
- Les abords de la parcelle sont modifiés par l'installation d'une clôture et l'aménagement d'une allée en pavées en pierre;

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

- Considérant que le carport projeté implique des dérogations au PPAS;
- Considérant que ces dérogations compromettent les objectifs poursuivis par le PPAS, notamment en matière de préservation du caractère paysager des implantations et de limitation des constructions dans les zones latérales;
- Considérant, en outre, que la maison dispose déjà de deux garages de sorte que la nécessité du carport n'est pas justifiable;
- Considérant que la clôture, d'une hauteur d'1,80 m à l'alignement apparaît excessive au regard des caractéristiques paysagères de la voirie et de son étroitesse ;
- Considérant que la zone de recul en situation existante de fait présente des qualités paysagères qui participent à la richesse paysagère des perspectives de la rue ;
- Considérant qu'une telle hauteur contribue à refermer excessivement la parcelle sur elle-même et nuit à la qualité des perspectives visuelles et au caractère ouvert du quartier;
- Considérant, en outre, que la fermeture de la parcelle via cette clôture empêche le contrôle social sur la rue ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le projet prévoit l'implantation d'une clôture à l'alignement alors que la limite entre le domaine public et le domaine privé n'est pas clairement identifiable;
- Considérant que les documents joints à la demande ne comportent aucun plan de bornage et se limitent à représenter schématiquement une limite parcellaire implantée à environ 90 cm du cheminement piéton, sans justification juridique ni factuelle;
- Considérant que l'augmentation des surfaces carrossables et imperméables en zone de recul porte atteinte au caractère paysager et à la gestion naturelle des eaux de pluie;
- Considérant, toutefois, que la piscine projetée, d'une superficie de 24 m<sup>2</sup>, peut être envisagée compte tenu des dimensions généreuses du jardin et dès lors qu'elle ne compromet pas les qualités végétales et perméables des espaces extérieurs;
- Considérant qu'un réseau d'égouttage public dans la rue existe mais que la parcelle ne s'y raccorde pas ce qui contrevient à la réglementation en vigueur ;
- Considérant que les plans transmis indiquent le maintien d'une fosse septique ainsi que d'un puits perdu recueillant indistinctement les eaux usées et les eaux pluviales ce qui n'est pas acceptable;
- Considérant, néanmoins que la réalisation de la piscine ne peut être admise qu'à condition du strict respect des remarques et conditions émises par les services Voirie et Environnement;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 Dérogation à un PPAS :
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que le carport est situé à moins de 5 m de la limite latérale et non-respect de l'article n°13 qui prescrit "Zones de jardin", en ce que le carport ne participe pas à un aménagement paysager et n'est pas complémentaire à l'affectation de la zone :
    - la construction d'un carport en zone de retrait latéral ajoute un emplacement supplémentaire aux 2 garages déjà présents ce qui ne justifie pas sa nécessité;
    - cette construction empêche la mise en place d'un aménagement paysager répondant au bon aménagement des lieux;
    - la proximité de cette construction à 1,50 m de la limite mitoyenne n'est pas acceptable car trop proche de cette limite et conduit à la perte de lecture de l'habitat en ordre ouvert, caractéristique du quartier;

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

- Renoncer au carport;
- Maintenir l'aménagement des abords existants;
- Prévoir une clôture sous forme d'une haie vive intégrant les portails d'entrée d'une hauteur de maximum 1,40 m tout en respectant les impositions du service voirie quant à son positionnement,
- Raccorder la maison et les eaux de back wash de la piscine au réseau d'égouttage public ;
- Respecter l'avis du service Technique de la Voirie;
- Respecter l'avis du service de l'Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'une piscine et la mise en place d'une clôture ne sont pas remises en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent le carport, la clôture et la gestion des eaux;

- 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 avec refus de dérogations au PPAS, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°05**

**Dossier PL/205/BIS - Enquête n°074/26 - Article 177**  
**Situation : Rue Engeland 389**  
**Objet : Abroger un permis de lotir (205)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis de Lotir n°PL/205/BIS introduite, en date du 02/03/2026 auprès d'URBAN-DU;

**Contexte :**

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

Considérant que la parcelle F241x2, objet de la demande, sur laquelle est construite la maison sise au 389 rue Engeland, est la seule parcelle concernée par le permis de lotir n°205 qui ne compte donc qu'un seul lot;

**Objet de la demande :**

Considérant que la demande vise à abroger le permis de lotir n°205 délivré le 12/11/1969;

**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 CoBAT :

- application de l'article 177/3 du CoBAT : nécessité de MPP pour les modifications de permis de lotir;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 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 :**

- 02/03/2026 : dépôt de la demande auprès d'URBAN-DU;
- 02/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité et de la séance de Commission de concertation;
- 24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Situation existante :**

Considérant que le permis de lotir en vigueur ne concerne qu'un lot; qu'à l'époque (1969), ce permis de lotir avait pour but principal d'imposer la construction d'une maison unifamiliale sur un lot unique;

Que cette habitation a été construite dans le respect des prescriptions du permis de lotir;

Considérant que la maison sise sur cette parcelle présente 3 façades et un gabarit R+1+Toiture;

Qu'elle dispose d'un grand jardin latéral et arrière ainsi que d'un garage annexe;

**Situation projetée :**

Considérant que la demande propose l'abrogation du permis de lotir dans un but de simplification administrative;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir à abroger sont les suivantes :

**« Prescriptions d'urbanisme (Annexe Ib)**

**1. Destination et emplacement**

- a) *Sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions de l'Annexe II éventuelle, les constructions ne peuvent être destinées qu'à usage résidentiel et familial et elles doivent répondre aux normes minima imposées par la législation sur l'octroi des primes à la construction, sur chaque parcelle il ne peut être autorisé qu'une seule habitation; les immeubles à logements multiples sont exclus.*

- b) *Nonobstant les modifications éventuelles apportées aux limites des lots, les dimensions des constructions ne peuvent dépasser les maximas résultants des plans du lotissement qui font l'objet de la présente décision.*
- c) *Les arbres existants ne peuvent être supprimés sans autorisation et doivent être renseignés à la demande de bâtir. Aux endroits indiqués aux plans de lotissement, on ne pourra abattre d'arbre ou en cas de nécessité absolue en rapport avec la sécurité, et moyennant son remplacement par une plantation nouvelle.*

#### II. Zones de recul par rapport à la voirie

- a) *Elles seront plantées sur la moitié de leur superficie.*
- b) *Les clôtures seront établies en haies vives de 1 m de hauteur maximum ou en murets bas de 0,40 m de hauteur maximum. Les piliers d'entrée sont autorisés.*
- c) *Le niveau des terres ne peut être inférieur à celui du trottoir et devra se raccorder avec le niveau du jardin sans que la pente ne puisse dépasser 8/4.*
- d) *Les loggias ne peuvent avoir une saillie supérieure à 0,60 m sur la ½ de la largeur de la façade. Les perrons d'entrée ne peuvent avoir dans la zone de recul une hauteur supérieure à 1m au-dessus du sol et être situés à moins de 0,60m de la limite mitoyenne à une construction.*
- e) *Les entrées particulières ne peuvent être établies sous le niveau général du trottoir.*

#### III. Zone de jardin

- a) *Zone réservée aux plantations, des dallages en surfaces restreintes étant autorisées ainsi que les petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin établies à 2m des limites parcellaires, et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale. Sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions (Annexe II éventuelle), les constructions telles que garages ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, ateliers, granges, ne sont pas admises.*
- b) *Le niveau du sol naturel normalement égalisé ou celui réalisé suivant un plan d'ensemble approuvé ne peut être modifié à moins de 0,50m de la limite mitoyenne. Les talus, soutènements et terrassent ne pourront dépasser 0,50m de hauteur par rapport à ce niveau, sauf autorisation expresse sur indication explicite à la demande de bâtir.*
- c) *Lorsque le plan prévoit des constructions groupées, des murs œillères ne dépassant pas 2m de hauteur et 3m de profondeur sont autorisés à l'arrière des constructions, dans la prolongation du mur mitoyen entre deux bâtiments.*
- d) *Sauf autorisation expresse pour une autre clôture, les seules admises seront les haies vives étayées sur fils ou treillis à grandes mailles supportées par des piquets en métal ou béton de 1,50 m de hauteur maximum, avec éventuellement un muret bas ou une plaque de teinte foncée et de 0,40 m de hauteur maximum.*

#### IV. Esthétique des constructions

*Les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'une construction ou d'un groupe de constructions seront traités dans un même caractère architectural, au moyen des mêmes matériaux et seront harmonisés au cadre environnant.*

- a) *Les gabarits de plusieurs constructions formant un ensemble seront identiques ou parfaitement harmonisés entre eux.*
- b) *Les matériaux de parement sont éventuellement la brique rugueuse, la pierre de taille, les moëllons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair.*
- c) *Sauf indications spéciales aux plans de lotissement ou aux prescriptions (Annexe II éventuelle), les toitures sont couvertes en tuiles, en ardoises naturelles ou artificielles de même format et coloration que les premières, ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions, elles ont au moins deux versants normaux dont la pente est comprise entre 25 et 50°.*
- d) *Les cheminées sont écartées d'au moins 2m de la façade vers rue .*
- e) *Les lucarnes placées en arrière du mur extérieur sont autorisées sur la ½ de la largeur de la face correspondante et à 1m minimum de ses extrémités. Elles ne peuvent, sauf exception relevant de l'esthétique de l'immeuble, dépasser 1,20 m de hauteur.*
- f) *Toutes arêtes extérieures des toitures seront, selon le cas, garnies de corniches gouttières, tuiles ou ardoises de rive.*

#### Prescriptions urbanistiques complémentaires (Annexe II)

- 1) Destination : construction résidentielle et unifamiliale.
- 2) Implantation de la construction :

a) *Front de bâtisse : comme indiqué au plan*

b) *Dans les limites indiquées au plan*

3) Gabarit de la construction :

*Même hauteur de faîte et de corniche et même pente de toiture que l'immeuble jouxtant (n°387), la toiture plate pouvant être admise dans la partie arrière de la construction. »;*

Considérant que ces prescriptions n'impliquent pas de restrictions particulières que le PRAS et le RRU ne pourraient encadrer au sein de cette parcelle;

Que les futures éventuelles demandes de permis d'urbanisme liées à cette parcelle seront donc soumises aux règles du PRAS et du RRU, ainsi qu'à la notion de bon aménagement des lieux;

**Motifs d'enquête et motivation des dérogations :**

Considérant que la demande est soumise à l'article 177/3 du CoBAT, en ce que les modifications de permis de lotir sont soumis aux mesures particulières de publicité, ce qui est le cas ici;

**Conclusion :**

Considérant que de la demanderesse est la seule propriétaire du seul lot du permis de lotir n°205;

Qu'à ce titre, aucun autre propriétaire n'a eu à être informé de cette demande d'abrogation;

Considérant que la demande d'abrogation de ce permis de lotir n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°06**

**Dossier 16-48468-2025 - Enquête n°063/26**

**Situation : Rue Beeckman 72**

**Objet : rénover l'appartement au rez-de-chaussée et construire une extension pour en faire un duplex, construire un rangement indépendant en fond de jardin (25m<sup>2</sup>) et aménager le jardin avec une mare et une serre; mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures de la façade principale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48468-2025 introduite en date du 02/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover l'appartement au rez-de-chaussée et construire une extension pour en faire un duplex, construire un rangement indépendant en fond de jardin (25m<sup>2</sup>) et aménager le jardin avec une mare et une serre; mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures de la façade principale sur le bien sis rue Beeckman 72;

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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Impact de la construction arrière sur la stabilité du talus et sur la gestion des eaux*
- *Abatages d'arbres nuisent à la biodiversité*
- *Impact du projet de gestion des eaux sur la stabilité des immeubles et murs de jardins*
- *Transformation lourde de l'immeuble*
- *Certains actes et travaux ont déjà été réalisés;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

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

02/12/2025 : dépôt de la demande;

15/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/02/2026 : réception des compléments;

07/04/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 14/04/2026 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 14/04/2026 et émis le 26/05/2026 :

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

*Néant.*

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

#### **Gestion des eaux usées**

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

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

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

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

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

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

#### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup>: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

#### **Dispositif de gestion :**

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- c) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- d) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

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

#### **L'infiltration respectera les conditions suivantes :**

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

Le test de percolation doit être positif ;

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

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

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

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

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

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

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

f) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~

g) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car l'extension est inférieure au seuil de 30 m<sup>2</sup>. Le projet de gestion des eaux dépasse donc les exigences du règlement.

Deux remarques peuvent néanmoins être apportées à ce schéma :

- Le demandeur veillera tout particulièrement à la qualité de l'étanchéité de la mare afin d'éviter le risque de minage sous les murs d'enceinte;
- Toujours dans ce but, il est recommandé de translater la noue infiltrante vers le centre du jardin ; à défaut, l'étanchéité au pied du mur devra être particulièrement soignée.

Contacts utiles :

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement rendu d'initiative en date du 12/05/2026 :

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

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

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

#### **Nichoirs martinets**

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

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

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf)

#### **Nichoirs moineaux**

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

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

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)

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

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

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

#### **Nichoirs hirondelles**

Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à jointes 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;

### **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 et bâti en ordre fermé à l'alignement :
- L'immeuble de 3 logements est situé le long de la rue Beeckman, non loin du croisement formé avec la rue Alphonse Asselbergs située au Nord;
- La maison est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-12664-1945;
- L'immeuble n°72 sur lequel porte la demande, est une construction issue du début du XX<sup>ème</sup> siècle et ayant subi des transformations suite au permis d'urbanisme n° 16-12664-1945, de gabarit rez bel étage + 2 et couvert par une toiture plate. La façade principale présente de belles qualités patrimoniales malgré le remplacement des menuiseries sans autorisation préalable;

- En façade arrière, plusieurs extensions animent la volumétrie et un escalier extérieur donne accès au jardin depuis le premier étage;
- L'immeuble comprend 3 logements, en atteste le courrier du Collège du 10/11/2023 ;
- Le jardin paysager est orienté à l'Ouest et est à l'usage du logement inférieur. Il est clôturé par des murs et comporte plusieurs arbres à haute tige;
- La parcelle est limitrophe à un complexe de boxes de garages, accessibles depuis la chaussée d'Alseberg, et occupant une grande partie de cet intérieur d'ilot;

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

- Le demandeur est propriétaire de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble. Le projet tend à rénover l'appartement et y construire une extension afin de le remettre aux normes et d'améliorer les spatialités intérieures;
- La présente demande porte uniquement sur l'appartement au rez-de-chaussée et plus particulièrement sur :
  - le réaménagement de l'appartement avec de nouvelles affectations des pièces;
  - la construction d'une extension au rez-de-jardin et connexion du niveau supérieur afin de former un logement en duplex;
  - la fermeture du balcon arrière du rez-de-chaussée et la rehausse d'une partie d'un mur mitoyen;
  - l'isolation de la façade arrière ( de l'appartement );
  - l'implantation d'une construction légère et démontable pour un espace de rangement en fond de jardin (25m<sup>2</sup>);
  - la construction d'une serre de 12 m<sup>2</sup>;
  - l'aménagement du jardin et implantation d'une mare biodiversité exempte de poissons 10m<sup>2</sup>;
  - l'abattage d'un arbre à haute tige;
- description de l'appartement, de l'immeuble et de la parcelle :
  - la situation existante de droit :
    - Ce bâtiment comprend trois unités de logement dans sa situation existante de droit. L'immeuble s'élève sur quatre niveaux, dont un niveau en demi sous-sol, et il est surmonté d'une toiture plate. Le demi sous-sol est affecté en caves et chaque niveau comprend un appartement traversant de type simplex. L'appartement du rez-de-chaussée jouit du jardin et des caves donnant sur celui-ci, toutefois les deux niveaux sont connectés uniquement par un escalier extérieur ou via l'escalier commun intérieur;
  - la situation existante de fait :
    - La situation existante correspond à la situation de droit. Cependant, l'escalier extérieur et la terrasse semblent avoir été ajoutés dans les années 1980 (vue bruciel). Une casquette métallique au-dessus du balcon du rez-de-chaussée et un panneau latéral sont également présents, probablement dans les années 1990;
    - Concernant les châssis de la façade avant, la porte d'entrée et les impostes et existantes sont différentes des plans de la façade de droit. Toutefois le bâtiment n'est pas repris sur la liste du patrimoine et aucun bâtiment de la rue non plus. Par ailleurs les châssis existants ont été conservés en bois avec imposte. Ainsi, la nature architecturale du bâtiment est largement conservée. Ces Châssis feront, le cas échéant, l'objet d'une demande séparée introduite par la copropriété de l'immeuble. Il est à noter que la façade principale de l'immeuble ne fait pas l'objet de la présente demande et n'est pas reprise dans les documents;
  - la situation projetée :
    - Le projet vise à améliorer l'aménagement intérieur de l'appartement. La rénovation permettra, entre autres, d'améliorer les performances énergétiques de celui-ci. L'impact des nouvelles constructions est relativement peu impactant par rapport au contexte existant;
    - Afin d'optimiser l'organisation spatiale de l'appartement et d'offrir des espaces généreux, le projet propose d'aménager une grande pièce de vie au niveau du rez-de-jardin en intégrant un escalier dans l'appartement. Le but est de créer deux étages distincts : un étage de nuit (rez-de-chaussée) d'une part, avec deux grandes chambres, une pièce de jeux centrale ainsi qu'une salle de bain éclairée et ventilée naturellement, et un étage de vie totalement ouvert sur le jardin d'autre part;
    - Le projet prévoit la création d'un espace de rangement/bricolage/cabane-de-jardin en fond de parcelle offrant un espace de type polyvalent au logement au calme et loin de toutes les vues. Cette construction sera faite en fondation légère (sur pilotis) et totalement démontable, ce qui

limite les éventuels impacts sur la stabilité du fond du jardin limitrophe avec le complexe de boxes de garages situé en contrebas;

- Enfin le projet vise à mettre en conformité la serre bioclimatique de 12m<sup>2</sup> implantée à proximité de la limite séparative de gauche, afin de créer un jardin nourricier;

○ descriptions du projet d'appartement :

- Les nouvelles constructions prévoient d'être entièrement isolées et des ventilations seront également installées dans l'appartement (celles-ci sont pour le moment absentes et engendrent des problèmes d'humidité);
- Le projet est lauréat de *renolab conception* et sera réalisé dans le but de minimiser au maximum son impact sur l'environnement. Ainsi les matériaux utilisés seront majoritairement biosourcés et/ou récupérés sur place;
- La structure générale et plus particulièrement l'aspect traversant du rez-de-chaussée est totalement conservé. L'espace avant, central et le couloir d'entrée ne sont pas concernés par le réaménagement;
- La pièce arrière (rez-de-chaussée) est aménagée en chambre et séparée de la pièce centrale grâce à l'installation d'une grande triple porte intérieure vitrée. Cela permet à l'ensemble des trois grandes pièces de pouvoir totalement s'ouvrir et garantir le maintien des qualités spatiales et patrimoniales de cet appartement type bruxellois (3 pièces en enfilade plus travaillées au niveau du rez bel étage). Cette chambre arrière est également agrandie vers le balcon existant afin de proposer une deuxième chambre généreuse. Pour ce faire la partie (aujourd'hui déjà comblée par une tôle métallique) sera rehaussée en mur mitoyen, côté voisin n°70, et fermée. Il est à noter que le nouveau volume proposé est déjà existant depuis les années 1990 et la présente demande propose de régulariser cette construction de manière plus pérenne. La façade de ce nouveau volume sera totalement vitrée;
- La salle de bain est déplacée côté jardin (à la place de l'actuelle cuisine) afin qu'elle puisse bénéficier d'un apport de lumière naturelle. L'espace de l'ancienne salle de bain est remplacé par un escalier intérieur donnant lui-même directement dans l'entrée;
- L'espace de cave est totalement revu. L'ensemble des murs porteurs à cet étage sont largement ouverts pour créer un unique espace de vie (cuisine, salle à manger, séjour). Afin d'agrandir l'espace présentant une belle hauteur libre sous plafond, et d'y apporter un maximum de lumière, le projet prévoit la construction d'une extension. Pour ce faire l'escalier extérieur est démoli ainsi qu'une grande partie de la terrasse existante;
- L'extension est prévue jusqu'au droit du mur mitoyen déjà existant, côté voisin n°70, une légère rehausse de mur est cependant nécessaire pour cette construction au droit de la tôle existante. De plus l'extension ne dépasse pas l'actuelle terrasse, et le reste de l'ancienne terrasse est en partie démolie. Cependant afin de compenser la petite rehausse, une réflexion sur la diminution de la hauteur du reste du mur pourrait être menée entre les deux copropriétés. Malgré l'extension, la surface perméable de la parcelle est même agrandie;
- Afin de maximiser l'apport de lumière, la façade de l'extension est prévue totalement vitrée et une verrière intérieure opaline sera installée dans le plancher entre la chambre arrière du rez-de-chaussée et l'espace de séjour au rez-de-jardin;

○ descriptions du projet du rangement extérieur :

- La nouvelle construction présente une superficie intérieure de 20 m<sup>2</sup> (25 m<sup>2</sup> en projection au sol) et s'implante en fond de jardin à une distance de 37,6 m de la façade principale arrière de l'immeuble à rue. Elle est également implantée à faible distance (20 centimètres) des murs mitoyens nord, est et sud. Le fond de jardin est adjacent sur deux côtés à un vaste parking intérieur (d'une hauteur d'environ 5 m au-dessus du niveau du jardin). Cette implantation permet donc à l'espace de rangement d'être totalement caché depuis l'entièreté de l'îlot, par les arbres persistants du jardin d'un côté et par les garages de l'autre. Cependant tant la superficie prévue que les faibles reculs conservés sont de nature à densifier de manière inappropriée l'arrière de la parcelle, même si un espace secondaire peut s'envisager pour l'entretien de ce jardin de ville;
- Le projet de cette construction est léger et démontable. Cette construction est issue d'un concept de construction dans le but de pouvoir la démonter, il embrasse en ce sens le concept « d'habitat réversible ». Le volume est constitué de murs et de sols démontables;
- De fait, le projet est totalement prévu en construction bois, à l'exception des couvertures, toiture et façades, faites de tôle ondulée galvanisée. En vue de s'inscrire dans les options de développement durable portées par le projet, il y aurait lieu d'y prévoir une toiture verdurisée. Les

fondations sont prévues sur pieux de manière ponctuelle. Le plancher est prévu à plusieurs dizaines de centimètre de hauteur du niveau du jardin, permettant à la faune et la flore de pouvoir encore circuler librement. Cependant il y a lieu de davantage désolidariser le niveau du sol de l'abri pour permettre le développement de la flore et le passage de la faune. Les eaux de toiture seront naturellement déversées dans le terrain, garantissant le maintien total de la perméabilité du sol;

- La construction abritera un espace de travail de 20 m<sup>2</sup> afin d'offrir un espace de rangement et de bricolage. Elle ne sera pas raccordée aux impétrants, aucun sanitaire n'est prévu dans cet espace;
- descriptions du projet du jardin :
  - Le projet du jardin est conçu à la manière d'un jardin nourricier construit par le chemin de l'eau et le développement de différents milieux;
  - Le futur jardin sera divisé en 4 parties (de la façade de l'extension au fond de la parcelle):
    - Au pied de la façade sera mis en œuvre un empierrement de 50cm de large sur 15cm de profondeur pour prévenir l'infiltration des eaux contre les fondations. Un milieu sec favorable à la micro-faune telle que l'abeille solitaire sera envisagée;
    - La zone potagère qui alimentera la cuisine. Afin de re créer un sol riche et selon les principes de la permaculture, des buttes potagères d'environ 30cm de haut seront créés;
    - La mare principale dont les dimensions sont de 2,5m à 1,5m x 5m (=10m<sup>2</sup>) apportera un écosystème lié au milieu humide et sera un refuge pour la faune, et pouvant éventuellement accueillir des batraciens. Afin de s'assurer de son étanchéité, le fond sera réalisé avec un EPDM ainsi que d'une remontée de part et d'autre des murs mitoyens. La déclivité de la mare sera douce sur les premiers mètres (depuis les murs mitoyens jusqu'au centre) et la profondeur maximum et ponctuelle sera de 80cm. Elle sera située à 6,5m de la façade arrière côté mitoyen n°74 et à 7,8m côté mitoyen n°70. Il s'agit donc d'une mare biodiversité exempte de poissons. Vu ce qui précède, les bénéfices apportés par cette mare abritant de la petite faune, sur l'amélioration de la biodiversité de l'ilot et la diminution des températures à l'arrière de la maison (ilot de fraîcheur), compensent largement les risques liés au bruit pour le voisinage proche. Pour rappel, sous certaines conditions, la création d'une mare en zone de jardin n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;
    - Afin d'approfondir l'idée du jardin nourricier, une serre de 12m<sup>2</sup> a été aménagée. Située à 14m de la façade arrière, elle est construite selon les principes de démontabilité : mur en pierres sèches pour le sous-bassement et sans fondation béton, structure bois, verre et pleine terre pour le sol. Construite contre le mur mitoyen du n°70 mais sans prendre appui dessus (poteaux indépendants). Le mur fait 2,20m de hauteur, la serre elle n'en fait que 2,00m et n'a pas d'impact sur le voisinage. Son implantation a été réfléchi de manière à optimiser l'apport de soleil à l'intérieur. Afin de maximiser un milieu adéquat pour la culture, une mare en bac préfabriqué de 2m<sup>2</sup> est installée à moitié dans la serre afin de créer un micro-climat. Pour résumé, la serre a été pensée pour être intégrée et n'a aucun impact sur la perméabilité du sol ni sur le voisinage. Une pelouse attenante en prairie fleurie avec gestion différenciée permet de profiter du jardin;
    - la zone arborée est aujourd'hui composée de trois grands sujets en quinconce : deux ilex aquifolium et un taxus baccata. Aucune modification n'est prévue pour ces arbres. L'annexe I initialement déposée comportait effectivement une erreur sur ce point ;
  - Le projet ne prévoit pas de récupérer les eaux de la toiture principale de l'immeuble car elles sont susceptibles d'être polluées par le bitume de l'étanchéité de toiture ce qui contaminera les sols et les marres;
  - Le projet prévoit une gestion intégrée des eaux de pluie (GIEP) sur l'ensemble du jardin permettant de créer de nouveaux milieux comme zone refuge pour la faune et la flore. Le chemin de l'eau à ciel ouvert débutera depuis la récupération des eaux de toitures des nouvelles extensions uniquement jusqu'au milieu de la parcelle. Il est structuré par deux sous-bassins versants;
  - Le sous-bassin comprend les deux nouvelles toitures (20m<sup>2</sup>), la citerne à ciel ouvert (1m<sup>2</sup>), la mare (10m<sup>2</sup>) et la zone arrière du jardin – la surface de la toiture commune n'est volontairement pas reprise dans le calcul car soupçons de polluants et micro-particules, ainsi ces eaux de la toiture principale ne sont pas déviés et partent à l'égout à rue comme dans la situation existante de droit;
  - Dans ce sous-bassin, les surfaces de ruissellement concernées sont les toitures et la mare, ce qui équivaut à 30m<sup>2</sup>. Dans le cadre de la GIEP les eaux sont re-infiltrées dans le sol, la solution retenue est la création d'une noue de 10m<sup>2</sup> sur une profondeur de 10cm (calcul généré via le tableur de Bruxelles environnement). Son emplacement est prévu à côté de la serre. Cette noue est une opportunité de développer un milieu humide avec notamment la replantation d'arbustes et de

vivaces indigènes tels que le noisetier, le sureau noir, le cornouiller sanguin, l'aubépine, l'iris des marais (liste des espèces recommandées par Bruxelles environnement);

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement concerné par la demande en optant pour une répartition en duplex;
- Les espaces de vie seront établis au niveau du rez-de-jardin;
- Les modifications s'opèrent sans nécessiter de profondes mutations volumétriques, et conservent les alignements généraux des façades arrières;
- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable en améliorant les qualités d'habitabilité et les performances énergétiques du logement, mais également en réaménageant le jardin paysager en vue d'en faire un jardin nourricier y intégrant également le maillage bleu;
- La construction prévue en fond de parcelle est peu impactante sur son environnement et le projet propose de compenser cette installation par une désimperméabilisation de la parcelle;
- Le projet vise à réintégrer la biodiversité au sein de la parcelle;

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble comprend 3 logements;
  - le projet propose d'agrandir le logement inférieur en y intégrant les caves et en proposant l'aménagement des espaces de vie en lien plus direct avec le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose quelques modifications volumétriques peu impactantes tant pour l'immeuble que pour son environnement;
  - l'escalier extérieur sera supprimé au profit d'une connexion intérieure vers le jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet tend à intégrer l'usage du jardin au profit du logement ,et ce sous plusieurs aspects;
  - les arbres à haute tige sont conservés ce qui permet de limiter les vues directes vers les garages arrières ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de jardin privatif;
  - il y aurait lieu de veiller à intégrer un espace pour les vélos au sein de l'immeuble afin de favoriser les modes actifs de déplacements pour l'ensemble de la copropriété ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - ces aspects du projet sont évoqués ci-avant;
  - cependant l'avis du Service Technique de la Voirie comprend plusieurs conditions à intégrer au projet ;
- en matière des aspects architecturaux et patrimoniaux:
  - les menuiseries extérieures de la façade principale ne se conforment pas à la situation existante de droit. Néanmoins, la demande ne reprend pas la façade avant en situation existante de fait. Il y aura dès lors lieu de mettre la situation en conformité par la copropriété ;
  - certaines réclamations ont trait à l'organisation du chantier ou a d'autres aspects de droit Civil sans objet dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet prévoit d'agrandir et d'étendre le logement sous forme de duplex, et de manière respectueuse de son environnement tant bâti que paysager;
  - Le projet prévoit la construction d'un espace indépendant d'une superficie de 25m<sup>2</sup> (projection de toiture au sol) tenant compte des proportions de ce jardin de ville assez profond, et limitrophe avec un ensemble de boxes de garages fort invasif et inesthétique;
  - La construction sera légère et démontable de sorte à limiter son impact sur la perméabilité du terrain. Elle abrite des fonctions secondaires au logement qui ne peut davantage être étendu au droit de l'immeuble principal;
  - Les arbres à haute tige sont conservés de sorte à préserver les vues depuis le voisinage;
  - La toiture de cette construction nécessiterait d'être verdurisée pour mieux s'intégrer aux options du projet;

- Vu ce qui précède, il y a lieu de réduire significativement la superficie de cet abri, augmenter les zones non bâties entre l'abri et les murs séparatifs, et éventuellement faire pivoter la construction de 90° ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ) :
  - Le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement en lui intégrant l'espace de caves afin également de favoriser la liaison et l'usage du jardin situé en contrebas;
  - La superficie allouée au logement est sensiblement augmentée, ce qui permet de s'inscrire dans le respect de cette prescription;

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

- Réduire significativement la superficie de l' abri en fond de parcelle, augmenter les zones non bâties entre l'abri et les murs séparatifs, et éventuellement faire pivoter la construction de 90° ;
- Dissocier significativement le niveau du sol de l'abri de celui du terrain afin de permettre le développement de la flore et le passage de la faune ;
- Prévoir une toiture verte pour l'abri ;
- Répondre aux conditions du service technique de la voirie en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;
- Fournir les résultats des tests d'infiltration sur la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que l'impact des constructions sur l'intérieur de l'ilot sera limité et la gestion des eaux sera maîtrisée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°07**

**Dossier 16-48352-2025 - Enquête n°066/26 - Article 126/1**

**Situation : Rue Engeland 686**

**Objet : réaliser une pergola sur l'empreinte de la terrasse arrière existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48352-2025 introduite en date du 17/09/2025, modifiée (documents indicés A et datés du 24/03/2026) le 27/03/2026 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser une pergola sur l'empreinte de la terrasse arrière existante sur le bien sis rue Engeland 686;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 475ter octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 10/06/2013 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge;

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

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

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

- Le permis de lotir a fait l'objet d'un rapport d'incidences et au droit des constructions du projet les plus proches de la zone Natura 2000 existait jadis une importante maison;
- Il s'indiquera cependant de respecter les prescriptions usuelles de l'IBGE pour les abords des projets situés à proximité des zones Natura 2000;

**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 et modifiée pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article 2.6.3 (addendum) qui prescrit « zone de jardin - aucune construction, tel abri de jardin ou serre, ne sera tolérée dans la zone de 8m, notée au plan, bordant la zone verte à Haute valeur biologique » en ce que le projet s'implante dans la zone des 8m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 inclus (demande initiale) et l'absence de réclamation ou observation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 inclus (demande modifiée) et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais :

- Application de l'article 126/1§6 du CoBAT : introduction de la demande modifiée : 160 jours;

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

17/09/2025 : dépôt de la demande;

20/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/10/2025 : réception des compléments;

07/11/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

17/11/2025 et jusqu'au 01/12/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/12/2025 : 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 :

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

- La construction d'une pergola sur la terrasse de la maison existante à l'arrière de la parcelle;

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

- la pergola vitrée est équipée de screens solaires amovibles sur les faces latérales;
- elle est implantée sur la terrasse existante, légèrement prolongée sur sa gauche afin de correspondre au rythme de la façade;
- les matériaux prévus, à savoir le métal thermolaqué anthracite, le vitrage clair, sont similaires à ceux déjà utilisés pour les châssis et garde-corps, garantissant une intégration architecturale harmonieuse;
- la hauteur du dispositif s'aligne sur celle des car-ports voisins (3.03m), ce qui tente d'assurer une cohérence visuelle avec le lotissement;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à un permis de lotir :

- la structure telle que proposée s'apparente à un volume construit de type véranda;
- Le projet risque de rompre l'harmonie de la composition paysagère de l'ensemble du permis de lotir, en densifiant les surfaces destinées au jardin et en morcelant les espaces paysagers au détriment de leur intégration au milieu naturel particulier;
- considérant que la demande se situe dans la zone des 8m non aedificandi jouxtant la zone natura 2000;
- considérant que ces 8m constituent un tampon végétal permettant la transition entre les jardins et la zone à haute valeur biologique;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de préserver cette zone conformément au prescrit;

**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. »;

19/01/2026 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

27/03/2026 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

14/01/2026 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel, jusque récemment peu urbanisé, avant que le plan régional d'affectation du sol n'affecte de vastes terrains en zone d'habitation à prédominance résidentielle, complétée de zones vertes;
- Dans ce quartier, le permis de lotir 475 et ses modifications successives ont permis la création de logements dans des projets de faible densité qui font la part belle aux jardins et abords;
- Le lot n°3 du permis de lotir a permis la construction de 5 maisons unifamiliales de faible gabarit dont celle faisant l'objet de la demande (PU n°16-44202-2018 et PU modificatif n°16-46118-2021);
- Le bâti environnant est d'une part celui déjà mis en œuvre dans le cadre du permis de lotir, et d'autre part le bâti, plus ancien du « Vieux village de Verrewinkel » dont l'amorce est constituée des dernières maisons de la rue Engeland, implantée le long de la rive de la rue en vis-à-vis de ce côté du lotissement;
- Chaque maison offre, au rez-de-chaussée, un programme confortable d'espaces de séjour en relation avec le jardin et complété d'un bureau, l'étage comportant 3 chambres et deux salles d'eau;

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

- La construction d'une pergola sur la terrasse de la maison existante à l'arrière de la parcelle;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un permis de lotir :

- Le projet intègre les remarques de la dernière commission de concertation du 17/12/2025;
- Le projet modifié ne propose plus une construction qui s'apparente à une véranda mais propose une réelle pergola;
- En effet, le demandeur renonce à la couverture de toiture, la pose de screens latéraux amovibles, à l'intégration de spots LED au sein de la structure;
- Le projet a donc été redéfini pour tendre à mieux s'inscrire dans les objectifs du permis de lotir. La pergola est désormais entièrement ouverte et sans aucune paroi verticale ni élément occultant;

- Il s'agit désormais d'une simple structure autoportante, légère, conçue comme un seul élément et directement posée au sol (sans y être ancrée) de la terrasse existante;
  - L'installation n'est donc plus à assimiler à une construction ou à une extension de la façade arrière existante dès lors qu'il ne s'agit plus d'un espace habitable, fermé, chauffé et ancré au sol;
  - Il s'agit d'une structure légère, démontable et réversible, compatible avec l'esprit et les prescriptions du permis d'urbanisme et du permis de lotir, La pergola est, ainsi, sans incidence aucune sur la structure de l'habitation existante;
  - Cet aménagement s'intègre désormais davantage dans la composition paysagère de l'ensemble du permis de lotir, sans dénaturer l'harmonie des constructions et sans sacrifier les surfaces perméables destinées au Jardin;
  - Bien qu'elle soit située dans la zone protégée par le permis de lotir, cet aménagement léger est bien moins impactant que les constructions permises par le permis de lotir en dehors de cette zone mais en zone de cours et jardin (abris de jardin, serre, ...);
  - Lors de l'ajout de la pergola, le projet propose également de réduire l'emprise de la terrasse, La surface minérale de la terrasse se voit réduite d'environ 4m<sup>2</sup>. Elle fait place à de la pelouse pleine terre;
  - En outre, la structure légère permet d'accueillir des plantes grimpantes qui constituent un support pour le développement d'une végétation verticale et contribue ainsi à l'amélioration de la biodiversité protégée par la Zone Natura 2000 jouxtant l'habitation du demandeur;
  - La pergola favorise ainsi la création de microhabitats et offre des ressources et des abris pour différentes espèces, notamment les petits oiseaux et les insectes pollinisateurs (papillons, bourdons, etc.),
  - Elle permet ainsi de transformer une façade contemporaine à volumétrie cubique en un support végétalisé participant activement à la qualité écologique du site,
  - Les matériaux prévus, à savoir le métal thermolaqué anthracite sont similaires à ceux déjà utilisés pour les châssis et garde-corps, garantissant une intégration architecturale harmonieuse, La hauteur du dispositif s'aligne sur celle des carports voisins (2,99m), ce qui assure une cohérence visuelle avec le lotissement.
  - L'ouvrage n'est pas visible depuis l'espace public, ce qui en limite encore davantage l'impact paysager,
- Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article n°2.6.3.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°08**

**Dossier 16-48067-2025 - Enquête n°070/26**

**Situation : Chaussée de Waterloo 747**

**Objet : mettre en conformité une terrasse en toiture**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48067-2025 introduite en date du 26/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une terrasse en toiture sur le bien sis chaussée de Waterloo 747;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site classé du Boisé de la Cambre, classé par arrêté de classement le 10/11/1976;

**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 :

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

- Les travaux concernent la mise en conformité d'une terrasse en toiture en façade arrière;
- Le projet ne prévoit pas d'augmentation de l'emprise de la construction;
- Les aménagements sont situés à l'arrière du bâtiment alors que le site Natura 2000 se situe en face de la maison;
- La maison est séparée de la zone Natura 2000 par la chaussée de Waterloo;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la rehausse de mitoyen (palissade) et le garde-corps présentent une profondeur de 4,65m;
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse*", en ce que le garde-corps et la rehausse de mitoyen (palissade) dépassent le profil de l'annexe du n°745 au-delà de la profondeur autorisée;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *ombrage sur la toiture du n°747 du fait de la palissade en bois;*
- *Souhait d'obtenir davantage de détail sur la fixation et la composition de cette palissage;*
- *Estime que devrait être fixée du côté du n°747 et non au niveau de la limite de mitoyenneté;*
- *Pas de souhait d'octroyer une servitude de vue éventuelle;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

- 26/03/2025 : dépôt de la demande;
- 08/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 28/08/2025 : réception des compléments;
- 29/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 17/03/2026 : réception des compléments;
- 15/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte, comportant des commerces, des logements et des équipements et qui est caractérisé par un bâti implanté en ordre fermé;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un axe structurant comportant notamment de nombreux commerces;
- Le tronçon dans lequel se situe la demande s'implante à l'extrémité nord-ouest du bois de la Cambre, entre la rue Vanderkindere et l'avenue Bel-Air;
- L'immeuble n°747 sur lequel porte la demande a été bâti début du siècle dernier (PU n°16-7677-1911);
- Il a fait l'objet d'un permis commun pour les trois immeubles mitoyens n°747, n°749 et n°751;
- Les immeubles n°747 et n°751 ont été bâtis en miroir de part et d'autre du n°749 suivant un plan identique, ce qui explique que l'immeuble n°747 soit construit en miroir par rapport aux plans d'époque;
- Ces immeubles ont ensuite faits l'objet de diverses évolutions au fil du temps;
- Le n°751 a notamment fait l'objet de modifications en façade, ainsi que de l'ajout d'une toiture mansardée et de la création d'annexes en façades arrière;
- Entre ces deux immeubles, le n°749 a une largeur plus importante et a fait l'objet d'une conception distincte des deux autres;
- Le rez-de-chaussée du n°747 a été transformé en commerce à une date indéterminée;
- Cette modification d'affectation date cependant d'avant 1954, puisqu'un permis portant sur la transformation de la façade du magasin au rez-de-chaussée a été introduit cette année-là (PU 16-17288-1954). C'est de ce permis que date la création d'une entrée séparée à rue pour le commerce;
- L'immeuble comporte aujourd'hui 4 unités : un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, soit un par étage;
- Les combles étant occupées par des greniers et un espace sanitaires;
- Aucun permis n'a été introduit pour la division des logements mais l'analyse du registre de la population permet de situer la division début des années 80, ce qui dispensait de recourir à un permis d'urbanisme pour autant que la division n'impliquait pas d'autres travaux soumis à permis et que les logements étaient conformes aux normes de l'époque;
- En l'absence de plan, il n'est cependant pas possible d'attester de la conformité de l'aménagement intérieur de ces logements;
- La présente demande porte uniquement sur la mise en conformité de la terrasse de l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage qui s'implante sur la toiture de l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage;
- D'après les photographies aériennes, cette terrasse a été réalisée entre 1996 et 2004;
- Des fenêtres de toit ont également été ajoutées sur les versants de toiture dans les années 90 (aménagement non soumis à permis);
- La maison de droite (n°745) est une maison en briques jaunes dont la hauteur sous corniche est identique au n°747. Elle dispose d'une annexe de profondeur équivalente à l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage du n° 747 mais avec une hauteur beaucoup moins élevée (environ 3,24m plus bas que le niveau de l'acrotère du n°747);
- La maison de gauche (n°749) a donc été construite en même temps que le n°747 suite à un permis d'urbanisme groupé. A l'heure actuelle, cet immeuble est repris en zone d'équipement au PRAS. Il a une largeur et une profondeur significativement plus importante que le n°747;

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

- La mise en conformité de la terrasse installée sur la toiture plate de l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage au profit du logement du 3<sup>ème</sup> étage, incluant la pose de garde-corps;
- L'installation d'une palissade en bois d'une hauteur d'1,90m à la mitoyenneté avec le n°745 afin de se conformer au code civil;

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

- La terrasse se positionne sur une toiture existante dont l'acrotère est situé environ 80cm plus haut que le niveau de la toiture plate;
- Un garde-corps est ajouté en façade arrière par-dessus cet acrotère afin d'atteindre la hauteur de sécurité réglementaire d'1,20m;
- Une large corniche débordante de 56cm se situe au-delà de ce mur arrière;
- Au niveau de la mitoyenneté, c'est une palissade qui est positionnée au-dessus de cet acrotère afin d'atteindre une hauteur d'1,90m (conforme au code civil) depuis le sol de la terrasse. Cela représente une surhauteur d'environ 1,04m par rapport au mur existant;

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

- Considérant que les plans d'archives du PU n°7678 n'ont pas été joint à la demande car ils étaient en cours de scan et indisponibles pour le demandeur au moment de l'introduction de sa demande de permis;
- Considérant que les plans d'époque ne comprennent pas de plan du dernier étage mais que ce dernier étage est bien visible sur la coupe et sur les façades;
- Considérant que comme explicité plus-haut, l'aménagement intérieur des logements ne fait pas partie de la présente demande;
- Considérant que ceux-ci devront donc, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée;
- Considérant notamment que concernant l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage, les éléments transmis lors de la demande de renseignements urbanistiques ont mis en évidence que les combles et le palier à partir du 3<sup>ème</sup> étage appartenait au même lot (LOT 4) bien qu'aucun compartimentage n'existe à l'heure actuelle et que la distribution entre les deux étages s'effectue via la cage d'escalier commune;
- Rappel est fait que la création d'un compartimentage afin d'aménager ce lot en véritable duplex est soumis à permis d'urbanisme et à l'avis du SIAMU et que la réalisation de ces travaux sans demande de permis préalable constituerait une infraction;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :  
Considérant que la création d'un espace extérieur pour le dernier logement constitue une amélioration importante;  
Considérant que ce type d'aménagement est à encourager quand la situation locale d'un bien le permet sans porter atteinte aux biens voisins et au contexte environnant;  
Considérant que cette terrasse s'implante sur la toiture d'une annexe existante et contre un mur mitoyen plus haut et plus profond (n°749) ce qui garantit l'absence de nuisances par rapport à ce même voisin;  
Considérant que par rapport au n°745, la terrasse s'implante en surplomb d'environ 3,24m et donne sur la toiture de l'annexe;  
Considérant que pour répondre au code civil et empêcher les vues, le projet prévoit la pose d'une palissade afin d'atteindre une séparation d'1,90m de haut au droit du mitoyen;  
Considérant que la pose d'une palissade n'est pas un dispositif à encourager en ce qu'elle modifie l'impact du bâtiment, réduit le dégagement de l'intérieur d'îlot et augmente la sensation d'écrasement des biens voisins ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;  
Considérant qu'il n'est pas souhaitable de voir des dispositifs de pare-vue se généraliser en intérieur d'îlot;  
Considérant qu'il y a donc lieu de supprimer cette palissade et de prévoir un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenneté;  
Considérant qu'en façade arrière, le plus proche bâtiment qui est un bâtiment implanté en fond de parcelle se situe à plus de 30m;  
Considérant que l'intérieur d'îlot est occupé principalement par la cour de récréation de l'établissement scolaire;  
Considérant que les bâtiments situés de l'autre côté de l'îlot sont donc fort éloignés et que la terrasse n'engendrera pas de problématique de vis-à-vis à ce niveau;  
Considérant que la corniche débordante existante permet d'éviter les vues directes et l'effet mirador vers les jardins en contrebas;

Considérant que moyennant le recul latéral, la terrasse n'aura pratiquement aucun impact sur le voisinage mais constituera en revanche une plus-value importante pour le logement concerné, les dérogations sont acceptables pour la pose du garde-corps;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Considérant que le projet concerne uniquement les aménagements apportés à la toiture située à l'arrière du bâtiment;
  - Considérant que la façade arrière ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier;
  - Considérant que la façade avant n'est pas impactée;
  - Considérant que l'immeuble s'implante à moins de 20m d'un bien classé mais qu'il ne modifie pas les perspectives depuis et vers ce dernier car les travaux à mettre en conformité se situent en zone arrière;

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

- Renoncer à la pose d'une palissade et prévoir un recul d'1,90m par rapport à la mitoyenneté avec le n°745;

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 accessoire en ce qu'elle porte sur la suppression de la palissade et la réduction de la terrasse pour se conformer au code civil;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet se conformera au code civil sans avoir recours à un dispositif de cache-vue trop impactant;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°09**

**Dossier 16-48632-2026 - Enquête n°067/26**  
**Situation : Rue Egide Van Ophem 85**  
**Objet : transformer une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48632-2026 introduite en date du 09/03/2026;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis rue Egide Van Ophem 85;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit « § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement » en ce que le projet prévoit d'isoler la façade avant;
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur - qui prescrit « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; « en ce que la profondeur dépassera les ¾ autorisé;
  - non-respect de l'article 5 - hauteur de la façade avant qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. » en ce que le projet propose de modifier légèrement le niveau de la corniche;
  - non-respect de l'article 6 - toiture qui prescrit « la toiture 2° ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës » en ce que le projet prévoit d'isoler la toiture et par conséquent de rehausser légèrement le niveau du faite;
  - non-respect de l'article 6 - lucarne qui prescrit « § 2. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. » en ce que le projet prévoit d'isoler la lucarne existante, ce qui induit un dépassement léger de la largeur maximale autorisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 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 :**

09/03/2026 : dépôt de la demande;

15/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/04/2026 au 08/05/2026 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 12/05/2026 :

Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles et étourneaux sansonnets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;  
Considérant la législation (*Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>ier</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.*) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;  
Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous  
<https://guidebatimentdurable.brussels/nichoirs-oiseaux> :

**Pour tous**

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

#### **Nichoirs martinets**

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

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

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf)

#### **Nichoirs moineaux**

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

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

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)

#### **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.

#### **Nichoirs étourneaux sansonnets :**

- HAUTEUR : une hauteur de 2 m du sol minimum est conseillée.
- ORIENTATION : une orientation à l'est ou au sud-est du trou d'envol (dont le diamètre est de 45 mm) est conseillée, et à l'opposé des vents dominants. Le nichoir peut aussi être penché un peu en avant pour protéger les oiseaux des intempéries.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les étourneaux étant sociables et vivant en groupe, une distance de 1 à 2 m minimum entre 2 nichoirs sur un même bâtiment ou un même arbre est conseillée.
- COMMENT PROTÉGER LE NICHOKR 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;

## **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 résidentiel, bâti en ordre semi fermé, les maisons sont groupées et implantées en recul;
- Le bâtiment est composé d'un volume principal (R+2 - toiture à versants), d'une annexe arrière (rez-de-chaussée - toiture plate) et d'une annexe latérale (rez-de-chaussée - toiture plate).
- Il s'agit d'une maison 3 façades dont le corps de bâtisse principal est en briques peintes en blanc et les annexes sont recouverte d'un bardage bois
- Un permis d'urbanisme (PU/605601) a été octroyé en 2016 pour la régularisation de l'annexe arrière et la transformation de l'annexe latérale
- La maison de droite (n°83) bénéficie d'une annexe sur 2 niveaux en mitoyenneté avec la demande;
- Le couvert végétal est présent en zone latérale et en zone de recul. La cour arrière est dallée;

- La limite du terrain est constituée d'une haie vive généreuse et d'un portail en bois ajouré;

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

- Le réaménagement des espaces du rez-de-chaussée
- L'amélioration des performances énergétiques du bâtiment :
  - Isolation des façades et enduit de teinte beige et soubassement de teinte vert pour le corps de bâtisse principal;
  - Isolation de la toiture et placement de tuiles anthracites;
  - Isolation de la lucarne qui se voit habillée d'un bardage zinc anthracite à joints debout;
- Le remplacement des châssis :
  - Les châssis du volume principal seront remplacés lors des travaux d'isolation de façade par des châssis en bois à l'avant de teinte verte et en aluminium à l'arrière de teinte verte;
  - Les châssis existants de l'annexe latérale seront conservés, car ils sont récents et présentent déjà une bonne valeur d'isolation;
  - Les châssis existants de la lucarne seront conservés, car ils sont récents et présentent déjà une bonne valeur d'isolation;
- La mise en conformité des éléments suivants :
  - Le châssis inscrit dans l'annexe latérale, côté avant : le châssis a été mis en œuvre de teinte verte (blanc en situation de droit) afin de garder une cohérence de couleur sur l'ensemble des châssis. Remarque : Ce châssis est en PVC, conformément au permis délivré de la situation de droit;
  - Le châssis inscrit dans l'annexe latérale, côté cour : le châssis a été mis en œuvre de teinte brune (blanc en situation de droit) afin de garder une cohérence de couleur avec les châssis bois de l'annexe arrière. Remarques : Ce châssis est en PVC, conformément au permis délivré de la situation de droit + Cette modification est dispensée de permis (façade non visible depuis l'espace public);
  - Le deuxième étage est aménagé en une seule chambre + salle de douche. Cet aménagement intérieur respecte les règlements urbanistiques en vigueur et est dispensé de permis;

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

- en matière de programme :

Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale :

- en offrant des pièces de vies ouvertes les unes sur les autres et ouvertes sur le jardin;
- en offrant des espaces de vie plus lumineux;
- en offrant un meilleur confort thermique à l'ensemble du bâtiment;

- en matière d'implantation et de gabarit :

La pose de l'isolation en façades entraîne des dérogations limitées au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

Les aménagements restent identiques à ceux autorisés;

- quant aux autres aspects propres à la demande :

Le projet tel que proposé ne respecte pas la typologie de la maison d'origine;

Le bardage en bois proposé uniquement en façade avant de l'annexe latérale récente et en partie sur les façades de la maison d'origine n'est pas cohérent et ne peut pas s'envisager : il y a lieu de conserver les façades de la maison principale dans une seule matérialité;

De plus, il y a lieu de respecter la typologie des menuiseries d'origine (division avec imposte, porte pleine "moulurée" avec imposte) car il s'agit d'une maison de certaine qualité patrimoniale formant un ensemble avec les maisons avoisinantes de droite ; La teinte verte peut quant à elle s'envisager car celle-ci existait dans les teintes des menuiseries de cette époque ;

Il en va de même pour la toiture, il y a lieu de revenir à l'aspect d'origine de cette petite maison en prévoyant des tuiles de teinte orange – éventuellement revoir également la finition de la lucarne si nécessaire – afin de respecter le patrimoine de cette période de construction ;

**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.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :**

- Le dépassement sera de 20cm + enduit et dépassera donc du front de bâtisse;
- La façade en briques étant peinte en blanc actuellement, l'esthétique de la maison sera relativement similaire après intervention;

- la parcelle accueille une zone de recul et n'empiète donc pas sur le domaine public, celle-ci peut s'envisager;

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

- Après isolation (20 cm + parement), celle-ci dépassera les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle;
- Mais de nouveau, cette intervention est une démarche écologique à encourager et qui n'entraînera aucun préjudice pour les propriétés voisines;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- Après isolation de la toiture, les corniches devront être rehaussées pour permettre correctement aux eaux pluviales d'être récoltées et évacuées;
- Il s'agit d'une modification très limitée et qui est nécessaire pour la bonne mise en œuvre des travaux et peut être envisagée également;

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

- Après isolation (24 cm), la toiture dépassera du profil voisin. De nouveau, cette modification n'induit aucune incidence sur la propriété voisine en terme de perte d'ensoleillement;

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

- Après isolation (12 cm + parement), sa largeur dépassera très légèrement les  $\frac{2}{3}$  de la largeur totale de la façade;
- Celle-ci étant fortement en retrait par rapport au plan de la façade, cette modification ne sera que peu perceptible depuis l'espace public;
- Elle peut également s'envisager;

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

- Respecter la typologie des menuiseries d'origine (division avec imposte, porte pleine « moulurée » avec imposte vitrée) et inverser éventuellement les baies en façade avant au rez-de-chaussée afin de rencontrer le programme souhaité par les demandeurs;
- Ne pas prévoir de bardage en bois sur les façades de la maison principale ;
- Prévoir des tuiles de teinte orange pour la toiture à versants de la maison principale ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'esthétique des façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade d'origine sera davantage conforme à l'esprit d'origine;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui 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 conditionnel 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§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 et n°5 n°6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°10**

**Dossier 16-48565-2026 - Enquête n°068/26**  
**Situation : Rue de Linkebeek 28**  
**Objet : régulariser une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48565-2026 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV N°22/94 dressé le 16/12/1994, portant sur « travaux de démolition et de reconstruction d'annexes sont en cours dans les maison 26 au 32 de la rue de Linkebeek », en date du 03/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale sur le bien sis rue de Linkebeek 28;

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°46bis - Fond de Calevoet approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.B d. - La bâtisse, matériaux qui prescrit "*Les maçonneries enduites ou ne conservant pas leur teinte naturelle, ou encore d'une autre nature que celle décrite ci-dessus, auront une tonalité blanc nuancé. [...] Les menuiseries : celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes*", en ce que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en aluminium et que le cimentage est peint en jaune-ocre;
  - non-respect de l'article n°0.B n. - La bâtisse, annexes qui prescrit "*les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës, des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus des 6/10 de la largeur des façades arrières des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieure à 2,20m. Un des côtés des annexes peut être construit à la limite de la parcelle dans le cas d'une construction entre mitoyens ou en about. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50 m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres.*", en ce que l'annexe occupe la totalité de la largeur de la parcelle et que son faîte est à plus de 4m (5,27m depuis le niveau du jardin);
  - non-respect de l'article n°8.B - Zone de rénovation résidentielle et tertiaire à caractère vert, annexes qui prescrit "*[...] c. Complémentaire à la rénovation de la zone, la création de parkings nécessaires aux activités tertiaires et à la résidence sera autorisée dans l'aire restante non bâtie. d. Celle-ci devra être aménagée en aire d'accès publique, équipée, meublée et plantée dans le respect et l'esprit des prescriptions, ou en aire de jardins pour laquelle les prescriptions relatives à la "zone de recul" seront d'application. Cette aire de jardins devra couvrir au moins 1/6 de la superficie de la zone.*" en ce que la zone de recul ne comporte aucune aire de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *souhait de participer à la commission de concertation en tant que futur acquéreur potentiel;*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/02/2026 : dépôt de la demande;

04/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2026 : réception des compléments;

01/04/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/04/2026 : réception des compléments;

15/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel comportant également des commerces et équipements le long de la chaussée d'Alseberg;
- Dans ce quartier, la rue de Linkebeek est constituée de constructions en mitoyenneté ou groupées et implantées tant en recul qu'à l'alignement;
- La maison n°28 sur laquelle porte la demande fait partie d'un ancien hameau situé au Sud du cimetière de Saint-Gilles;
- Il appartient à un ensemble de bâtisses comprises entre le n°26 et le n°32 dont la division et les gabarits ont évolués au fil du temps;
- Les plans d'archives sont lacunaires et ne comprennent pas de plan complet des bâtisses d'origine;
- Les deux derniers permis délivrés et pertinents pour cet ensemble datent de 1938 :
  - Le PU n°16-10857-1938 porte sur la transformation en deux maisons d'habitation du magasin situé entre le n°28 et le n°30 de l'époque (fusionné aujourd'hui avec le n°32). L'implantation du n°28, qui occupe alors toute la profondeur de la parcelle, est reprise dans ce permis;
  - Le PU n°16-10977-1938 concerne la création d'une clôture à front de rue. Il s'agit d'un muret bas surmonté d'une clôture composée de trois barres horizontales et comportant trois portails avec des chemins d'accès vers les entrées des n°s 26, 28 et 28B (correspondant n°30 actuel). Le reste étant conservé en pleine terre;
- Ces deux permis portent à 6 le nombre de maisons implantées entre le n°26 et le n°32 actuels;
- Aujourd'hui, cet ensemble a été transformés en 4 habitations. En effet, les deux maisons ajoutées dans le permis de 1938 correspondent aujourd'hui au n°30 et les anciens n°s 30 et 32 identifiés sur ce même permis ont été regroupées aujourd'hui sous le n°32;
- Cette nouvelle division, ainsi que la démolition et reconstruction d'une partie des annexes aux n°s 26 et 28 ont été réalisées entre 1995 et 1997 comme en atteste le PV d'infraction n°22/94 qui constate les travaux en cours et la demande de permis n°16-32707-1995 introduite suite à ce PV;
- Ce permis de mise en conformité n'a cependant jamais été délivré car le demandeur n'a pas introduit les plans modifiés tels que demandés par le Collège suite à la Commission de concertation;
- Les travaux ont donc été exécutés en infractions. Ils correspondent dans l'ensemble aux plans tels qu'introduits à l'époque et n'ont donc pas tenu compte des modifications imposées par la Commission de concertation;
- L'ensemble se présente aujourd'hui ainsi :
  - L'ensemble comporte 4 maisons unifamiliales;
  - Les annexes des n°s 26, 28, 30 et 32 ont été démolies;
  - Le garage des n°s 30 et 32 en fond de parcelle a été maintenu tel qu'existant auparavant;
  - Une zone de jardin a été restituée pour le n°26 et le n°28 sur une partie de l'emprise des annexes démolies;
  - Des annexes en façade arrières ont été reconstruites sur l'autre partie. Elles correspondent aux plans introduits à l'époque. L'annexe du n°26 ne répond ainsi pas aux demandes formulées par la commission de diminuer le gabarit afin d'en limiter l'impact par rapport au n°20;
  - La clôture et le muret à rue ont été supprimés et un pavage a été réalisé sur l'entièreté de la zone de recul contrairement aux conditions imposées en 1995 qui demandaient de préciser l'aménagement de la zone de recul, avec un aménagement de jardin et la plantation d'un arbre;
- La maison n°28 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versant en tuiles rouges-bruns;

- La zone de recul est entièrement pavée et utilisée comme stationnement;
- Ces travaux ont été réalisés en 1996 d'après l'historique des photographies aériennes;
- L'annexe arrière a été démolie et remplacée partiellement par une véranda avec une toiture en pente menant au 1<sup>er</sup> étage;
- Le solde de la parcelle a été restitué en jardin environ 43,5m<sup>2</sup>, comportant une terrasse d'environ 13m<sup>2</sup> et un cabanon de 4,5m<sup>2</sup> en fond de parcelle contre le garage voisin;
- L'ensemble des 4 bâtisses est cohérent mais présente un décroché qui suit le coude de la rue au niveau de la maison n°30;
- Leurs façades avant des n°s 26,28 et 30 sont recouvertes d'un cimentage jaune-ocre, avec des seuils et un bandeau en pierre;
- La façade avant du n°32, séparée des autres bâtisses par un porche en briques menant aux garages à l'arrière des parcelles est réalisée en cimentage de teinte rouille;
- Les châssis sont réalisés en bois foncés, avec des divisions similaires à l'exception du n°28 sur lequel porte la demande;
- En effet, les châssis ont été modifiés entre 2019 et 2022 sans demande de permis préalable :
  - Les châssis ont été remplacés par des châssis en aluminium gris moyen au lieu de bois naturel;
  - La porte d'entrée a été conservée en bois mais repeinte dans la même teinte que les châssis;
- La corniche est maintenue en bois naturel;
- Le jardin est situé environ 1,80m plus haut que le niveau du sol en façade avant;
- Le rez-de-chaussée s'implante entre ces deux niveaux, à environ 90cm au-dessus du niveau du sol et accessible par quelques marches;
- La maison de droite (n°26) a la même hauteur sous corniche et les mêmes alignements de baies que le n°28 si ce n'est qu'elle est un peu moins large et n'a que deux travées de baies plutôt que 3;
- La maison de gauche (n°30) a un gabarit légèrement plus bas, les niveaux de baies sont décalés et les baies sont un peu plus larges;

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

- La régularisation des travaux réalisés entre 1995 et 1997 :
  - Démolition des annexes en façade arrière et leur remplacement par une nouvelle extension de type véranda et un jardin;
  - Modification des aménagements intérieurs;
- La mise en conformité :
  - Du remplacement des châssis en façade avant réalisé entre 2019 et 2022;
  - De l'aménagement de la zone de recul;

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

- La nouvelle annexe en façade arrière a une typologie de véranda, avec une toiture en pente vitrée et une façade vitrée;
- Elle a hauteur de faîte de 5,27m par rapport au niveau du jardin. Cette annexe s'implante dans la profondeur et la hauteur du mitoyen n°26;
- Le rez-de-chaussée est occupé par le hall d'entrée comprenant une toilette, une chambre de 14m<sup>2</sup> avec une petite salle de bain en façade avant et par la cuisine et la salle à manger en façade arrière;
- Ces pièces sont implantées sur deux niveaux. La cuisine est au niveau du rez-de-chaussée et la salle à manger est située quelques marches plus haut dans l'annexe située au niveau du jardin;
- Le salon se trouve au 1<sup>er</sup> étage. Il est ouvert en mezzanine sur les pièces de vie du rez-de-chaussée et sur une pièce bureau implantée à l'avant;
- Deux chambres supplémentaires ont été créées sous les combles, ainsi qu'une toilette et une salle de bain;
- Le jardin comprend une petite terrasse en bois d'environ 12m<sup>2</sup> et un cabanon conservé contre le garage voisin en fond de parcelle;
- Le solde est aménagé en jardin;

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

- Considérant que la parcelle concernée par la demande est couverte par le PPAS n°46bis qui était en cours de révision au moment où les travaux à régulariser ont été effectués;
- Considérant qu'à l'époque, le PPAS 46 était donc encore en vigueur;
- Considérant cependant que celui-ci prévoyait à l'époque l'élargissement de la rue de Linkebeek et situait à cet effet la maison qui fait l'objet de la demande en zone de voirie, zone de recul et zone de cours et jardin;

- Considérant que les travaux tels que réalisés étaient dérogatoires à l'affectation de ces zones puisqu'ils concernent la construction d'une nouvelle annexe en zone de jardin;
- Considérant que le PPAS n°46 précité était à l'époque en cours de révisions, que le projet de PPAS n°46bis à l'étude prévoyait le maintien de la rue de Linkebeek et situait à cet effet les maisons en question en « Zone de rénovation résidentielle à caractère vert »;
- Considérant que dans le PPAS 46bis, l'affectation résidentielle et la création d'une nouvelle annexe sont conformes au prescrit;
- Considérant, en matière de réglementations, que celle en vigueur à l'heure actuelle apparaît ainsi la plus favorable au demandeur et qu'il y a donc lieu d'appliquer le prescrit du PPAS 46bis dans l'analyse de la présente demande;

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

- en matière de programme :
  - Considérant que le projet maintient une maison unifamiliale;
  - Considérant que les différents locaux répondent aux normes d'habitabilité actuelles tant en matière de superficies au sol, que de superficie nette éclairante et de hauteur sous plafond;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Considérant que le cabanon en fond de parcelle est de dimension réduite et répond aux conditions de l'arrêté de minime importance pour les travaux dispensé de permis d'urbanisme en ce qu'il présente une hauteur inférieure à celle de la construction mitoyenne voisine sur deux côtés, s'inscrit dans un angle de 45° pris à 1,50m par rapport à la limite mitoyenne non bâtie et occupe une superficie de moins de 9m<sup>2</sup>, à savoir 4,4m<sup>2</sup>;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Considérant que les travaux d'aménagements extérieur et de reconstruction de l'annexe peuvent être datées fin des années 90;
  - Considérant que les travaux ont donc été effectués avant l'entrée en vigueur du Règlement communal relatif à la gestion des eaux, ce dernier n'est pas d'application;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Considérant que le bien est situé en zone d'extension archéologique;
  - Considérant cependant que le projet ne prévoit pas de travaux d'excavation mais porte uniquement sur la mise en conformité d'éléments existants, il n'est pas nécessaire de subordonner la délivrance du permis à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT, dérogation à un PPAS - non-respect de l'article n°0.B d. (La bâtisse, matériaux) du PPAS 46bis :
  - Les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des châssis en aluminium de teinte gris moyen à l'exception de la porte d'entrée qui a été conservée en bois et repeinte dans la même teinte que les châssis;
  - Considérant que dans les conditions de la commission de concertation lors de la demande de permis de 1995 (permis non délivré pour cause de non dépôt des plans modifiés), il était déjà imposé « *de prévoir des châssis de fenêtres à double ouvrant et imposer afin de respecter la typologie de l'endroit* »;
  - Considérant que bien que non repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural, il s'agit d'une ancienne maison avec des valeurs historiques et artistiques se situant en face du Moulin classé (Crockaert / Nieuwe Blauwmolen) et dans la zone d'extension archéologique;
  - Considérant qu'au regard de la valeur historique de ce bien et des prescriptions du PPAS, l'aluminium est peu cohérent et ne peut être acceptable au niveau des façades visibles depuis l'espace public;
  - Considérant qu'il y a donc lieu de revenir à des menuiseries en bois restituant une imposte vitrée et des châssis doubles ouvrants;
  - Considérant que la modification de teinte s'accorde avec la façade, elle ne suscite pas d'opposition;
  - Considérant que la corniche est conservée en bois naturel;
  - Considérant que le cimentage/crépi est de teinte jaune-ocre;
  - Considérant que la rue présente des teintes diverses (briques rouges, peintes en rouges, crépis gris, cimentage jaune, rose clair, rouge/rosé);
  - Considérant que les différents éléments typiques sont conservés (bandeaux et seuil en pierre, baies aveugles au niveau de l'entablement, corniche bois);
  - Considérant que cette teinte est en harmonie avec les bâtiments adjacents;

- La dérogation pour le crépi est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT, dérogation à un PPAS - non-respect de l'article n°0.B n. (La bâtisse, annexes) du PPAS 46bis :
  - Considérant que l'annexe déroge au PPAS en ce que son faite a une hauteur supérieure à 4m et qu'elle occupe la totalité de la largeur de la parcelle;
  - Considérant que la bâtisse est conforme à l'occupation du sol autorisée en ce que les constructions ne dépassent pas les 2/3 de la superficie de la parcelle et a fortiori de la zone 8B (Zone de rénovation résidentielle et tertiaire à caractère vert) dont plusieurs autres parcelles sont significativement moins densément bâties;
  - Considérant que la démolition des annexes occupant initialement la totalité de la parcelle et leur remplacement par une véranda de taille réduite est appréciable car elle permet la restitution d'une zone de jardin;
  - Considérant que l'annexe est conforme au Règlement général de la bâtisse de 1795 d'application à l'époque où les travaux ont été réalisés;
  - Considérant que de par son versant à pente unique, la hauteur sous corniche est basse, à savoir environ 2,25m et que son impact est donc réduit;
  - Considérant que l'annexe s'insère dans le gabarit des murs œillères voisins;
  - Considérant que la parcelle a une largeur relativement faible, à savoir 4,12m entre murs en façade arrière et qu'elle se réduit progressivement;
  - Considérant que l'occupation de toute la largeur permet d'obtenir une pièce de vie aux dimensions raisonnables et améliore significativement l'usage de la pièce et la relation de l'habitation au jardin;
  - Considérant que cette annexe n'impacte pas les biens voisins;
  - Considérant que la typologie de l'annexe en véranda permet de faire pénétrer la lumière profondément dans la maison qui est située entre deux murs œillères et dont les pièces avant sont situées en contrebas du jardin;
  - Considérant que l'annexe a été réalisée conformément aux plans introduits à l'époque et qu'elle ne suscitait alors aucune objection de la part du collège et de la commission de concertation;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT, dérogation à un PPAS - non-respect de l'article n°8.B (Zone de rénovation résidentielle et tertiaire à caractère vert) du PPAS 46bis:
  - Considérant que dans la zone où se situe le bien, le PPAS autorise l'aménagement de parkings nécessaires à la résidence dans la zone restante non bâtie;
  - Considérant néanmoins que cette autorisation est subordonnée au respect des prescriptions de la zone de recul qui impose le maintien d'une zone de jardin sur minimum 1/6 de la superficie de la zone de recul;
  - Considérant que ce n'est pas le cas dans le projet tel que présenté;
  - Considérant la difficulté de stationner dans la rue au vu de son étroitesse et la possibilité de créer un parking dans cette zone, le maintien d'une place de stationnement peut s'envisager;
  - Considérant que la largeur de la maison permet de restituer 1/6 de la zone de recul en jardin de pleine terre et planté tout en maintenant une place de stationnement et un accès à la maison;
  - Considérant qu'il y a donc lieu de réduire la largeur du stationnement actuel de manière à se conformer aux prescriptions du PPAS en retrouvant une zone de jardin de pleine terre et planté;
  - Considérant que la présente demande ne porte que sur la maison n°28;
  - Considérant que les maisons n°26 et 30 sont également en infraction sur ce point, il leur appartiendra de remettre la situation en état ou de solliciter une demande de permis pour mettre en conformité l'aménagement existant;

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

- Modifier la zone de recul de manière à retrouver de la pleine terre et des plantations sur minimum 1/6 de la superficie de la zone de recul et adapter superficies imperméables de l'annexe I en fonction;
  - Restituer en façade avant des châssis bois restituant une imposte vitrée et des châssis doubles ouvrants;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
  - d'être accessoires en ce qu'elle porte sur l'aménagement de la zone de recul et le remplacement des châssis en façade avant;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie de cette bâtisse à valeur historique sera restituée en façade avant;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'une zone de jardin sera restituée en zone de recul;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;  
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article(s) n°0.B.d. et n°0.B.n - 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 27/05/2026**  
**Objet n°11**

**Dossier 16-48286-2025 - Enquête n°071/26**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 390**

**Objet : mettre en conformité la devanture, les extensions et les aménagements réalisés au niveau du rez commercial, mettre en conformité la fermeture d'un balcon au 3<sup>ème</sup> étage en façade avant (qui date de l'origine de la construction), supprimer les deux lucarnes existantes en façade avant et en construire une nouvelle plus large**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48286-2025 introduite en date du 30/07/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la devanture, les extensions et les aménagements réalisés au niveau du rez commercial, mettre en conformité la fermeture d'un balcon au 3<sup>ème</sup> étage en façade avant (qui date de l'origine de la construction), supprimer les deux lucarnes existantes en façade avant et en construire une nouvelle plus large sur le bien sis chaussée d'Alseberg 390;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, le long d'un espace structurant avec liseré de noyau commercial, et zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain.*", en ce que la cour a été entièrement refermée;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- demande des locataires de conserver le balcon;
- demande des locataires de ne pas réaliser de travaux pour ne pas modifier leur cadre de vie;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/07/2025 : dépôt de la demande;

04/09/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/10/2026 : réception des compléments;

21/10/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/03/2026 : réception des compléments;

13/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 13/04/2026.

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par habitat construit en ordre fermé, présentant un programme mixte, comprenant des commerces ou petites entreprises et des logements aux étages;
- La maison de rapport n°390 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez+3+toiture à versants et un programme mixte avec un magasin situé au rez-de-chaussée et des logements aux étages. La maison se compose de trois pièces en enfilade, avec un bow-window en saillie à chaque étage et un revêtement de façade composé de briques;
- Cet immeuble a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-7154-1932. La demande de permis concerne la construction de deux immeubles (n°388 et n°390). Les plans introduits à l'époque, nous informent des aménagements suivants :
  - Le sous-sol présente quatre caves en façade avant, quatre espaces de provisions sur la partie centrale et une buanderie ainsi qu'un espace compteur en façade arrière;
  - Le rez-de-chaussée présente un magasin en façade avant et un appartement à une chambre mono orienté en façade arrière. Deux entrées sont aménagées en façade avant, une pour le magasin et une autre pour les logements;
  - Le premier étage et le second étage présentent un aménagement identique. Ils contiennent chacun un appartement à deux chambres avec la cuisine et la salle de bain en façade arrière, la salle à manger en partie centrale et les chambres en façade avant;
  - Le troisième étage présente également un appartement à deux chambres avec le même aménagement que les autres appartements situés aux étages inférieurs. Toutefois, cet étage ne présente pas de bow-window en façade avant mais un balcon délimité par un garde-corps;
  - Les combles sont aménagés en grenier et en mansardes mais sa transformation en logement (studio) a fait l'objet d'une régularisation simplifiée récemment (PU n°16-46829-2023);
  - Les appartements situés aux étages sont traversant et disposent chacun d'une courette et d'un espace dit "réduit" sur les plans en façade arrière;
- Les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC ne respectant pas les divisions d'origine;
- Le balcon, situé en façade arrière du premier étage, a été intégré aux espaces de l'appartement par l'aménagement de fenêtre le long l'emprise du balcon;
- L'immeuble voisin de droite (n°392) ainsi que l'immeuble voisin de gauche (n°388) présentent un gabarit et un style similaire à la maison faisant l'objet de la demande dont un commerce qui s'implante au rez-de-chaussée;

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

- Mettre en conformité :
  - la devanture, les extensions et les aménagements réalisés au niveau du rez commercial;
  - La fermeture de la cour arrière au rez-de-chaussée;
  - La fermeture du balcon en façade avant au 3<sup>ème</sup> étage;
- supprimer les deux lucarnes existantes en façade avant et en construire une nouvelle plus large;
- remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois;
- rouvrir le balcon en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage;
- L'enseigne ne figure pas sur les plans;

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

- La fermeture du balcon en façade avant au 3<sup>ème</sup> étage date sans équivoque de l'origine de la construction. Celle-ci peut faire l'objet d'une régularisation simplifiée;

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

- en matière de programme :

Le programme existant de droit est conservé et les modifications proposées permettent d'améliorer le confort du commerce, d'offrir un espace extérieur au logement du 1<sup>er</sup> étage et d'améliorer la superficie éclairante et la surface du studio du dernier étage;

La conservation d'un commerce au rez-de-chaussée (vente et réparation de vélos) d'un immeuble implanté le long d'un liseré de noyau commercial est qualitatif et est à encourager: La configuration actuelle de la cour permet à l'atelier attenant au commerce du rez de chaussée de profiter d'un plus grand espace de travail tout en ayant deux zones de travail distinctes permettant ainsi d'avoir un espace de travail plus fluide, celle-ci peut donc s'envisager;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

En ce qui concerne la création d'un chien assis en façade avant, cela permettrait d'améliorer la situation existante qui comprend deux petits chiens assis, notamment avoir une seule zone sous le chien assis qui permet une utilisation de l'espace plus fluide plutôt que deux, sans compter l'amélioration de la surface d'éclairage naturel.

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

La surface extérieure qu'offrait la cour ne permettait pas d'y aménager un jardin de qualité, en effet, celle-ci est enclavée par des murs mitoyens hauts et présente une forme longitudinale ne permettant pas d'apporter un espace qualitatif. Cette cour serait à l'ombre et servirait plus de débarras extérieur du commerce que de cour exploitable.

Celle-ci a d'ailleurs toujours été prévue comme une cour et non comme un jardin;

Par contre, les toitures plates recouvertes de derbigum noires sont peu esthétiques il y a lieu de prévoir une toiture verte sur l'ensemble de celles-ci de manière à améliorer les qualités paysagères en intérieur d'ilot;

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

L'immeuble n'a jamais accueilli d'emplacements de stationnement;

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

Les transformations ont été réalisées avant l'entrée en vigueur du règlement communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluies;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

Les balcons en façade arrière sont conservés (cf réclamation);

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

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

- La moitié de cette cour avait déjà été couverte via le permis d'urbanisme de 1941;
- L'autre moitié de cette cour aurait été fermée entre 1977 et 1987 par les propriétaires précédents qui ont exploité leur activité de blanchisserie dans ce commerce depuis plusieurs décennies avec la cour complètement couverte.
- La fermeture de la cour permet à l'atelier d'avoir une plus grande zone de travail, en lien direct avec le magasin et une deuxième zone de travail, ce qui permet d'avoir une continuité et une fluidité fonctionnelle entre le magasin et l'atelier.
- Cette dérogation est acceptable au vu de la particularité de l'exploitation par un commerce ayant besoin d'un atelier;
- Par contre, la superficie totale des toitures plates recouvertes de derbigum que génère cette activité est importante et ne peut pas se concevoir en état : il y a lieu d'améliorer la situation et de prévoir une toiture verte sur l'ensemble de ces plateformes;

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

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

- Le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis en bois reprenant les divisions d'origine est une démarche qualitative, qu'il faut saluer;
- La toiture à versant étant en retrait par rapport à la toiture plate devant, les chiens assis ne sont quasiment pas visibles depuis l'espace public.
- L'enseigne, bien que celle-ci semble conforme (elle n'est pas dessinée sur les élévations), elle n'est pas très élégante alors que le bien se situe en ZICHEE : il y aurait lieu d'en placer une qui soit davantage discrète (lettrage découpé par exemple) et afin de permettre la lisibilité de la base du bow-window;

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

- Prévoir des toitures vertes sur les plateformes;
- Dessiner l'enseigne prévue et tenant compte des lignes patrimoniales de la façade (bow-window,...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concerne que des détails esthétiques;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus qualitatif;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°12**

**Dossier 16/SFD/2025859 - Enquête n°073/26 - Saisine**

**Situation : Rue Egide Van Ophem 174**

**Objet : réorganiser deux logements existants, transformer et rehausser la toiture principale du bâtiment**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48323-2025 introduite en date du 28/08/2025;

Considérant que la demande a été saisie par le Fonctionnaire Délégué en date du 27/03/2026;

Vu la nouvelle référence de dossier n° 16/SFD/2025859;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réorganiser deux logements existants, transformer et rehausser la toiture principale du bâtiment sur le bien sis rue Egide Van Ophem 174;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.12 - Modification totale ou partielle d'un logement en ZH;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Titre I du RRU :
  - Art 6 - Toiture d'une construction mitoyenne;
  - Art 13 - Maintien d'une surface perméable;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2026 au 08/05/2026 inclus, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Superficie minimale mais que ce motif n'est pas soumis aux mesures particulières de publicité;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle :

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

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

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

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

***Avis favorable à condition :***

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

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

***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 NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichours.*

#### **Nichours moineaux**

*Le nichour 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 nichour légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOURS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichours à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.*

Vu l'avis SIAMU sollicité en date du 07/04/2026, non encore reçu;

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

#### **Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu et semi-continu composé principalement de maisons unifamiliales, de maisons bi-familiales et d'une zone mixte aux immeubles présentant des gabarits plus importants;
- Dans ce quartier, la rue Van Ophem est composée dans cette partie plus proche de la rue de Stalle d'un tissu parcellaire étroit de maisons unifamiliales et bi-familiales;
- L'immeuble n°174 sur lequel porte la demande se situe à l'angle de la rue et présente une façade plus large, composée d'une vitrine de commerce de quartier (ancienne boucherie) en partie gauche et d'une entrée cochère/garage en partie droite : le logement 3 chambres, accessoire au commerce est donc accessible par le garage et comprend le premier étage et les combles;
- L'immeuble présente un gabarit de R+1+toiture de type « Mansart » en façade avant et R+1+toiture en façade arrière;
- Les deux niveaux disposent en façade arrière d'une petite terrasse couverte;
- Vu la situation au coin de la rue, la parcelle cadastrée Section G, n°127e3 sur laquelle porte la demande, comprend un petit jardin en triangle;

Considérant que le permis d'urbanisme 16/VFM/547087 délivré par la Commune d'Uccle en date du 04/12/2014 entérine la création d'un deuxième logement au sein de l'immeuble;

Considérant que la situation de droit présente un logement au rez-de-chaussée avec 1 chambre côté rue et un grand séjour ouvert à l'arrière; que l'entrée principale se fait par l'entrée cochère existante;

Qu'un deuxième logement prend place aux 1er et 2ème étage sous combles et comprend 3 chambres;

Considérant qu'en situation de fait, le logement du rez-de-chaussée n'a pas été réalisé comme prévu et qu'il présente toujours des espaces morcelés et peu qualitatifs, avec le salon à l'avant et une chambre et une cuisine à l'arrière, un WC donnant directement dans la cuisine et une salle de douche très exigüe;

#### **Situation projetée :**

Considérant que le projet prévoit le rehaussement de la toiture dans le but de réaménager les deux unités de logement existantes, afin de rendre le bâtiment apte à accueillir deux habitations confortables;

Considérant qu'en termes de programme, le projet peut être détaillée comme suit :

- Au sous-sol, un nouvel espace est dédié au stockage des poubelles, le local compteurs est maintenu pour les deux unités de logement et deux caves ont été aménagées, ainsi qu'une buanderie attribuée au lot 1;
- Au rez-de-chaussée, l'entrée cochère, ne permettant pas le stationnement d'un véhicule, est transformée en local vélos. Ce choix s'entend en termes d'accessibilité et de facilité d'usage mais il y aura lieu de se conformer à l'avis du SIAMU en la matière, le cas échéant;
- Le logement 1 est retravaillé en duplex, les pièces de vie sont aménagées au rez-de-chaussée tandis que 3 chambres et une salle de bain confortables prennent place au 1<sup>er</sup> étage;
- Le deuxième logement est situé dans les combles et propose un séjour à l'avant et une chambre confortable à l'arrière;
- Ces modifications permettent de proposer des logements de meilleure qualité et d'attribuer le jardin au logement le plus grand;

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet ne modifie pas la situation existante, si ce n'est par l'adjonction d'un escalier menant au sous-sol situé à l'arrière de l'immeuble;

Considérant que cet escalier permet au logement n°1 d'accéder à sa buanderie et à sa cave de façon indépendante, mais que la cage d'escalier commune permet également cet accès;

Considérant l'absence d'informations quant à la date de réalisation de cet escalier; qu'il n'apparaît pas sur les derniers plans de droit (qui ne montrent pas les aménagements extérieurs);

Considérant que cette construction n'est pas à considérer comme une construction hors sol, l'article 4 du Titre I du RRU ne trouve pas à s'y appliquer;

Considérant que l'aménagement de cet escalier n'amène pas de remarques et peut être accordé;

Considérant qu'en termes de volumétrie, le gabarit du bâtiment est modifié au niveau de la toiture. Pour permettre la création d'un appartement au deuxième étage tout en respectant les articles du RRU relatifs aux hauteurs sous plafond, il est projeté de rehausser la toiture afin de l'aligner avec celle du mitoyen n°176. La nouvelle toiture ne dépasse donc pas le niveau du mitoyen le plus haut; elle dépasse cependant de plus de 3 mètres la hauteur de la maison mitoyenne du n°172 (voir dérogoation plus loin);

Considérant que la modification la plus significative concerne la façade arrière, qu'une toiture à double versant est proposée, orientée perpendiculairement à la toiture principale;

Considérant que ce volume arrière prend place sur une rehausse de la façade arrière, alignée à cet étage sur la façade arrière du voisin du n°176;

Considérant que ce volume arrière permet d'apporter un éclairage naturel optimal à l'espace sous combles tout en offrant une hauteur sous plafond conforme et confortable;

Considérant par ailleurs que le choix de travailler un volume perpendiculaire à la toiture principale implanté à l'alignement de la façade arrière du voisin du n°176 permet de limiter au maximum les ombres portées sur les voisins et n'engendre qu'une légère rehausse de mitoyen du côté du voisin du n°172, déjà enclavé par sa situation d'angle;

Considérant qu'en termes de matérialité, les façades de l'immeuble existant ne subissent aucune modification majeure, à l'exception du remplacement du châssis;

Considérant qu'actuellement, les châssis de la façade avant au rez-de-chaussée sont en aluminium gris anthracite, tandis que ceux des étages sont en PVC gris anthracite; que la situation de droit présente des châssis PVC blanc; que le maître d'ouvrage souhaite régulariser la situation de ces châssis;

Considérant que la partie supérieure de la façade avant est également repensée avec un revêtement en tuiles plates, identique à celui de la toiture, et que les châssis supérieurs sont remplacés par de nouveaux châssis en bois, permettant ainsi d'uniformiser visuellement la rehausse;

Considérant qu'il serait bien plus intéressant d'uniformiser l'ensemble de la façade avant et de proposer l'ensemble des châssis avant en bois;

Considérant que pour le volume de rehausse en façade arrière, deux matériaux sont proposés pour leur esthétique et leur cohérence avec l'existant :

- Les toitures à doubles versants sont revêtues de tuiles plates de ton rouge, offrant ainsi un aspect élégant qui se fond harmonieusement dans le paysage urbain;
- La nouvelle façade arrière sera réalisée en carrelage blanc posé verticalement, un choix qui présente de nombreux avantages (entretien, esthétique, résistance,...) par rapport au crépi utilisé sur la façade existante, et qui propose un parallèle avec la façade avant au rez-de-chaussée;
- Les joints sont prévus dans la teinte des tuiles, ce qui renforce l'esthétique globale de la façade tout en apportant un côté chaleureux et cohérent à l'ensemble;

Ce choix de matériau permet donc de combiner esthétique, praticité et longévité, tout en renforçant l'identité architecturale de la façade arrière;

Considérant que les châssis de la nouvelle façade arrière sont réalisés en bois, un choix qui contribue à l'harmonie générale du projet et s'intègre parfaitement au carrelage blanc de la façade, créant un contraste doux et accueillant;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, la situation de droit ne permet pas visualiser les aménagements extérieurs du jardin;

Considérant que la situation projetée présente une terrasse imperméable de 19,30 m<sup>2</sup> à l'arrière de l'immeuble;

Considérant que le solde du jardin en pleine terre ne représente plus que 11,80 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas suffisant pour répondre aux exigences du RRU (voir dérogoation plus loin);

Considérant l'enclavement de ce petit jardin et la présence d'arbres de grande hauteur sur les propriétés voisines ainsi que les ombres portées par les maisons de la rue des Myosotis;

Considérant qu'un aménagement paysager de qualité semble difficile à réaliser mais qu'il semble possible de restituer quelques mètres carrés de pleine terre supplémentaire à l'intérieur de cet îlot;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet est laconique et ne permet pas de visualiser l'égouttage et la reprise des eaux de pluie;

Considérant cependant que le projet ne prévoit pas d'imperméabilisation supplémentaire de plus de 30 m<sup>2</sup> sur la parcelle et n'est donc pas soumis au RCU Eaux de la Commune d'Uccle;

Considérant cependant que la présence d'une citerne serait à vérifier (puisqu'il semble qu'une citerne soit présente sur les plans d'origine); qu'une récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de l'immeuble est à encourager;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU a été sollicité en date du 07/04/2026 mais n'a pas encore été reçu;

Considérant qu'il y aura lieu de se conformer à ce futur avis, une fois réceptionné, et de modifier les plans en conséquence, le cas échéant;

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

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.12 du PRAS - Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation;

Considérant que le projet consiste à modifier les deux logements existants en répartissant le programme différemment au sein de l'immeuble; qu'aucune surface de logement n'est supprimée et que les aménagements proposés sont de qualité et permettent une meilleure habitabilité des deux logements déjà présents au sein de l'immeuble;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU - Toiture d'une construction mitoyenne en ce que la toiture modifiée dépasse de plus de 3 mètres la hauteur de la toiture du voisin de gauche du n° 172;

Considérant que la toiture modifiée s'aligne sur le profil de la maison voisine de droite du n°176, ne dépassant donc pas la hauteur de la toiture voisine la plus haute;

Considérant que la modification de la toiture à l'arrière présente un nouveau volume perpendiculaire au volume de toiture principale;

Que ce volume traité de manière asymétrique réduit son impact du côté du voisin de gauche du n°172 en limitant sa hauteur de ce côté;

Considérant que la façade arrière du dernier niveau est implantée à l'alignement de la façade du voisin de droite du n°176, empêchant toute incidence d'ombrage chez ce voisin;

Considérant l'orientation Nord de la maison par rapport à la maison voisine de gauche du n°172, déjà enclavée par sa situation particulière d'angle;

Considérant dès lors l'impact limité de cette dérogation ainsi que la qualité du volume proposé et par là-même la qualité des espaces intérieurs induits par ce nouveau volume bien étudié;

Considérant dès lors que cette dérogation pourrait être accordée;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU - Maintien d'une surface perméable en ce que la surface imperméabilisée au sein du jardin représente plus de la moitié de la surface de ce jardin;

Considérant que la situation projetée présente une terrasse imperméable de 19,30 m<sup>2</sup> à l'arrière de l'immeuble contre 11,80 m<sup>2</sup> de pleine terre;

Considérant l'enclavement de ce petit jardin et la présence d'arbres de grande hauteur sur les propriétés voisines ainsi que les ombres portées par les maisons de la rue des Myosotis;

Considérant qu'un aménagement paysager de qualité semble difficile à réaliser dans ces conditions;

Considérant les considérations environnementales liées à l'infiltration des eaux en Région Bruxelloise et la nécessité de permettre une infiltration maximale des eaux de pluie au sein des parcelles;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de renoncer à une partie de la terrasse existante afin de supprimer la dérogation à l'article 13 du Titre I;

Qu'il y a donc lieu de limiter la terrasse à 15 m<sup>2</sup> maximum et de verdurer le solde du jardin;

Qu'il est suggéré de prévoir une terrasse en revêtement semi-perméable plutôt qu'en carrelage imperméable afin d'optimiser encore le taux d'infiltration au sein de la parcelle;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre II du RRU - superficie en ce que la superficie du séjour avant du logement 1 n'atteint pas les 20 m<sup>2</sup> prescrits par le RRU et que la superficie du séjour/cuisine du logement 2 n'atteint pas les 28 m<sup>2</sup> requis en cas de cuisine intégrée au séjour;

Considérant que le logement 1 présente un salon de 15,70 m<sup>2</sup> mais qu'il bénéficie d'une cuisine et d'une salle-à-manger de 24 m<sup>2</sup> à l'arrière du rez-de-chaussée, directement en lien avec le jardin; que l'ensemble des surfaces des pièces de séjour cumulées atteignent 39 m<sup>2</sup> pour un appartement 3 chambres, ce qui est correctement proportionné; que cette dérogation est donc acceptable;

Considérant que le logement 2, lui, présente un séjour de 25,6 m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup> requis; que cette pièce est bien agencée, correctement éclairée par les 3 baies en façade avant ainsi qu'un vélux en partie

supérieur; que ce séjour présente une très grande hauteur sous plafond liée au nouveau volume de la toiture; que cette dérogation peut être acceptée;

**Conclusion :**

Le projet présente de belles qualités en termes de volumétrie et de matérialité ainsi qu'une amélioration indéniable des qualités d'habitabilité des deux logements présents au sein de l'immeuble, tout en impactant le moins possible les voisins;

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

- Uniformiser la façade avant en plaçant des châssis bois sur l'ensemble;
- Limiter la terrasse à 15 m<sup>2</sup> maximum (si possible en revêtement semi-perméable) et verduriser le solde du jardin;
- Se conformer à l'avis SIAMU, une fois reçu;

**Avis FAVORABLE** 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 27/05/2026**  
**Objet n°13**

**Dossier 16-48464-2025 - Enquête n°065/26**

**Situation : Avenue des Eglantiers 28**

**Objet : démolir et reconstruire une annexe (plus profondément), réaliser une nouvelle lucarne en façade arrière et rénover une maison unifamiliale mitoyenne**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48464-2025 introduite en date du 01/12/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une annexe (plus profondément), réaliser une nouvelle lucarne en façade arrière et rénover une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis avenue des Eglantiers 28;

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 (AGRBC 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site en ce que les interventions sont mineures et essentiellement prévues en façade arrière;

**ESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents 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°1.5 Aspect et matériaux qui prescrit : "*Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins. Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60 m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m*", en ce que la tonalité prévue pour les tuiles (de ton noir) diffère de la tonalité des tuiles (de ton rouge-orangé) existantes de droit et typiques de ce groupement de maisons faisant partie d'un ensemble (du n°20 au n°46) et en ce que la lucarne sous combles (niveau +2) en versant arrière comporte une largeur supérieure à 1,60 m;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 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 :**

- 01/12/2025 : dépôt de la demande;
- 14/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 10/03/2026 : réception des compléments;
- 14/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des villas isolées ou jumelées implantées dans la verdure;
- o Le bien se situe en zone d'habitat dans la verdure, régie par l'article 1.0 (articles 1.1 à 1.5) des prescriptions du PPAS n°48 bis&ter;
- o Dans ce quartier, l'avenue des Eglantiers comprend de nombreuses villas au style et à l'implantation différenciées en fonction des époques de construction;
- o La parcelle sur laquelle est implantée le bien faisant l'objet de la demande est cadastrée 4<sup>ème</sup> division, section H, numéro 56/02N12 pour une superficie selon extrait cadastral récent de 2a25ca;
- o La maison faisant l'objet de la demande est une maison mitoyenne 2 façades, implantée en recul de l'alignement, de gabarit R+Toiture « Mansart » et qui forme un ensemble de 4 maisons construites simultanément après 1923, année de l'octroi du permis d'urbanisme (PU 16-481-1923) relatif à la construction de 14 villas du n° 20 au n°46;
- o Sur ce tronçon, 4 groupes de maisons similaires forment un ensemble de 14 maisons situé face à la zone verte du domaine de Vivaqua. Cet ensemble est composé au total de 2 groupes de 4 maisons (26-28-30-32 et 34-36-38-40) et de 2 groupes de 3 maisons situés aux extrémités (20-22-24 et 42-44-46);
- o Le permis d'origine a autorisé la construction de ces 14 maisons et date de 1923. Ces maisons sont reprises à l'inventaire légal du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/08/2024 et forment un ensemble homogène de style éclectique à influence pittoresque avec les maisons du n° 20 à 46 ;
- o Ces maisons présentent une caractéristique urbanistique d'ensemble formé par des toitures « Mansart » tant en façade avant qu'en façade arrière. Les maisons peu profondes ont généralement été agrandies à l'arrière au rez-de-chaussée;
- o Certaines de ces maisons bénéficient d'un bow-window en façade avant depuis l'origine, ce qui n'est pas le cas du bien faisant l'objet de la demande sis au n°28;
- o Il est à noter que les transformations autorisées par permis d'urbanisme (n°16-27501-1975) pour la maison 3 façades sise au n°24 (fortement transformée à tous les niveaux, antérieurement à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol) dénotent dans cet ensemble, rompent totalement avec la valeur d'ensemble des constructions, tant en façade arrière qu'en façade latérale et ne peuvent constituer un précédent à la multiplication de telles interventions ne respectant pas les caractéristiques urbanistiques de cet ensemble;
- o Les transformations autorisées à l'habitation 2 façades sise au n°22 (PU n°16-43413-2017), directement mitoyenne au n°24, se sont appuyées sur les extensions octroyées pour cette dernière;
- o L'habitation faisant l'objet de la demande et sise au n°28 a subi des transformations suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28064-1977 ayant autorisé l'agrandissement de la cuisine en façade arrière;
- o En situation existante, la maison unifamiliale au n°28, faisant l'objet de la demande, est composée d'un hall d'entrée donnant sur un escalier menant aux étages. À droite du hall se trouve un bureau. Au centre, on retrouve le salon et à l'arrière, une cuisine et une salle-à-manger ouvrant sur une terrasse. À l'étage, la maison compte trois petites chambres (12,47 m<sup>2</sup>, 6,87 m<sup>2</sup> et 10,37 m<sup>2</sup>). Sous les combles, de petits espaces servent actuellement de grenier et d'atelier de bricolage. Le sous-sol n'offre quant à lui qu'un seul local, abritant les compteurs. Les façades sont recouvertes d'un enduit rugueux de ton blanc. Le toit présente une partie mansardée sur la façade avant et est couvert de tuiles de ton orangé;
- o Le bien se situe dans la zone tampon (zone d'incidence 60 mètres) d'un site Natura 2000 ("Zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise complexe" - zone 2). Le site Natura 2000 n'est pas assorti d'une zone de servitudes au pourtour des bois et forêts;

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

- o La démolition et la reconstruction d'une annexe au rez-de-chaussée (plus profonde), la réalisation d'une nouvelle lucarne en versant arrière et la rénovation d'une maison unifamiliale mitoyenne;

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

- Considérant que le projet vise :
  - la démolition et reconstruction d’une annexe existante au rez-de-chaussée, plus profonde et alignée à l’annexe existante sise au n°26. L’annexe projetée présente une toiture plate traitée en tant que toiture végétalisée (de type extensif) et propose une façade arrière isolée avec une finition en crépi de ton blanc;
  - la réalisation de modifications structurelles au rez-de-chaussée;
  - le réaménagement des niveaux supérieurs (avec modifications structurelles) et la modification du programme (nombre de chambres qui passe de 3 à 2);
  - la suppression de l’allège et la modification de la baie en versant arrière située dans le brisis à la Mansart (niveau +1);
  - la modification et la transformation / l’agrandissement de la lucarne existante sous combles (niveau +2) en versant arrière;
  - le remplacement des tuiles existantes de ton rouge/orangé par des tuiles de ton noir;
  - le remplacement de tous les châssis existants par des châssis en PVC de ton gris foncé (repris en légende de matériaux en situation projetée et libellé avec la mention « K ») en façade avant et arrière. Lors de la séance de la Commission de concertation, l’architecte du demandeur a cependant précisé que les châssis, en situation projetée, seraient prévus en bois en façade avant et en aluminium en façade arrière, contrairement aux indications reprises au droit de la légende des matériaux. Ces informations seront donc à corriger en conséquence sur les documents graphiques;
- En situation projetée :
  - au rez-de-chaussée, l’extension arrière est agrandie afin de s’aligner sur le voisin le plus profond (au n°26). Toutes les cloisons légères existantes sont supprimées pour créer un grand espace de vie regroupant le salon, la salle-à-manger et la cuisine ouverte. Le bureau à l’avant de la maison est modifié en intégrant un coin WC indépendant ainsi qu’un espace de rangement accueillant la machine à laver et le sèche-linge;
  - au 1<sup>er</sup> étage, une chambre parentale avec salle de bain privative est créée. Au niveau de la baie située dans le brisis de la toiture à la Mansart en façade arrière, les fenêtres existantes (avec allège) sont remplacées par une grande baie coulissante (sans allège). Des rangements sont ajoutés dans le couloir. L’escalier reliant le premier étage aux combles, actuellement très raide, sera remplacé pour améliorer l’accès au dernier niveau;
  - sous les combles, une nouvelle chambre est aménagée. Grâce à la transformation de la lucarne existante (depuis au moins 1971) au niveau du versant arrière et la création d’une lucarne neuve dont le volume est augmenté, le local bénéficiera d’une hauteur sous plafond confortable de 250 cm. Une fenêtre de toiture sera placée au niveau du versant avant afin d’éclairer le hall de nuit;

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

- en matière de programme :

le projet conserve la nomenclature d’une habitation unifamiliale et le programme de celle-ci, tout en améliorant sensiblement ses qualités d’habitabilité notamment pour les locaux de séjour et les chambres, ce qui est qualitatif;

le projet vise la réduction du nombre de chambres de 3 à 2 mais celles-ci présentent de meilleures qualités d’habitabilité en terme de superficies nettes au sol et de superficies d’éclairage naturel et permettent également un aménagement plus cohérent, ce qui est appréciable;
- en matière d’esthétique, d’implantation et de gabarit :

le projet d’extension en façade arrière au rez-de-chaussée s’aligne sur le voisin le plus profond (sis au n°26) mais sans toutefois dépasser de plus de trois mètres celui le moins profond (sis au n° 30, à savoir + 2,81 mètres), ce qui est conforme à l’article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement Régional d’Urbanisme et n’est pas soumis à l’octroi de dérogation;

la maison existante mitoyenne est conservée et légèrement agrandie de manière raisonnable, ce qui permet davantage de répondre aux besoins actuels d’une famille;

le caractère architectural de la façade avant est maintenu et préservé dans son ensemble. La fenêtre de toiture placée en versant avant, sera installée dans l’axe existant, afin de conserver l’identité architecturale de la maison et d’éclairer le hall de nuit, ce qui est opportun;

en partie arrière, le projet de transformation / extension de la volumétrie de la lucarne existante (au 2<sup>ème</sup> étage sous combles) permet cependant de conserver la lecture de la volumétrie à versants, ce qui peut s’envisager;

le bardage en Zinc prévu pour la lucarne située en partie supérieure (sous combles) est prévu en ton orangé ce qui est en contraste avec la teinte noire envisagée pour les tuiles. Le retour à des tuiles de ton orangé permettrait une plus grande harmonie du versant arrière à transformer;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :  
la zone de recul reste conforme à la situation de droit, est majoritairement verdurisée et est préservée, ce qui est qualitatif. Il y a cependant lieu de préciser certains aménagements qui n'y apparaissent visiblement pas et de joindre les photographies complémentaires;  
après vérification, il apparaît que le détail de l'aménagement de la zone de cours et jardins tel que présenté sur les documents graphiques joints à la demande ne correspond pas à l'aménagement qui est visible sur les vues aériennes (cheminement minéralisé, construction en fond de parcelle (a priori érigée entre 1996 et 2004 – à vérifier), végétation, etc ...). Il y a donc également lieu de joindre les photographies complémentaires et de préciser les informations qui seront à compléter et à vérifier eu égard notamment aux prescriptions du PPAS 48 bis;&ter;  
d'après les indications en plan (implantation de fait et projetée), il semble que le projet ne prévoit pas d'extension de la surface au sol de la terrasse existante qui n'est donc pas prolongée suite à l'extension en profondeur de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée, ce qui est à vérifier et à détailler en plan (voir ci-avant);  
la toiture plate couvrant l'extension sise au rez-de-chaussée est végétalisée (de type extensif), ce qui est qualitatif. Il y a cependant lieu de préciser le caractère inaccessible de celle-ci en plan, hormis pour son entretien;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :  
le bien se situe en zone d'accessibilité de type C;  
l'habitation ne présente pas de garage en situation existante de droit et la situation projetée est inchangée, ce qui ne suscite pas de remarque sur ce point car le projet ne modifie pas les aspects liés à la mobilité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :  
la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m<sup>2</sup> ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'autres aspects liés à la demande :  
le bien sur lequel porte la demande répond aux critères d'application des articles 6.1 et 6.2 des prescriptions du PPAS 48bis&ter (6. Constructions existantes) en ce que l'accroissement du volume bâti envisagé n'est pas supérieur à 20% du volume bâti existant (à la date du 02/10/1981). En effet, le formulaire annexe I mentionne un accroissement de volume de 36 m<sup>3</sup> (461-425 m<sup>3</sup>) soit +8,5 %;

**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 126§11 - dérogation à un PPAS - non-respect de l'article n°1.5 Aspect et matériaux qui prescrit "*Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins. Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60 de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m" :*
- en ce qui concerne le ton rouge-orangé d'origine des tuiles, typiques de l'ensemble des maisons faisant partie du lotissement (du n°20 au n°46) :  
Le PPAS n'impose pas de teinte spécifique à respecter pour la tonalité des tuiles mais les prescriptions de l'article 1.5 exigent une harmonie pour rapport aux immeubles voisins;  
L'analyse des orthophotos (Brugis) permet d'illustrer que les tuiles de l'ensemble des maisons (des n° 20 à n°46) étaient uniformes et de ton rouge/orangé/brun au moins jusqu'en 1987. En 1996 et en 2012, il apparaît que seule la maison n°32 présente une couverture en tuiles de ton noir. En 2024, il apparaît que les maisons n°32 / n°26 / n°22 et n°20 présentent également une couverture en tuiles de ton noir; Certaines de ces maisons (4 sur 14) présentent donc actuellement des tuiles de ton noir. Les tuiles de ton noir ont cependant malencontreusement été autorisées pour le n°22 en 2017, cette habitation ne faisant pas partie du groupement des 4 maisons au sein duquel se situe le bien faisant l'objet de la présente demande. Il y aurait donc lieu (et de manière générale également) de revenir à des tuiles de

ton rouge/orangé afin de permettre de conserver une harmonie globale des teintes pour l'ensemble de ces maisons;

○ en ce que la lucarne comporte une largeur supérieure à 1,60 m :

la largeur de la lucarne projetée étant supérieure à 1,60 m, elle est donc dérogatoire au PPAS mais respecte cependant l'article 6 (Toiture) §2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa largeur n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade arrière et en ce que la lucarne ne dépasse pas de plus de 2 mètres le profil de la toiture;

les impositions liées au respect des exigences en terme de Performances Energétiques des Bâtiments impliquent généralement une certaine épaisseur requise au droit des joues de lucarnes permettant leur isolation (par l'extérieur), ce qui génère des contraintes en terme de largeur finale visible;

la lucarne existante sous combles présentait une largeur de 302 cm et était donc déjà en dérogation au PPAS. L'existence de cette lucarne apparaît déjà sur les orthophotos depuis au moins 1971;

diverses lucarnes ont été réalisées en versant arrière de certaines habitations (n°20/n°22/n°24/n°36/n°38) situées à proximité et dans l'ensemble formé par les groupes de maisons n°20 à n°46, lesquelles présentent les mêmes gabarits de construction que le bien faisant l'objet de la demande. Les lucarnes mentionnées ci-après ont été autorisées par permis d'urbanisme pour les n°20 (PU n° 16-44796-2019), n° 22 (PU n°16-43413-2017) et n°24 (n°16-27501-1975) et apparaissent déjà en situation existante pour le permis lié au n°36-38 en 1977 (PU n°16-33599-1997);

la lucarne telle que proposée présente des dimensions (largeur de 370 cm) permettant notamment de disposer d'une hauteur libre sous plafond de 250 cm pour la chambre située sous combles;

la lucarne modifiée ne sera pas visible depuis l'espace public;

le bardage de la lucarne est prévu en Zinc de ton orangé, ce qui permettra de conserver une harmonie de l'ensemble des teintes dans une même gamme de coloris rouge/orangé, tenant compte du retour à prévoir vers des tuiles de ton rouge/orangé (et non pas de ton noir comme sollicité dans le cadre de la présente demande de permis initiale);

la transformation et l'augmentation du volume du chien-assis existant situé en versant arrière au dernier niveau (sous combles) permet la création d'une lucarne dont le langage est distinct du langage de la baie (modifiée et prévue sans allège en situation projetée) située juste en aplomb au niveau inférieur et qui est elle intégrée dans le brisis de la toiture à la Mansart;

au vu de ce qui précède, la réalisation de cette lucarne en versant arrière sous combles (au niveau +2) peut s'envisager;

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

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

la proposition d'utilisation du PVC de ton gris (en façade avant et arrière) pour les menuiseries extérieures de ce bien repris à l'inventaire n'est pas souhaitable en façade avant eu égard notamment au caractère patrimonial du bien qui est à préserver. L'utilisation du bois est à prévoir en façade avant dans le respect des divisions et des moulurations d'origine;

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

○ prévoir, en façade avant, des menuiseries extérieures en bois qui respectent les divisions et les moulurations d'origine, de ton clair ou bleu foncé, vert foncé ou bordeaux ;

○ préciser en plan le caractère inaccessible (hormis pour son entretien ) de la toiture plate couvrant l'extension sise au rez-de-chaussée (végétalisée de type extensif);

○ revenir à des tuiles de ton rouge/orangé;

○ fournir des photographies complémentaires de la zone de recul et du fond de la parcelle et détailler en situation de fait et projetée l'aménagement de la zone de recul et de la zone de cours et jardins sur les documents graphiques (cheminement minéralisé, construction en fond de parcelle, construction légère à l'avant, végétation, caractère perméable/imperméable, type de revêtements, etc ...) et vérifier la conformité aux prescriptions du PPAS 48 bis&ter;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

○ de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;

○ d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications de teintes et de matériaux et de précisions graphiques à apporter ;

○ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'utilisation du PVC pour ce bien repris à l'inventaire n'est pas envisageable ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;  
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.5 (pour les dimensions de la lucarne et non pas pour la teinte des tuiles) 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 27/05/2026**  
**Objet n°14**

**Dossier 16-48584-2026 - Enquête n°060/26**

**Situation : Rue des Fidèles 31**

**Objet : rénover un volume d'atelier et en modifier la destination vers du logement et créer deux logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48584-2026 introduite en date du 12/02/2026,;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un volume d'atelier et en modifier la destination vers du logement et créer deux logements sur le bien sis rue des Fidèles 31;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations 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 "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la fermeture de la dent creuse entre le bâtiment arrière et le bâtiment principal, induit une profondeur importante dépassant l'ensemble des profondeurs mitoyennes en que par ailleurs, la nouvelle terrasse en about du bâtiment arrière, augmente davantage cette profondeur;
- non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce qu'en raison du dépassement en profondeur, le dépassement en hauteur est à considérer;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Questions :

- *Quelle est la hauteur prévue ?*
- *Quant est-il des nouvelles baies ?*
- *Quelles sont les mesures mises en place pour limiter les vues plongeantes pour les parcelles voisines ?*

- Craintes :

- *Le changement de « Fonction », d'atelier inoccupé à logements, induit de nouvelles nuisances, comme un passage plus fréquent de personnes;*
- *Les accès et les baies créent des vues plongeantes, dont les 4 nouvelles baies à l'étage;*
- *Les baies ne sont pas conformes au Code Civil (non pertinent, le recul étant de 2,40m, supérieur aux 1,90m);*
- *Les garages sont actuellement inexploités, leur réactivation risque de créer des nuisances;*
- *Nuisances sonores induites par l'aménagement d'un nouveau jardin;*

- Demandes :

- *La nouvelle terrasse et son escalier d'accès, suite à la suppression de l'escalier existant, créent un risque d'intrusion, vue dans les chambres des bâtiments voisins, et nuisances sonores. Demande d'intégrer l'escalier dans le volume et de renoncer à toute terrasse et/ou accès extérieur;*

- Demande de renoncer à créer de nouvelles baies non conformes à l'article 3.132 du code Civil, ou alors les opacifier (non pertinent, le recul étant de plus d'1,90m);
- Le pare-vue crée une paroi totale de 6m et induit un enclavement et une perte de luminosité;
- Demande de remplacer les arbres fruitiers non conformes à l'article 3.133 du Code Civil, plants à 65cm du mur, par des arbustes bas (non pertinent, il n'est justement prévu aucune plantation d'arbre);
- Demande de respecter le quota de 5 emplacements de garage pour préserver la pleine terre;
- Limiter l'accès de la servitude de passage sous le bâtiment avant, afin de garantir l'intégrité structurelle du bâtiment avant;
- Isolation acoustique au niveau du mur mitoyen (attention le seul mur commun avec l'immeuble avant, est celui de l'annexe en infraction);

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne la mise à disposition d'un espace privatif de rangement et/ou stockage, cette dérogation n'étant pas aux mesures particulières de publicité;

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

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

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

12/02/2026 : dépôt de la demande;

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

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

27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

Considérant le projet à savoir rénover un volume d'atelier et en modifier la destination vers du logement et créer deux logements ;

Considérant que le projet ne prévoit pas :

- de toiture verte ;
- de citerne d'eau de pluie ;
- de technique de quelque sorte que ce soit pour la gestion des eaux de pluies ;

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

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

**Avis favorable à condition** d'assurer la récupération des eaux de pluies et leur usage dans les WC, buanderies et pour le nettoyage ; De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>):

#### **Pour tous**

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

#### **Nichoirs martinets**

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

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

#### **Nichoirs moineaux**

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

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

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

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

- HAUTEUR : 2 à 6 m du sol

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

#### **Nichoires 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 nichours sur un même bâtiment ou un même arbre est conseillée.
- **COMMENT PROTÉGER LE NICHOUR 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.

#### **Nichoires bergeronnette des ruisseaux :**

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

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

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

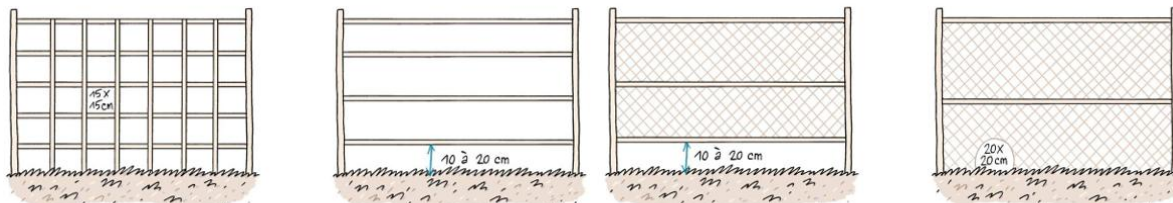
**Important** : Les nids/terriers des espèces protégées sont également protégés ;

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **l'éclairage extérieur**, seuls sont autorisés les éclairages de type LED avec une teinte allant de l'ambre au rouge (3000 K maximum, idéalement inférieure à 2200 K), sans émission dans le spectre UV. De plus, la projection lumineuse doit toujours être orientée vers le sol ;
- Lors des **plantations et replantations**, seules des espèces indigènes doivent être utilisées. La plantation d'espèces exotiques envahissantes est strictement interdite. Une liste des plantes indigènes et recommandées pour les différentes plantations, telles que l'aménagement des jardins, la nature des toitures végétales, et le choix des délimitations des parcelles (haies, lisières boisées), est consultable sur :

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_2017\\_LIST\\_EspeciesVegetales\\_indigenes\\_conseillees\\_fr](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspeciesVegetales_indigenes_conseillees_fr)

- En cas de placement, remplacement ou de réparation de **barrière/grillage/clôture**, un passage pour la petite faune doit être créé : adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m OU installer une clôture de type « ursus » à l'envers, les grosses mailles vers le bas. Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

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



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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/04/2026 et émis le 28/04/2026 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations de commerce, de logement et d'équipement;
- Dans ce quartier, la rue Xavier De Bue constitue un noyau commercial et l'îlot sur lequel porte la demande présente de nombreuses parcelles traversant la totalité de l'îlot, la rue des Fidèles desservant les fonds de ces parcelles et ayant fait l'objet de plusieurs nouvelles constructions et transformations;

- La voirie, à sens unique, est peu large et comporte des trottoirs, également très peu larges, à savoir environ 1m;
- La parcelle concernée par la demande, s'implantant profondément dans l'ilot, comporte une maison unifamiliale à l'alignement, ainsi qu'un bâtiment accessible depuis la rue des Fidèles, via le n°31;
- Actuellement, cette parcelle est divisée en deux propriétés :
  - La première copropriété comprend la maison à front de la rue des Fidèles ainsi qu'une petite extension en infraction, située entre le bâtiment principal et le volume d'atelier;
  - La seconde copropriété, comprends un volume d'atelier en intérieur d'ilot, ainsi que des garages situés également en intérieur d'ilot, au fond de la parcelle, à droite. La demande de permis d'urbanisme porte sur cette seconde copropriété;
- Le bâtiment principal du n°31, à l'alignement, est ancien, à l'instar de plusieurs habitations qui composent cette petite rue et le permis d'urbanisme n° 16-28388-1978, a autorisé la construction de 5 boxes de garage en intérieur d'ilot, au sein de cette parcelle comportant déjà une maison unifamiliale à front de rue et un volume d'atelier, détaché du bâtiment principal;
- En situation existante de fait, le volume de box de garages a été agrandi et comporte 3 box supplémentaires, pour un total de 8 véhicules, et ce, dès la mise en œuvre du permis d'urbanisme de 1978;
- Également en situation de fait, les divers ateliers, ont été transformés, en deux logements au rez-de-chaussée, dont l'un est en souplex avec le niveau au sous-sol, avec un accès via la face arrière et un grand atelier ouvert au 1<sup>er</sup> étage, avec un accès, également en façade arrière et un escalier en bois;
- La parcelle est entièrement minéralisée et ne comporte aucun aménagement paysager, contrairement aux parcelles environnantes, largement végétalisées et en pleine terre;
- Entre le volume arrière, concerné par la demande, et le bâtiment principal, entre 1996 et 2004, la cour existante a été fermée et reliée au bâtiment avant, et ce sans l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme, induisant, pour le volume arrière, une dérogation à la profondeur;
- Par ailleurs, la terrasse aménagée sur la toiture de cette extension est également en infraction et ne répond pas au Code civil en matière de mitoyenneté et de servitudes de vues;

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

- Le réaménagement structurel d'un bâtiment existant pour l'aménagement de deux appartements;
- Le démontage de l'escalier extérieur d'accès à l'étage en bois et la construction d'une nouvelle circulation extérieure avec une terrasse au profit du logement du 1<sup>er</sup> étage;
- La démolition de dalle en béton et la remise en pleine terre d'une partie de la parcelle;
- La suppression de deux box de garage;
- L'aménagement d'un espace couvert pour le stockage des vélos;
- La construction d'un abri pour le stockage des poubelles;
- La pose de 48 panneaux solaires, sur la toiture des garages;

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

- Le programme prévoit d'une part de mettre en conformité l'affectation de logement, au sein de ce volume d'atelier, et d'autre part, de revoir la répartition des deux unités de logements, afin de proposer deux logements davantage qualitatifs;
- La demande vise également l'amélioration des qualités végétales de cette parcelle en intérieur d'ilot;

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

- en matière de programme :
  - Les deux logements existants en situation de fait, ne comportent que peu de qualités d'habitabilité, sont de petite dimension et non conformes aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - La modification de répartition telle que proposée, supprime toutes les dérogations existantes aux articles du Titre II mais ne propose aucun espace de stockage pour le logement au 1<sup>er</sup> étage;
  - Au regard de l'espace disponible au sein de logement, il pourrait être prévu un local permettant le rangement et le stockage;
  - Le logement au rez-de-chaussée, dispose de deux chambres, une salle-de-bain, un grand espace de séjour avec une cuisine ouverte ainsi que d'un jardinet de 12m<sup>2</sup>;
  - L'accès à ce logement se fait latéralement via la clôture délimitant la partie extérieure privative dédiée à ce logement;
  - Les caves sont uniquement accessibles pour le logement au rez-de-chaussée;

- Le logement à l'étage, est accessible via un escalier en façade arrière, et une terrasse, permettant l'usage d'un espace extérieur, et dispose également de deux chambres, une salle-de-bain et un grand espace de séjour avec une cuisine ouverte;
- Deux des garages, au plus proche de l'accès carrossable, sont supprimés au profit d'un espace de stockage pour environ six vélos, couvert et d'un local commun pour les poubelles;
- En ce qui concerne les transformations au niveau des façades:
  - La fenestration de la façade latérale de droite est modifiée afin de garantir au sein de chaque pièce habitable, un apport en éclairage conforme et qualitatif;
  - En effet, certaines baies sont murées et d'autres percées, ce qui revient à augmenter de deux baies à l'étage et de maintenir le même nombre au rez-de-chaussée;
  - La typologie globale de la bâtisse reste inchangée;
  - Les nouvelles menuiseries seront prévues en PVC de teinte blanche;
  - Les façades étant non visibles depuis l'espace public, le matériau choisi n'est pas soumis à permis d'urbanisme;
  - Les autres matériaux projetés, sont de l'enduit de ton clair (blanc ou gris) au niveau des façades, des garde-corps et un escalier en bois de ton clair;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Hormis l'ajout de la terrasse, aggravant la dérogation, le volume reste inchangé;
  - La façade latérale est en retrait d'environ 3,05m de la mitoyenneté de droite, se conformant au Code civil en matière de servitudes de vues;
  - La modification de la fenestration, ne modifie pas ce retrait;
  - Seule la nouvelle terrasse d'accès vers le logement haut, aggrave une situation de dépassement;
  - Par ailleurs, la pose d'un pare vue en mitoyenneté n'est pas conforme au Code civil et y renoncer induit un non-respect en matière de servitudes de vues, en raison d'un retrait par rapport à la mitoyenneté de gauche, inférieur à 1,90m;
  - Un retrait d'1,90m permettrait de se conformer au Code civil tout en limitant les nuisances de vues plongeantes sur la parcelle mitoyenne de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le long des murs de clôture de gauche et du fond, au niveau arrière de la parcelle, une bande de 65cm de large, de pleine terre est creusée dans la dalle de béton existante, afin de créer un parterre planté de près de 18m<sup>2</sup>;
  - Cette dalle est également percée en arrière du volume concerné par la demande, afin de créer un jardinet d'environ 12m<sup>2</sup>, au profit du logement au rez-de-chaussée;
  - Les plans indiquent que la zone bétonnée est réduite de 123m<sup>2</sup>;
  - Cependant, bien qu'il puisse être admis qu'au moins 30m<sup>2</sup> sont restitués à de la pleine terre, le solde est couvert de matériaux de nature imperméables voire semi-perméables ne permettant pas d'infiltrer de manière optimale les eaux pluviales;
  - Bien que l'accès carrossable, puisse être maintenu en matériaux non perméables, afin de permettre également aux piétons un accès au sec, la partie arrière, au droit des garages, peut être traitée avec des dalles gazons permettant d'augmenter significativement la capacité d'infiltration de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Six garages sont maintenus;
  - Cependant, considérant qu'en situation existante de droit, seulement cinq sont autorisés, il serait judicieux de réduire le nombre de garage maintenus afin de disposer également d'un espace en pleine terre et aménagé en jardinet supplémentaire;
  - Par ailleurs, le maintien uniquement des cinq garages existants en situation de droit, permettrait de limiter la circulation automobile en intérieur d'îlot et garantir la quiétude autant pour l'ensemble de l'îlot que pour les deux nouveaux logements pérennisés;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - La demande d'augmenter la surface perméable, permettrait d'améliorer le système de gestion des eaux pluviales existant, qui ne devait à l'époque, certainement pas être calibré pour reprendre les eaux pluviales d'autant de surface imperméable;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - 48 panneaux solaires sont disposés au niveau de la toiture des garages, pour couvrir les besoins énergétiques des bâtiments existants;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogations aux articles n°4 (profondeur de la construction) et n°6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Le bâtiment en intérieur d'îlot est existant et sa volumétrie, hormis l'ajout de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, n'est pas modifiée;
  - Cependant la fermeture de la cour entre les deux bâtiments et en infraction, induit une continuité du bâti aggravant une situation préexistante de dépassement;
  - Cette extension du bâti est hors de la demande de permis d'urbanisme et ne concerne pas la même propriété;
  - Cette situation infractionnelle, datant entre 1996 et 2004 devra être mise en conformité dans les plus brefs délais;
  - L'impact sur l'intérieur d'îlot est l'augmentation de la densité de logement et de circulation automobile;
  - Bien qu'il soit proposé environ 30m<sup>2</sup> de pleine terre, pour le parterre planté et pour le petit jardinet du logement du rez-de-chaussée, la situation en plus de l'impact de deux nouveaux logements, nécessiterai davantage d'amélioration, et d'autant plus dans le contexte actuel climatologique et l'importance de restituer de la pleine terre, autant que limiter la pénétration des véhicules en intérieur d'îlot au profit de logements ;
  - Par ailleurs, l'extension dérogatoire de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, telle que présenté, avec la pose d'un pare-vue, augmente l'impact dérogatoire en grevant les vues dégagées pour la parcelle mitoyenne de gauche et induit une perte d'ensoleillement préjudiciable ;

**En guise de conclusion :**

La situation de droit d'un atelier et de 5 garages, peut être maintenue, pour autant que les impacts au sein de l'intérieur d'îlot ne soient pas augmentés et/ou aggravés ;

Considérant que la présente demande n'améliore pas les qualités de l'intérieur de l'îlot, et au contraire en prévoyant une fonction de logement et le maintien de 6 garages, sans améliorer la perméabilité de la parcelle, prévoit des logements ayant des espaces extérieurs de pauvre qualité ;

Considérant, que le passage des véhicules en intérieur d'îlot et le long des façades des logements, ne permet pas de répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant, que les logements proposés, en dehors des considérations sur le passage carrossable et les impacts de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, présentent des qualités d'aménagements intérieurs et répondent aux prescriptions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant de ce fait, qu'une demande pour la création de deux logements peut être envisagée, pour autant qu'il soit proposé en parallèle, la suppression des garages, afin de supprimer toute pénétration des véhicules en intérieur d'îlot, et au profit d'un aménagement paysager qualitatif ;

Considérant que ces aménagements paysagers permettraient de proposer un espace extérieur au profit des deux logements, limitant les nuisances sonores et préservant les intimités des parcelles voisines et mitoyennes et permettrait d'écarter le passage piétonnier de la seule façade comportant des baies pour les locaux habitables ;

Considérant, par ailleurs, que la démolition de la dalle, au profit d'un aménagement paysager qualitatif profitant de la restitution de la pleine terre, profiterait à la gestion des eaux pluviales ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 27/05/2026**  
**Objet n°15**

**Dossier 16-48566-2026 - Enquête n°072/26**

**Situation : Avenue de Mercure 15**

**Objet : mettre en conformité le regroupement de 2 logements (un studio au rez-de-chaussée arrière et un appartement 3 chambres traversant au 1<sup>er</sup> étage) en un logement en duplex (appartement 3 chambres) au sein d'un immeuble de logements multiples**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48566-2026 introduite en date du 03/02/2026;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le regroupement de 2 logements (un studio au rez-de-chaussée arrière et un appartement 3 chambres traversant au 1<sup>er</sup> étage) en un logement en duplex (appartement 3 chambres) au sein d'un immeuble de logements multiples sur le bien sis avenue de Mercure 15;

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 180 délivré le 23/04/1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2026 au 08/05/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/02/2026 : dépôt de la demande;

18/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/03/2026 : réception des compléments;

15/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

24/04/2026 au 08/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/05/2026 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 15/04/2026 et réceptionné le 04/05/2026;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande fait partie d'un ensemble de constructions (3 immeubles à appartements) implantées dans un parc résidentiel paysager, de grande qualité et présentant des arbres majestueux, dénommé « Le Domaine de Cherridreux ». Ce parc est situé au cœur

de l'îlot formé par le Dieweg au Nord, l'avenue Circulaire et l'avenue de Mercure à l'Est, l'avenue Jean et Pierre Carsoel au Sud et l'avenue François Folie à l'Ouest;

- « Le Domaine de Cherridreux » comprend 3 groupements de constructions reprises aux adresses suivantes : Avenue Circulaire 144-144a-144b-144c-144d (LOT 3), Avenue François Folie 24-26-28-30 (LOT 2) et Avenue de Mercure 9-11-13-15-15a (LOT 1). Cet ensemble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale;
- La construction érigée sur le LOT 1 (au Sud du Domaine) dispose des numéros de police correspondant aux sections suivantes : n°9 (section M1) - n°11 (section M2) - n°13 (section M3) - n°15 (section M4) - n°15a (section M5);
- Au sein de la « Résidence Mercure » (n° 9-11-13-15-15a), qui longe l'Avenue de Mercure, l'immeuble n°15 (section M4) visé par la demande :
  - est situé au sein de la 4<sup>ème</sup> travée de la construction qui comprend 5 travées au total;
  - est exposé à l'Est du côté de l'Avenue de Mercure et à l'Ouest du côté du parc-jardin;
  - est implanté dans le parc en présentant de grands reculs vis-à-vis des autres immeubles;
  - présente un gabarit R+7+TP;
- Les 2 appartements visés par le regroupement sont situés : pour le studio, au rez-de-chaussée arrière et pour l'appartement traversant 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage;
- La construction de l'immeuble a été réalisée sur base du permis d'urbanisme 16-25802-1969 (comportant les n°s 9/11/13/15/15a);
- Divers permis ultérieurs ont ensuite été délivrés et visaient :
  - n°16-40760-2012 : la mise en conformité de la transformation de 2 appartements réunis en 1 unité d'habitation (n°9);
  - n°16-42611-2015 : la mise en conformité de la création d'un logement supplémentaire (studio) au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble (n°15a);
  - n°16-43427-2017 : unir deux appartements au premier étage de deux immeubles faisant partie d'un ensemble (n°11/13);
  - n°16-45344-2020 : mise en conformité de la création d'un logement supplémentaire (studio) au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble (n°15);
  - n°16-45961-2021 : mettre en conformité la construction d'une véranda installée en 1988 située au niveau du penthouse de l'immeuble (n°15);
  - n°16-46698-2022 : rénover un appartement, démolir et reconstruire la véranda, et remplacer les châssis (n°15);
  - n°16-46760-2022 : rénover des membranes d'étanchéité des balcons et terrasses et remplacer des garde-corps (n°9/11/13/15/15a);
  - n°16-47585-2024 : mettre en conformité la modification de la répartition d'un appartement (n°56) situé au 4<sup>ème</sup> étage droit (M3) au sein d'un immeuble de logements (n°13 bte 9);
- Les 2 appartements visés par le regroupement se répartissent comme suit en situation de droit (sur base du PU n° 16-25802-1969) :
  - studio, au rez-de-chaussée arrière :
    - hall d'entrée;
    - WC séparé;
    - salle-de-bains;
    - cuisine;
    - salle-à-manger;
    - séjour / coin à dormir du studio;
    - jardin;
  - appartement traversant 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage :
    - hall d'entrée;
    - vestiaire;
    - WC séparé;
    - 2 salles d'eau;
    - salle de bains avec WC;
    - dégagement;
    - chambre n°1, chambre n°2, chambre n°3;
    - terrasse;
    - living;
    - cuisine;

- terrasse;
- La note explicative précise que le propriétaire a acquis le studio en 2004. En 2008, le demandeur a fait l'acquisition de l'appartement situé au-dessus du studio afin de réunir ces 2 logements en une seule entité. Les travaux ont été réalisés en 2008, sans obtention d'une autorisation préalable;
- En situation existante de fait, à mettre en conformité, le logement est donc réparti sur 2 niveaux, reliés entre eux par un escalier intérieur neuf privatif. La superficie globale du logement unique, ainsi créé après regroupement, totalise plus de 200 m<sup>2</sup>;
- L'appartement 3 chambres, se développant en duplex et à mettre en conformité, se répartit et se détaille comme suit :
  - rez-de-chaussée arrière (locaux de vie) :
    - hall d'entrée;
    - WC séparé;
    - débarras sous escalier;
    - cuisine ouverte et séjour (51,40 m<sup>2</sup>) avec escalier intérieur privatif menant au 1<sup>er</sup> étage;
    - jardin ;
  - 1er étage (locaux de nuit) :
    - escalier vers rez-de-chaussée et couloir;
    - chambre n°1 (21,34 m<sup>2</sup>) avec terrasse arrière, salle-de-bain attenante n°1 (11,76 m<sup>2</sup>) et dressing (9,13 m<sup>2</sup>);
    - local technique;
    - salle-de-bain n°2 (17,16 m<sup>2</sup>);
    - chambre n°2 (22,69 m<sup>2</sup>);
    - chambre n°3 (14,62 m<sup>2</sup>);
    - terrasse avant;

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

- La mise en conformité du regroupement de 2 logements (un studio au rez-de-chaussée arrière et un appartement 3 chambres traversant au 1<sup>er</sup> étage) en un logement en duplex (appartement 3 chambres) au sein d'un immeuble de logements multiples;

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

- Considérant que la superficie de la fonction logement est maintenue au sein de l'immeuble et ne suscite pas de remarque;
- Considérant que le gabarit de l'immeuble n'est pas modifié;
- Considérant que le projet se conforme au permis de lotir dans lequel il s'implante et n'a pas nécessité de modifications des façades du bien au sein duquel il se situe et qui est repris à l'inventaire;
- Considérant en effet que l'ensemble des châssis en bois d'origine ont été maintenus;
- Considérant que les travaux (intérieurs) ayant permis le regroupement des 2 unités de logement en une seule unité n'ont pas porté atteinte à l'enveloppe extérieure du bâtiment;
- Considérant qu'en vue du regroupement des 2 unités et la pose d'un nouvel escalier intérieur, le percement d'une trémie a été réalisé sur base du dimensionnement prévu par une étude de stabilité, rédigée en 2008, dont une copie est jointe au dossier de demande de mise en conformité;
- Considérant que le regroupement des 2 logements existants en situation de droit (un studio et un appartement 3 chambres) en un appartement 3 chambres se développant en duplex a permis de créer un logement spacieux et confortable;
- Considérant que le logement créé présente une répartition des espaces de vie au rez-de-chaussée et des espaces nuit et sanitaires au 1<sup>er</sup> étage, que cette configuration est fonctionnelle, qualitative et est conforme au bon aménagement des lieux en ce que :
  - les pièces de vie (cuisine ouverte et séjour) situées au niveau inférieur du duplex permettent de profiter du jardin extérieur;
  - le 1<sup>er</sup> étage abrite, en façade arrière une suite parentale de 21,34 m<sup>2</sup> avec un dressing de 9,13 m<sup>2</sup> et une salle-de-bain privative de 11,76 m<sup>2</sup> donnant sur une terrasse spacieuse se développant sur toute la largeur de l'appartement, côté jardin;
  - le 1<sup>er</sup> étage, en façade avant, abrite une salle de bain de 17,16 m<sup>2</sup>, deux chambres spacieuses de 22,69 m<sup>2</sup> et 14,62 m<sup>2</sup> qui donnent sur une terrasse confortable se développant également sur toute la largeur de l'appartement, côté rue;
- Considérant que la porte (principale) d'accès au logement est située dans le hall d'entrée de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée. La porte d'accès au logement située au 1<sup>er</sup> étage a été maintenue et

permet une éventuelle utilisation en tant que sortie supplémentaire en cas d'urgence, ce qui peut s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

Le projet ne modifie pas les superficies planchers ni la volumétrie de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et la superficie globale de la fonction logement étant maintenue au sein du complexe, ce qui ne suscite pas de remarque;

La demande portant sur la réunion de 2 logements pour en offrir un aux dimensions plus confortables, peut s'envisager et est conforme au bon aménagement des lieux;

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

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

Aucune modification n'est apportée en terme de gabarit ni de façade, les travaux (intérieurs) ayant permis le regroupement des 2 unités de logement en une seule n'ayant en effet pas porté atteinte à l'enveloppe extérieure du bâtiment, ce qui ne suscite pas de remarque;

L'ensemble des châssis en bois d'origine sont maintenus, ce qui est qualitatif et préserve le caractère et les qualités architecturales du bien en termes de menuiseries extérieures;

**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.