

Commune d'Uccle
Collège des Bourgmestre et Echevins
c/o le service d'urbanisme
Rue de Stalle, 77
1180 Bruxelles

PERMIS D'URBANISME - NOTE EXPLICATIVE

N°67 Avenue Bonaparte

Date 29/09/2025

Chère Madame, cher Monsieur,

Ci-dessous vous trouverez la notice explicative relative au permis d'urbanisme.

1. Contexte et objet de la demande

1.1 Projet familial

La présente demande s'inscrit avant tout dans un projet familial : l'objectif principal est de créer une annexe en façade arrière, abritant une cuisine ouverte sur la salle à manger, afin d'améliorer le confort et la qualité de vie des occupants. L'annexe prévue permettra d'optimiser l'espace disponible au rez-de-jardin, d'offrir une pièce de vie lumineuse, en relation directe avec le jardin et de répondre aux besoins d'une famille en croissance, sans modifier l'esprit général de l'immeuble ni l'harmonie de la rue.

1.2 Régularisation urbanistique

Dans le même temps, nous souhaitons profiter de cette démarche pour régulariser la situation urbanistique du bien. En effet, lors de l'acquisition du bien en juillet 2024, plusieurs modifications (réalisées par les anciens propriétaires, période estimée : 2008-2009) par rapport à la situation de droit ont été constatées :

- L'agrandissement des deux lucarnes en façade avant et arrière ;
- L'obstruction de trois baies en façade latérale ;
- La création d'une trémie et la pose d'un escalier permettant l'accès au grenier aménagé ;
- La démolition de la terrasse en façade avant ;
- La création d'un escalier extérieur au niveau de la zone de recul latéral.

La demande a donc pour objectif de régulariser les travaux existants mentionnés ci-dessus, afin de mettre le bien en conformité avec la réglementation urbanistique. Ces modifications conservent la volumétrie générale et respectent l'esprit architectural de l'immeuble et de son environnement immédiat. Le grenier garde l'affectation de grenier. Même si l'accès y est aisé grâce à l'escalier, sa hauteur sous toit ne permet pas d'en faire une autre utilisation que du stockage.

1.2 Historique

Il convient de rappeler que le permis **n°16-45671-2021** avait été délivré au mois d'octobre 2021 afin de mettre en conformité certains actes et travaux réalisés après 2000 et d'autoriser l'extension de l'habitation en façade arrière et latérale. **Toutefois, les travaux visés par ce permis n'ont jamais été réalisés.**

Les interventions existantes constatées ne dénaturent pas le caractère architectural du quartier. D'autres réalisations similaires sont visibles dans la rue et s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain.

2. Projet de construction – Création d'une annexe

En complément de la régularisation, le projet prévoit la construction d'une annexe au rez-de-jardin, en façade arrière :

- La profondeur totale de construction ne dépasse pas 12 m ;
- L'annexe reste à plus de 3 m de la mitoyenneté avec le N°65 ;
- Aucun impact n'est créé sur le réseau d'égouttage existant.

Malgré notre volonté d'intégrer harmonieusement l'annexe au bâti existant et malgré les dimensions réduites de l'annexe, nous notons que celle-ci engendre des dérogations au **RRU article 4 et 6** étant donné que l'annexe dépasse les voisins en profondeur et en hauteur. Ce dépassement en profondeur génère également une dérogation au **PPAS article II, 3, C** qui prévoit un alignement des façades mitoyennes. Ces dérogations nous semblent limitées et acceptables au vu des différentes constructions similaires acceptées dans le voisinage. L'annexe possèdera une toiture plate dérogatoire au **PPAS article II, 5, A**. Néanmoins, la végétalisation de celle-ci rend la vue de l'annexe agréable depuis les niveaux supérieurs et cette toiture plate permet de garder la lisibilité des différentes toitures sans entrer en conflit avec l'architecture existante.

2.1 Demande de dérogation au PPAS article II, 4, D : hauteur sous plafond.

Nous sollicitons néanmoins une dérogation au PPAS avec une hauteur sous plafond de 250cm dans l'annexe. Afin de ne pas changer les pentes de toit, ni les hauteurs de corniche, et ce, pour ne pas modifier l'harmonie de ces maisons jumelées, nous sommes contraints d'intégrer la nouvelle extension sous le niveau de corniche existant. Cette contrainte est dictée par l'épaisseur de la structure de toiture plate directement liée aux normes d'isolation. Cette solution permet de préserver l'harmonie architecturale en ne modifiant pas la toiture existante. Cette dérogation nous semble parfaitement acceptable étant donné qu'habituellement, le RRU exige une hauteur sous plafond de 250cm minimum dans les locaux habitables.

2.2 Intégration dans le paysage urbain

En comparaison au permis n°16-45671-2021 accepté par l'urbanisme, notre demande nous paraît plus modeste. Nous prévoyons de ne construire qu'un seul niveau, au rez-de-jardin, en façade arrière avec un impact limité presque invisible depuis la rue, là où le précédent permis demandait l'autorisation de construire sur toute la hauteur de la façade latérale (de la cave au grenier). **Notre proposition est plus sobre et ne bouleverse pas la volumétrie existante.**

2.3 Caractéristiques architecturales :

- **Volumétrie et implantation :** L'annexe est légèrement désaxée afin d'être parallèle à la limite mitoyenne (parcelle triangulaire), comme proposé dans le précédent permis, créant une dynamique architecturale visible depuis la rue. La jonction entre l'existant et le nouveau est réalisé à l'aide d'un bardage métallique dans lequel on retrouve une fenêtre.
- **Toiture :** Plate et végétalisée, contribuant à la gestion durable des eaux pluviales.
- **Eaux pluviales :** Les eaux de toiture sont récupérées et raccordées au réseau existant.
- **Matériaux :**
 - Murs : Enduit sur isolant dans des tons blancs, en cohérence avec la brique existante ;
 - Châssis : Aluminium, couleur gris moyen identique à ceux de l'habitation ;
 - Descente d'eau pluviale : Zinc naturel ;
 - Soubassement : Cimentage gris raccordé à la pierre naturelle existante.
- **Ouvertures :**
 - Grande baie triple coulissante en façade arrière, ouvrant sur une terrasse en bois perméable (réutilisation des lattes existantes) ;
 - Fenêtre latérale tournée vers la rue offrant une lumière naturelle bilatérale à l'annexe.

A noter qu'aucune construction n'est réalisée sur le mur mitoyen ; un nouveau mur est créé en retrait, seule l'épaisseur d'isolant dépasse de l'axe mitoyen.

4. Intégration paysagère et respect du voisinage

Le projet est conçu pour minimiser son impact visuel et respecter l'harmonie du bâti environnant. L'extension, avec une jonction contemporaine entre l'ancien et le nouveau, a une volumétrie discrète, d'un seul niveau en façade arrière. Les matériaux choisis sont sobres et de qualité, assurant une continuité esthétique avec l'existant. La toiture végétalisée favorise l'intégration paysagère et contribue à la biodiversité locale. La nouvelle terrasse est réalisée en bois perméable de récupération, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

5. Conclusion

Par la présente demande, les propriétaires souhaitent :

- **Améliorer significativement la qualité de vie de sa famille** par une extension lumineuse et fonctionnelle répondant à leurs besoins réels, tout en restant dans un cadre volumétrique très raisonnable ;
- **Régulariser de manière volontaire et responsable** les infractions urbanistiques héritées, témoignant ainsi de leur respect du cadre légal et de la réglementation communale ;
- **Valoriser leur bien de manière durable** en intégrant des solutions environnementales performantes (toiture végétale, isolation renforcée, ventilation mécanique, ...)
- **Respecter l'identité architecturale du quartier** par une intervention discrète, qualitative et en continuité avec les réalisations existantes dans le voisinage.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et vous remercions par avance de l'examen favorable de ce dossier.

Fait à Bruxelles, le 29 septembre 2025