

Association des copropriétaires RITA

Sise Chaussée de Waterloo n°803 et 805, à 1180 Uccle.

**MISE EN CONFORMITE DES TRANSFORMATIONS EXISTANTES AUX NIVEAUX
DU SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSE ET PROJET DE RENOVATION VISANT
L'AMELIORATION ENERGETIQUE DU BATIMENT**



DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : NOTE EXPLICATIVE

L'objet de la présente demande de permis d'urbanisme constitue un dossier mixte comprenant :

- **la régularisation** des transformations existantes au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi que les façades avant et arrière
- **ainsi qu'un projet de rénovation** visant l'amélioration énergétique du bâtiment, comprenant l'isolation de la façade avant, des pignons et du rez-de-chaussée.

Dans ce cadre, la première partie de la note est consacrée à la régularisation de la situation existante, tandis que la seconde porte sur le projet de rénovation.

I. Régularisation de la situation de fait

1. Avant - propos :

- Les plans de droit datent de 1965 et l'on observe que les représentations graphiques des plans des niveaux du sous-sol et du rez-de chaussée ne correspondent pas à la situation actuelle. On déduit que les transformations ont été adaptées en cours de chantier ; Les vues satellites datant de 1971 et de 1996 sont fort semblables à la vue aérienne d'aujourd'hui.



Image satellite datant de 1971

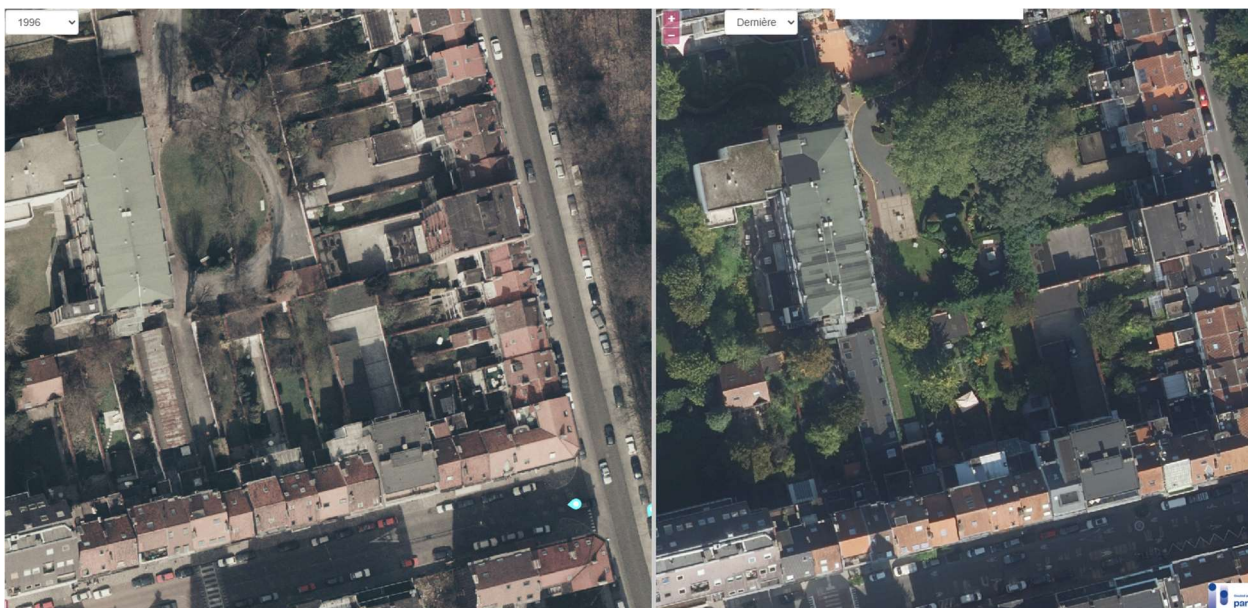


Image satellite datant de 1996

Il convient de souligner la genèse de l'immeuble. La situation de fait, dont la régularisation est sollicitée, s'inscrit dans une continuité historique et technique liée au permis d'origine de 1965 et au Règlement Général des Bâtisses de 1948.

Dans ce contexte, l'appréciation de l'impact du projet doit tenir compte de l'antériorité des structures. Si une dérogation au cadre actuel est nécessaire, elle se justifie par le fait que la configuration existante apporte une réponse plus cohérente aux enjeux de l'îlot que ne le faisait le projet autorisé en 1965.

Conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'État notamment l'arrêt n° 242.756 du 26 octobre 2018, l'examen d'une demande de régularisation impose à l'autorité de se replacer au moment de la réalisation des travaux pour en apprécier le bon aménagement, afin de ne pas léser le demandeur par l'évolution ultérieure des normes si le projet était cohérent lors de sa mise en œuvre. Le cadre légal selon lequel cette régularisation doit être appréciée est donc constitué uniquement du Règlement général des bâtisses de la commune d'Uccle de 1948.

La construction (1965) est antérieure aux règlements suivants :

- Règlement général des bâtisses de l'agglomération bruxelloise de 1975 ;
- Plan de secteur de 1979 ;

2. La demande de permis d'urbanisme :

Le sous-sol ne *présentait aucun box de* garage en 1965 et comptait 13 places de parkings. Tandis que le rez-de chaussée comptabilisait 7 places de stationnements non-couvertes dans l'arrière-cour de l'immeuble.

On observe 20 places de stationnements exprimés sur les plans de 1965.

Aujourd'hui, 11 places de stationnement sont présentes en sous-sol, dont 1 box individuel.

Ainsi que 7 box dans l'arrière-cour de l'immeuble. 18 places de stationnement sont aujourd'hui comptabilisées au sein de l'immeuble.

Les façades de 1965 présentaient des garde-corps fort différents de ceux que l'on observe aujourd'hui. La légende des matériaux sur les documents graphiques semble avoir été réalisée

à la main et n'est pas qualitative. De fait, la présente demande comprend également la régularisation de la façades arrières *réalisées telle quelle*.



Façade principale



Façade arrière

L'ensemble à régulariser est donc constitué de 3 volumes :

- Le bâtiment principal de 16.80m de profondeur dont le gabarit est conforme à la situation de droit.
- La modification au rez-de-chaussée a néanmoins entraîné une possible dérogation explicitée plus loin.
- Une annexe de 5.3m de profondeur et de 2.6m de haut à régulariser
- D'un arrière-bâtiment de 5.5m de profondeur et de 2.6m de haut à régulariser. L'arrière-bâtiment est conforme aux règles contenues dans le RGB 1948.
- La parcelle a une profondeur de 39.5m.
- La demande concerne également la régularisation du nombre de logements passant de 25 logements et 1 prof. libérale à 24 logements à 1 prof. libérale

3. **Observations :**

3.1 **Dérogation sollicitée : RGB Article 14 :**

Bien que la profondeur cumulée du bâtiment principal et de son annexe atteigne 22,10 m — dépassant ainsi le seuil des 20 m tout en restant en deçà des trois quarts de la profondeur de la parcelle — cette dérogation nous semble pleinement justifiée. En effet, la situation de droit prévoyait un parking à ciel ouvert, un édicule de 5,7 m de profondeur, une vaste rampe d'accès et des emplacements de stationnement à ciel ouvert. Cette configuration initiale générerait d'importantes nuisances visuelles pour les résidents dont les balcons surplombaient directement

le parking. En outre, la réalisation de la rampe selon les plans d'origine aurait engendré des difficultés majeures de gestion des eaux pluviales. Par conséquent, la situation de fait constitue une amélioration manifeste par rapport à la situation de droit car elle crée une amélioration de la qualité de vie et confort visuel :

Le remplacement des places de stationnement à l'air libre par des structures couvertes (box) permet de supprimer les nuisances visuelles et sonores pour les résidents des étages supérieurs. La vue depuis les balcons est désormais apaisée, remplaçant une juxtaposition de véhicules par une volumétrie organisée. Le nombre de places de stationnement est conforme à la situation de droit à cet étage.

3.2 Dérogation sollicitée : RGB Article 21 :

La modification de l'accès aux stationnements de la cour a induit la suppression d'un logement, ce logement répond aux critères d'habitabilité de l'époque sauf potentiellement sur un point :

La chambre de l'appartement a une profondeur de 6.81m et une hauteur sous-plafond de 2.8m. Ce faisant sa profondeur est supérieure au double de sa hauteur.

Néanmoins et comme mentionné dans le règlement cette dérogation éventuelle est acceptable car la fenêtre de cet espace est plus grande que la surface demandée à l'article 22 de ce règlement.

3.3 Exemption du rapport et étude PEB :

La présente demande est exempte de rapport et étude PEB.

En effet, l'objet de la demande n'étant axé que vers une régularisation partielle du gabarit et des emplacements de parking dans l'intérêt collectif de la copropriété.

Les menuiseries extérieures remplacées ne font pas objet de la présente demande (n°2 de la légende des matériaux plan 3/3).

II. Projet de rénovation visant l'amélioration énergétique du bâtiment

4. Objectifs :

Le projet d'isolation des façades vise à :

- améliorer la performance énergétique globale de l'immeuble en conformité avec les exigences actuelles
- augmenter le confort thermique des logements ;
- limiter les pertes énergétiques au droit de la façade avant, des pignons et des zones de déperdition spécifiques ;
- traiter les désordres existants liés à l'état des parements et aux défauts d'isolation ;

Principe d'intervention

Le projet prévoit la mise en œuvre d'un complexe d'isolation thermique par l'extérieur sur la façade avant, les pignons ainsi que sur les zones spécifiques du rez-de-chaussée et les joues latérales des terrasses.

Deux types de systèmes sont prévus :

- enduit sur isolant type résol, épaisseur ± 10 cm ;
- enduit sur isolant type PSE 32, épaisseur ± 14 cm.

Dans certaines zones localisées, notamment au niveau du rez-de-chaussée et des joues latérales des terrasses, les parements existants seront déposés afin de permettre la mise en œuvre d'un isolant plus performant, adapté aux contraintes techniques et aux exigences de performance thermique sans impacter l'espace public.

Le système comprend :

- la préparation du support existant ;
- la fixation de l'isolant sur le support ;
- la mise en œuvre d'un sous-enduit armé avec treillis ;
- une couche de finition assurant la protection et l'aspect esthétique des façades.

Travaux induits

La mise en œuvre de l'isolation implique également :

- l'adaptation ou le remplacement des seuils de fenêtres existants ;
 - la réalisation de nouveaux seuils en aluminium thermolaqué et en pierre bleue ;
 - le remplacement des garde-corps existants par des éléments conformes aux normes actuelles ;
 - la réalisation de nouveaux bandeaux de rive et finitions ;
 - l'adaptation des descentes d'eaux pluviales ;
 - le traitement des raccords au droit des terrasses, notamment au niveau des dalles, des joues latérales et des seuils, afin d'assurer la continuité de l'isolation et des finitions
- Ces éléments sont détaillés dans les plans de la situation projetée.

Impact sur le gabarit et la volumétrie

Le projet n'implique :

- aucune modification du gabarit du bâtiment ;
- aucune modification de la volumétrie générale ;

L'intervention se limite à une augmentation ponctuelle de l'épaisseur des façades, liée à la mise en œuvre de l'isolation. Celle-ci n'impacte ni la profondeur, ni la hauteur des profils mitoyens. Elle n'est donc pas concernée par les articles 4 et 6 du titre 1 du RRU. Par ailleurs, elle ne modifie la zone bâissable définie à l'article 4 du titre 1 du RRU

Intégration architecturale

Le projet respecte la composition existante des façades :

- maintien du rythme des baies ;
- conservation de la lecture des niveaux ;
- respect des proportions et de l'ordonnement d'origine.

L'intervention permet une homogénéisation des façades tout en conservant l'identité architecturale du bâtiment.

5. SYNTHÈSE

Le projet s'inscrit dans une logique globale de mise en conformité et d'amélioration qualitative de l'immeuble. Il permet :

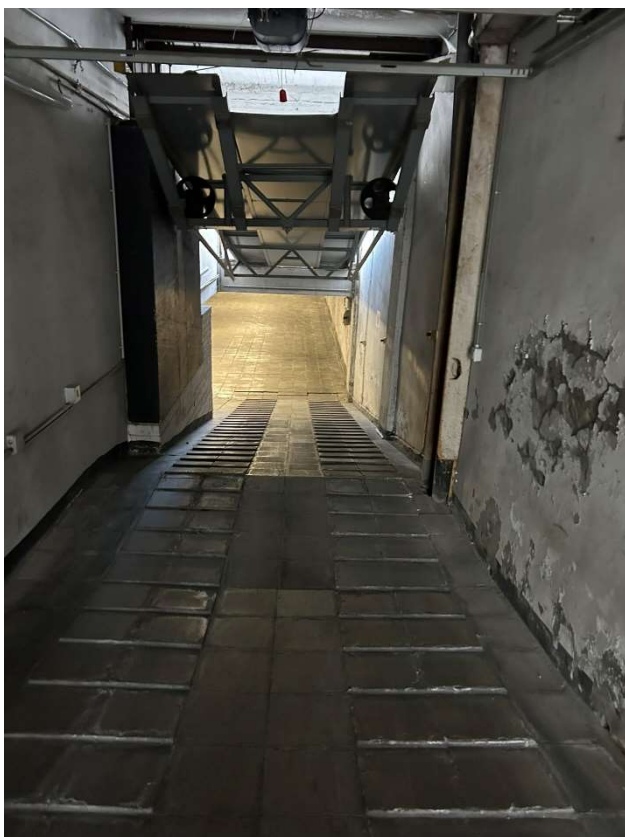
- la régularisation des transformations existantes ;
- l'amélioration significative des performances énergétiques ;
- une meilleure durabilité des façades ;
- une revalorisation architecturale du bâtiment.

6. COMPLEMENTS

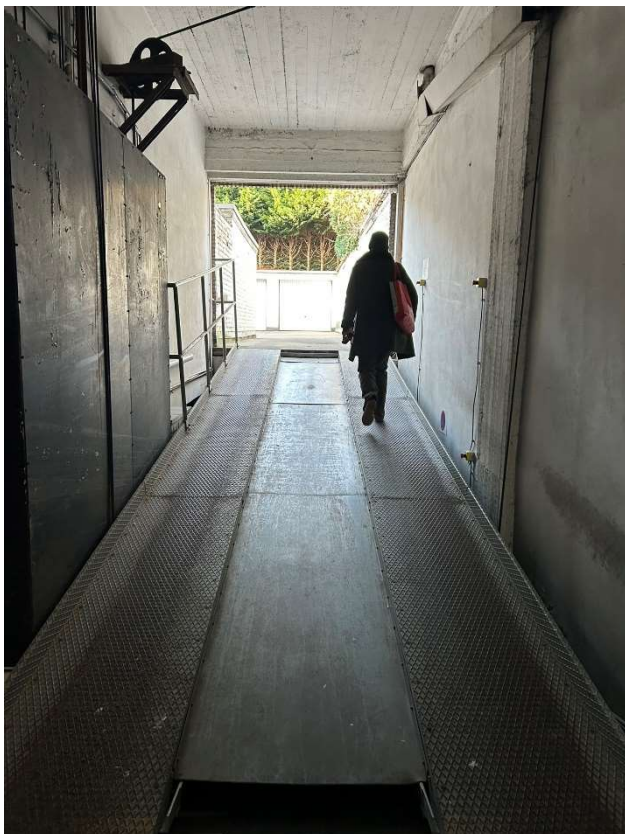
Rampe de parking

Réponse à l'ARI du 03/06/2026

« Le système de rampe carrossable pour l'accès soit au sous-sol, soit à l'intérieur d'ilot, est trop peu détaillé d'un point de vue technique, de la puissance du moteur, des détails également acoustiques et surtout d'un schéma de fonctionnement. Cet élément doit bien être détaillé dans les informations à transmettre au SIAMU, considérant qu'il induit une impossibilité de fuite. »



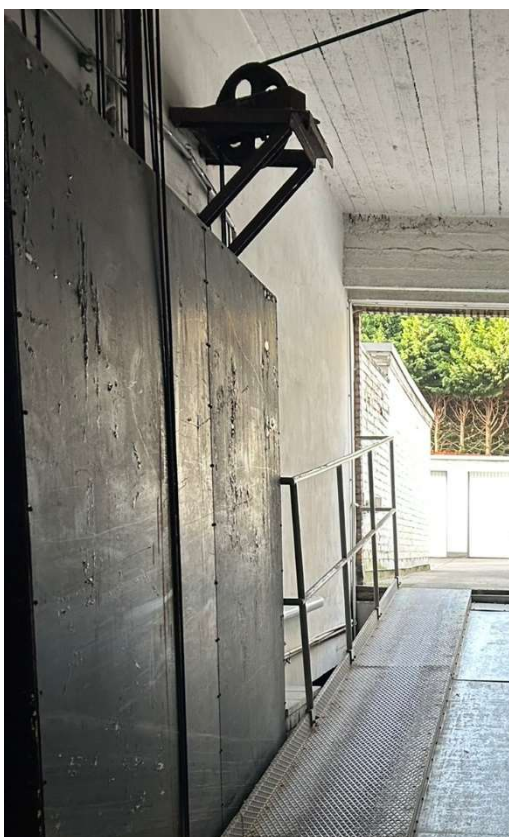
Rampe en position presque fermée.



Rampe déployée – vue bâtiment



Rampe déployée – vue cour



Mécanisme ancien ne permettant pas d'avoir les informations demandées.

Le système induit en effet une impossibilité de fuite. Néanmoins, s'agissant d'une régularisation, nous ne sommes pas en mesure de fournir les détails techniques complets demandés (puissance, acoustique et schéma de fonctionnement du mécanisme ancien).

Par conséquent, nous sollicitons l'avis du SIAMU en l'état actuel des installations et nous nous engageons à mettre en œuvre les éventuelles recommandations de sécurité émises par le service.

Fait à Bruxelles le 14/08/2026

Pour Cottenier & Partners

Mr. Laurent Cottenier
architecte – gérant

Pour Le Gestionnaire