

NOTE EXPLICATIVE

*Construction d'une lucarne en toiture arrière, dans une habitation familiale
existante*

*Avenue Bonaparte, 37
1180 Uccle*

Demandeurs :

1. CONTEXTE FACTUEL ET JURIDIQUE

Le bien concerné par la présente demande est sis à 1180 Uccle, Avenue Bonaparte, 37, sur une parcelle cadastrée n°491 a 5.



En situation de droit, le bâtiment est une maison unifamiliale 3 façades, mitoyenne sur un seul côté, dont l'extension et la rénovation ont été autorisées par un permis d'urbanisme délivré le 15 juillet 2025 (dossier n°16-47703-2024).

Elle fait partie d'un ensemble de trois maisons, comme en témoigne la photographie aérienne ci-dessus.

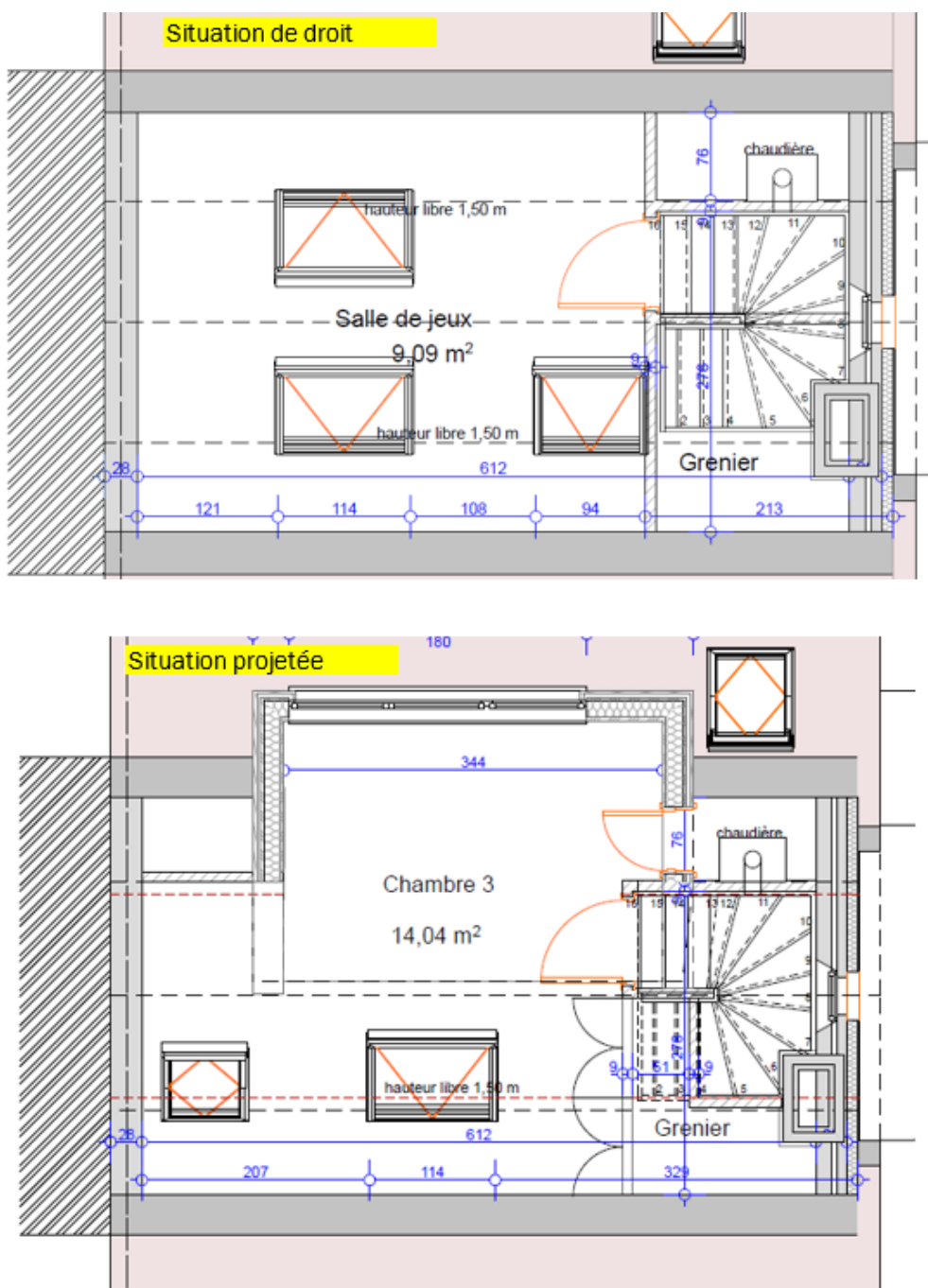
Lors de la soumission de la demande de PU précédente, la lucarne projetée, plus grande, a été refusée. Dans le présente demande, une lucarne identique en taille (hauteur et largeur) mais avec un châssis assorti à celui des fenêtres de l'étage inférieur (et non beaucoup plus haute comme celui du voisin)

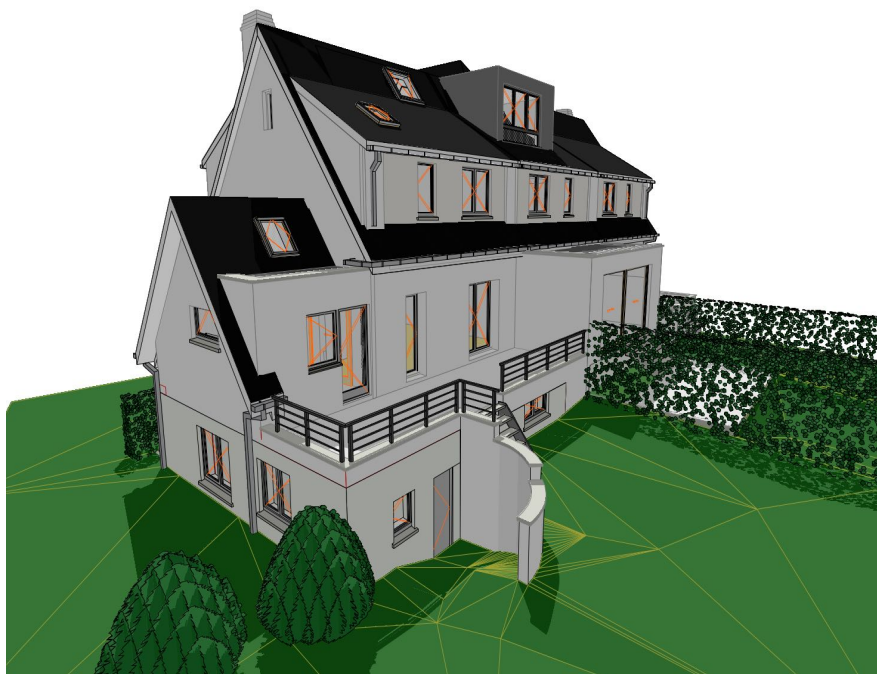
La réalisation récente par les voisins du 39, d'une annexe arrière au rez de jardin et d'une lucarne volumineuse au niveau du versant arrière du toit (PU 16-46887-2023) a entraîné des nuisances importantes (perte lumière et de prospect tant dans le salon que dans la salle de jeu du 37). La présente demande vise aussi à minimiser l'impact négatif de ces nuisances au niveau de la pièce dans le toit.

2. OBJET DE LA DEMANDE

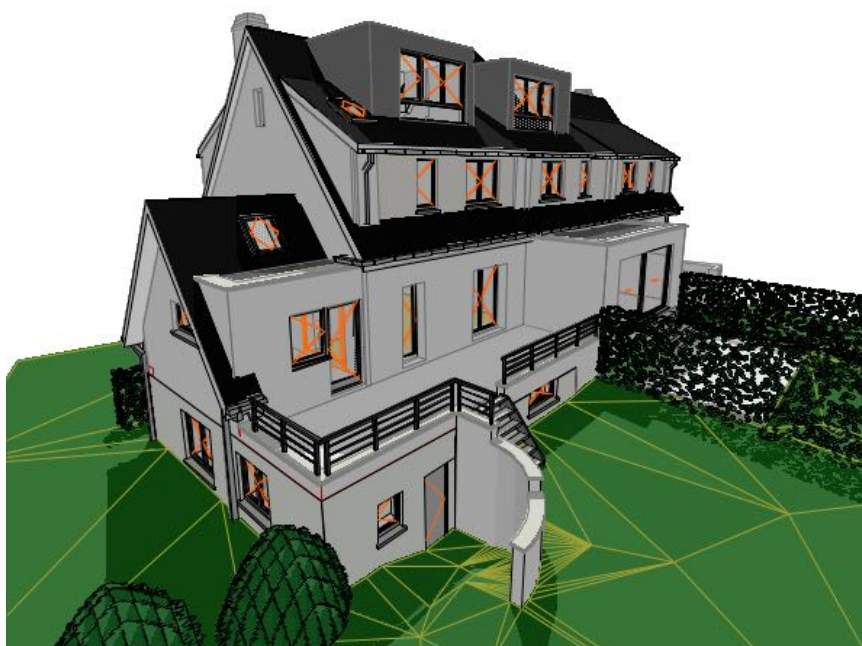
La demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant de toiture arrière pour permettre de transformer une salle de jeu (9,09 m²) en une chambre répondant aux normes du RRU (14,04 m²).

Par ailleurs, les emplacements des Velux existants en façade avant seront modifiés avec la mise en œuvre d'éléments plus performants; l'isolation des toitures existantes sera améliorée par l'ajout de 10 cm de mousse PIR sans modification de la hauteur du toit.





Situation de droit

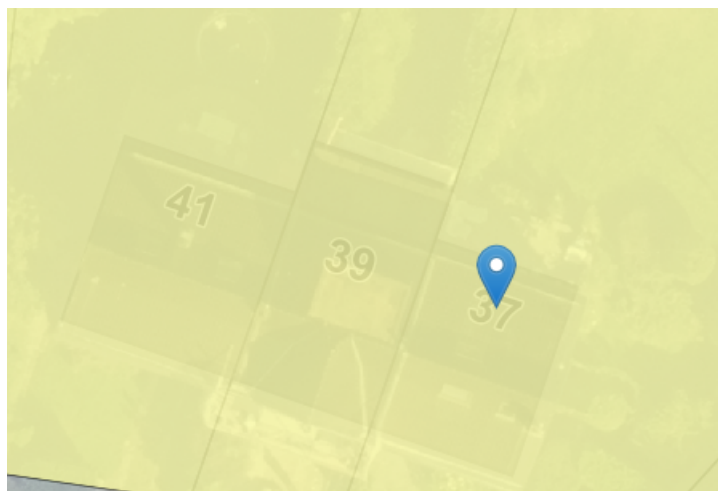


Situation projetée

3. RELEVÉ DES PRESCRIPTIONS ET CONTRAINTES URBANISTIQUES

3.1. ***Plan régional d'affectation du sol (PRAS)***

La parcelle est inscrite en zone d'habitation à prédominance résidentielle.



Pareille zone est affectée aux logements (prescription 1.1).

La prescription 1.5. du PRAS énonce les conditions générales à respecter pour tout projet en pareille zone :

« 2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4 :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

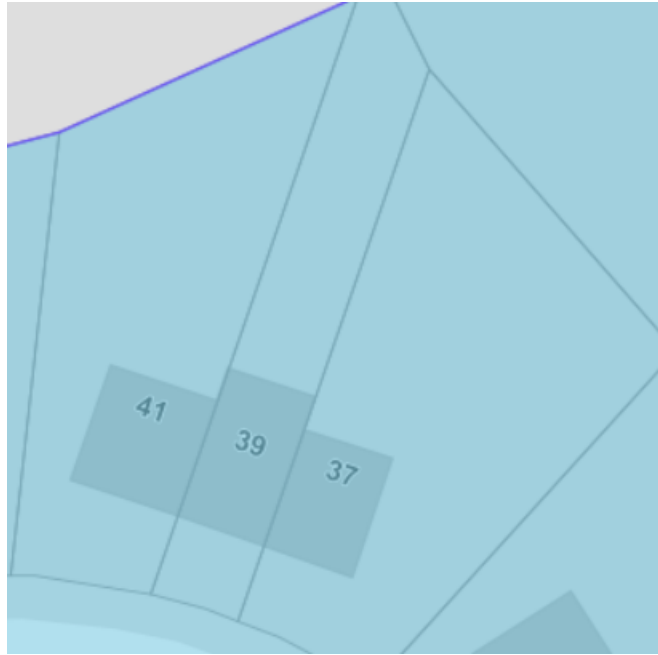
2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité du logement est assurée ».

3.2. ***Plan particulier d'affectation du sol (PPAS)***

Le bien est sis dans le périmètre du PPAS n° 7, Domaine de l'Empereur Bonaparte, approuvé par arrêté royal du 13/12/1958.



3.3. ***Règlement communal d'urbanisme (RCU)***

La commune d'Uccle dispose pas d'un RCU.

3.4. ***Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ)***

Aucun règlement communal d'urbanisme zoné ne couvre la parcelle.

3.5. ***Permis de lotir***

Aucun permis de lotir ne couvre la parcelle d'accueil du projet.

3.6. ***Règlement régional d'urbanisme (RRU)***

Le projet est soumis au Titre I du RRU (modification volumétrique), ainsi qu'au Titre II (modification d'un espace dévolu au logement).

3.7. ***Pollution du sol***

Sans objet, la parcelle n'étant pas inscrite à l'inventaire de l'état des sols.

3.8. ***Autres contraintes ?***

La parcelle 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 » du Parc Fond'Roy).

Comme relevé à propos de la précédente demande qui a conduit à l'octroi du permis du 15 juillet 2025 (le propos vaut également en l'espèce), « *la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :*

- *Les modifications ne sont pas visibles depuis le site Natura 2000;*
- *Les plus grandes ouvertures ne sont pas dirigées vers le site;*
- *Le terrain faisant l'objet de la demande est séparé du site protégé, par d'autres parcelles ».*

4. JUSTIFICATION DE L'ADMISSIBILITE DU PROJET

4.1. ***Préambule***

Pour rappel, l'appréciation de l'admissibilité d'un projet urbanistique s'opère en 3 temps (not. C.E., n° 249.586, du 25 janvier 2021, *Zeebroek*).

L'autorité doit :

1° Avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée à sa connaissance par les autres éléments du dossier ;

2° Vérifier si le projet est conforme au cadre légal, réglementaire et juridique qui s'y applique et, le cas échéant, valider d'éventuelles demandes de dérogation par rapport au dit cadre, compte tenu des spécificités du projet qui lui est soumis ;

3° S'assurer que le projet qui lui est soumis est conforme à la notion du « bon aménagement des lieux », laquelle « *se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement ou non au contexte urbanistique existant* » (Voy. not. l'arrêt n° 259.458, du 12 avril 2024).

La présente note vise à permettre de confirmer la parfaite admissibilité du projet au regard de ces différents impératifs.

4.2. ***En l'espèce, en ce qui concerne la conformité au PRAS***

La demande concerne l'amélioration de l'habitabilité d'un logement.

La conformité au PRAS est indiscutable.

Comme indiqué *supra*, la prescription 1.5. du PRAS énonce les conditions générales à respecter pour tout projet en zone d'habitation.

Le projet est parfaitement conforme à cette prescription 1.5, puisqu'il n'implique aucune modification au statut unifamilial de l'immeuble, ne porte pas atteinte à l'intérieur d'ilot et s'accorde avec le cadre bâti environnant, comme il le sera démontré *infra*.

4.3. ***En l'espèce, en ce qui concerne la conformité au PPAS***

L'article n° II ZONES DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT prescrit ce qui suit au sujet des lucarnes :

« 9) LUCARNES ET PIGNONS : Les constructions en saillie sur le versant de la toiture seront autorisées en arrière ou dans le plan de la façade antérieure dans les limites suivantes : a) les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche et 2/3 de la largeur de la façade ».

La lucarne ne dépassera pas 2/3 de la largeur totale de la façade arrière.

Elle dépassera toutefois la norme des « *2 m au-dessus de la corniche* », ce qui s'explique par la nécessité d'avoir une hauteur sous plafond suffisante. La corniche est située plus bas que le niveau du plancher du dernier niveau pour des raisons uniquement esthétiques

Cela étant, elle s'alignera totalement à la lucarne du voisin du n°39.

Il importe de rappeler que la lucarne du voisin, autorisée par un permis récent (PU 16-46887-2023), a été sollicitée et octroyée au motif du projet actuel des demandeurs, moyennant l'octroi de la même dérogation au PPAS que celle sollicitée l'espèce.

Il semble que de nombreuses maisons du quartier ont également pu bénéficier de l'octroi de ladite dérogation.

L'on ajoutera enfin que la modification volumétrique sera imperceptible depuis la voirie, compte tenu de l'implantation de la maison et du caractère circulaire/courbe de la voirie.



4.4. En ce qui concerne la conformité au règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le projet est soumis au Titre I du RRU puisqu'il implique une modification volumétrique.

Cette modification n'implique toutefois aucune dérogation aux dispositions du Titre I, que ce soit en hauteur (article 6) ou en profondeur (article 4), vu notamment l'implantation, à l'identique, de la lucarne du n°39.

Le projet est également soumis au Titre II (modification d'un espace dévolu au logement), qu'il respecte également, tant en ce qui concerne la superficie de la chambre créée (14,04 m²), que sa hauteur sous plafond (2,50 m) ou son éclairement (dépassant la norme, compte tenu de la dimension de la baie créée).

4.5. En ce qui concerne le respect du bon aménagement des lieux

Comme indiqué *supra* la validation du respect du bon aménagement des lieux consiste à vérifier la compatibilité, l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait.

En l'espèce, la lucarne projetée s'alignera totalement (hauteur et largeur) à la lucarne du voisin du n°39. Cependant avec une fenêtre semblable aux fenêtres de l'étage inférieur

Il importe de rappeler que la lucarne dudit voisin, autorisée par un permis récent (PU 16-46887-2023), a été sollicitée et octroyée au motif du projet actuel des demandeurs.

Il semble que le propriétaire de la troisième maison de l'ensemble 37-39-41 projette la même modification, ce qui renforcera encore la cohérence.

Il faut également signaler que d'autres maisons du quartier ont également bénéficié de permis autorisant une modification volumétrique analogue à celle qui fait l'objet du présent projet.

L'on ajoutera enfin que la modification volumétrique sera imperceptible depuis la voirie, compte tenu de l'implantation de la maison et du caractère circulaire/courbe de la voirie.

Le projet n'est donc pas susceptible de compromettre le bon aménagement des lieux.

5. CONCLUSION GENERALE

Les développements qui précèdent attestent d'un projet respectueux du cadre bâti et non bâti dans lequel il s'implante.

En l'espèce, il n'y a en effet aucun impact, encore moins un impact qui pourrait être jugé comme inacceptable, sur ledit cadre bâti et non bâti et, plus généralement, sur le voisinage.

Le projet en outre conforme aux prescriptions légales et réglementaires applicables, à l'exception d'une dérogation au PPAS tout à fait justifiable et justifiée.

L'admissibilité du projet ne paraît donc pas pouvoir être remise en cause.

* *



Vue depuis la salle de jeu avant et après travaux des voisins



Facade avant

