Architecte :	Demandeurs :	Adresse du bien :	date :
		Avenue Bonaparte 64 1180 Uccle	08/09/2026

NOTE EXPLICATIVE

Compléments de dossier n°16-48767-2026

1. Objet de la Demande :

La rénovation d'une maison unifamiliale sis à

Avenue Bonaparte, 64
1180 Uccle
Cadastre : 21612D0491/00B010

- **Modifier le profil de toiture en construisant deux chien assis sur les versants avant et arrière ;**
- **Isolation par l'extérieur et modification des parements des murs ;**
- **Fermeture de la baie au deuxième étage sur le pignon ;**
- **La construction d'une annexe vers le jardin au RDJ alignée en profondeur avec l'annexe du voisin no. 62.**

2. Contexte et historique de la demande :

Le bien est implanté dans l'aire géographique du PRAS réf. Régionale 43, PPAS no. 7 (1979-1991) et à moins de 60m de la zone Natura 2000 du Kauwberg.

La maison unifamiliale à trois façades a été construite en 1962 dans le lotissement Domaine de l'Empereur (1958).

Un permis a été octroyé en 1969 pour la construction d'un garage.

Un permis a été obtenu en 2025 (16/PU/1970202) pour la mise en conformité de l'extension en façade arrière pour la cuisine construite en 1969.

Service Public Fédéral FINANCES

Administration générale de la Documentation patrimoniale

b

Centré sur : UKKEL 2 AFD / UCCLE 2 DIV

Situation la plus récente

Echelle: 1/500



© 05/12/2019 - L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données dans laquelle ces données sont reprises, et bénéficie des droits de propriété intellectuelle repris dans la loi relative au droit d'auteur et aux droits voisins. A partir du 01/01/2018, les bâtiments repris au plan parcellaire seront progressivement remplacés par un jeu de données géré par les Régions. L'AGDP ne sera alors plus responsable de la représentation au plan parcellaire des bâtiments.

N

.be

2

Plan cadastral

3. Situation existante et de droit :

Les situations de droit et existante sont en ordre urbanistique, un permis a été livré en 2025 (16/PU/1970202) pour la régularisation de l'annexe de cuisine (construite en 1962).

4. Situation projetée :

La situation projetée a pour but de :

1- Aménager la chambre parentale avec une salle de douche sous toiture, à la place du grenier. Le projet envisage la construction de deux chien assis pour rendre l'espace habitable selon les normes en vigueur. Le chien assis sur le versant avant est plus petit que celui à l'arrière qui fait 2/3 de la largeur de la façade. Le gabarit en hauteur des chien-assis sera identique à celui du voisin du no. 62. Le matériau de parement pour les chien-assis est prévu en pierre de France, pour rappeler le soubassement de la façade et harmoniser la vue de l'ensemble de la maison.

2- Isoler les façades par l'extérieur pour améliorer la performance énergétique du bâtiment avec 14cm d'isolant PSE. Un enduit clair est prévu pour les façades arrière et latérale, ainsi qu'un nouveau parement en briques (épaisseur de 3cm) identiques à l'existant pour les deux étages supérieures de la façade avant et un parement en grandes dalles de grès calcaire belge pour le RDC afin de respecter l'intention architecturale de l'architecte d'origine de la maison Albert Selvais (1961).

3- Le projet concerne également la construction d'une annexe vers le jardin au RDC en s'alignant avec l'annexe du voisin no. 62 en profondeur. Le volume de l'extension des années 60 de la cuisine sera maintenu, et une nouvelle extension sera construite sur le restant de la largeur de la façade pour accueillir une salle à manger lumineuse. Le nouveau volume a été dessiné avec des grandes fenêtres verticales sur tout le pourtour, avec un soubassement et une plate bande pour le linteau bardé en grès calcaire beige afin de donner de la cohérence à l'ensemble du projet.

4- Finalement, le projet envisage de construire une extension du garage vers l'avant du bâtiment au RDC, qui sera en recul de 75cm par rapport à la façade avant. La porte de garage sera maintenu à l'identique, blanche comme les autres menuiseries de la maison. Le mur autour de la porte sera enduit comme la façade latérale. Ceci permet d'avoir un garage pour deux voitures et leur bornes de chargement électriques respectives. La nouvelle toiture sera végétalisée extensivement.

5. Dérogations :

La présente demande comprend deux dérogations, au rez-de-chaussée pour la surface vitrée de la chambre et au troisième étage pour la terrasse.

- <u>Dérogations au PPAS no. 7, article II</u>

3.a) Implantation

‘Les façades à rue des constructions isolées seront implantées aux reculs minimums ou maximums prévus au plan. Le front de bâtisse avant sera identique pour les constructions contiguës.’

Les propriétaires tiennent à isoler les façades pour répondre aux enjeux climatiques en réduisant leur consommation d’énergie à long terme. L’isolation par l’intérieur n’étant pas possible, le projet vis à isoler en 14cm PSE et refaire un parement en brique (3cm) et pierre au RDC pour maintenir la cohérence avec la maison mitoyenne. Ceci fait que l’alignement ne sera pas strictement maintenu, vu que la maison concerné par ce permis aura 17cm de différence avec la voisine. La corniche sera toujours en sailli et alignée avec l’ensemble des trois maisons, ce qui fait que l’intervention ne dénaturera pas trop la cohérence de l’ensemble. La descente d’eau de pluie existante entre les deux maisons fera la transition entre les deux épaisseurs, ce qui atténue la visibilité du changement des profondeur de la façade par rapport à la rue.

3.b) Implantation

‘Les façades latérales des constructions isolées ou jumelées, dans la zone de construction en ordre ouvert, resteront distantes des limites mitoyennes de 3m au moins. Les façades latérales des constructions isolées, jumelées et abouts des blocs, dans la zone de construction en ordre semi-ouvert, resteront distantes des limites mitoyennes de 3m au moins. La largeur de ces constructions, pour les deux zones, ne dépassera pas les 7/10ièmes de celle de la parcelle. La largeur totale des constructions groupées ne pourra excéder les 8/10ièmes de la largeur de l’ensemble des parcelles.’

En ce qui concerne le retrait latéral suite à l’agrandissement du volume du garage, le projet ne change pas la largeur de la situation existante, mais prolonge l’existante. Le garage étant enterré, l’intervention ne devrait pas impacter l’aspect visuel de la façade latérale. Actuellement, un escalier en béton coulé retient la terre du jardin avant du no. 66 uqi est plus haut, mais ceci est en mauvais état et devra être refait à terme pour assurer la stabilité de la topographie des terrains.

7) Matériaux de parement des diverses façades

‘Les constructions jumelées et groupées seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s’harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs.’

Le projet envisage l’isolation des façades par l’extérieur et le remplacement des briques à l’identique pour la façade avant avec de la pierre de France au RDC pour répondre à ce règlement. Nous demandons pouvoir enduire avec une couleur claire le pignon latéral pour qu’il s’harmonise avec le pignon de l’ensemble de maisons qui suit (no.68).

L’ensemble de maisons des deux côtés et en face de celui-ci ont des façades enduites en couleur claire. Ceci permettrait d’harmoniser le contexte plus large du lotissement.

9) Lucarnes et Pignons

Afin d’aménager l’espace sous comble en chambre, il faudrait répondre aux normes d’habitabilité selon le RRU. Nous demandons la dérogation pour la hauteur des lucarnes (2,90m au-dessus de la corniche plutôt que 2m) vu que cela a été octroyé pour le voisin no. 62 et qui ne pourra pas être évitée pour l’habitabilité.

Les lucarnes seront alignées en hauteur avec celles du voisin, en laissant 66cm de tuiles en dessous de la construction et 40cm au-dessus en façade avant. Cette lucarne est plus petite que celle à l’arrière pour laisser plus de pente de toiture existante afin de ne pas dénaturer l’ensemble de la toiture des trois maisons jumelées. Les proportions des fenêtres ont aussi été dessinées d’une manière cohérente par rapport au voisin et par rapport au reste de la façade en-dessous.

Le matériau des lucarnes reprend la pierre de France afin de limiter au maximum le nombre de matériaux différents.

Dérogation au Titre I RRU

(voir ci-dessus en implantation)

Dérogation au Titre II RRU

(voir ci-dessus en lucarnes et pignons)

6. Gestion des eaux pluviales :

Le projet vise également la création d'une citerne d'eau de pluie de 3000l pour récupérer et utiliser l'eau sur la parcelle même. Ceci améliore la gestion des eaux pluviales de la maison qui n'a pas de citerne actuellement.

Fait à : Bruxelles

Date : 08/09/2026