PERMIS d'URBANISME
Vallon d'Ohain, 5 - 1180 Uccle
NOTE EXPLICATIVE

Situation légale :

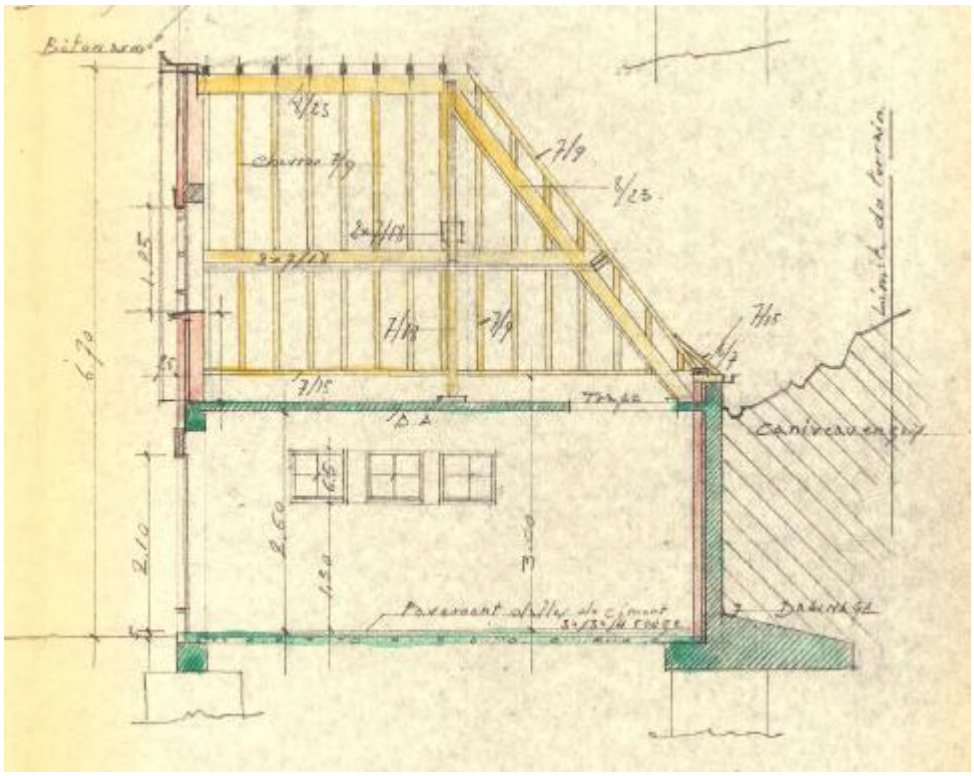
Le bien sis Vallon d'Ohain, 5 à 1180 Uccle fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré sous la référence PU n° 16-46914-2023, autorisant des transformations et aménagements de l'habitation. Le permis d'origine, de la construction de la maison et de l'annexe date de 1962.

La présente demande concerne un permis modificatif, visant à adapter le projet autorisé sans en modifier les caractéristiques fondamentales ni sa destination principale (habitation unifamiliale).

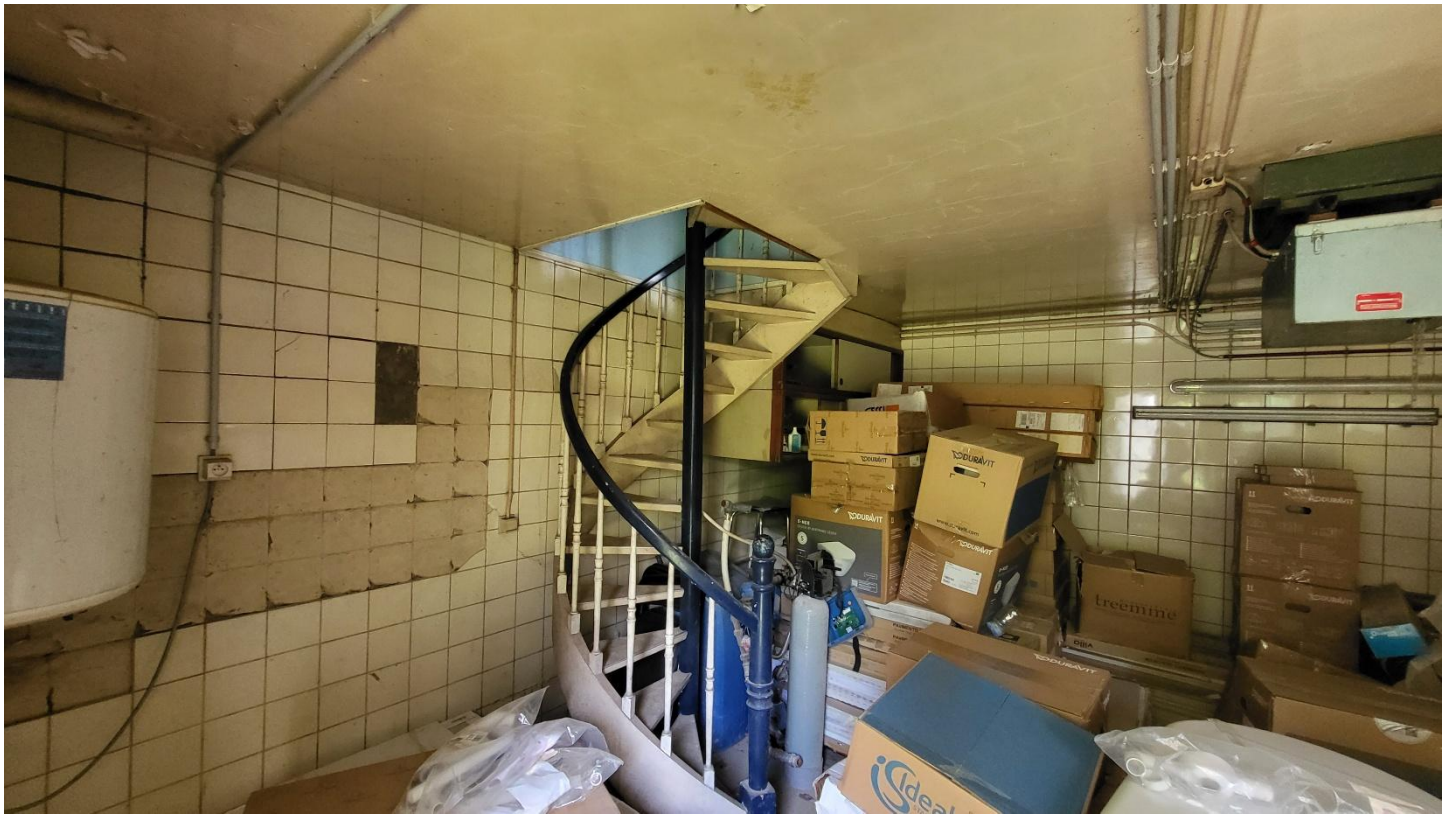
Situation de fait :

Le bien se compose d'une habitation unifamiliale avec sous-sol, rez-de-chaussée et étage sous combles, ainsi que d'un volume annexe comprenant un garage au rez-de-chaussée.

Dans la situation de droit des plans du garage de 1962, il n'y a aucun escalier intérieur dessiné au rez-de-chaussée de l'annexe. Une trappe est bien reprise dans la coupe, ainsi qu'un plancher en béton permettant l'utilisation des combles de cette annexe. Dans la situation de fait pourtant, un petit escalier hélicoïdal existe bel et bien et semble avoir été construit pendant la construction de l'annexe en 1962. Cet escalier mène à l'étage aménagé d'une petite salle de bains et d'une petite kitchenette. Tout l'aménagement est vétuste et obsolète.



Trémie d'accès vers grenier/ combles de l'annexe (plans 1962)



Escalier intérieur d'origine dans la trémie correspondant aux plans de 1962



Etage de l'annexe



Sdb, situé à gauche dans la photo précédente

Comme indiqué dans le plan de fait de l'annexe, cet escalier rend le parcage d'une voiture de plus grande dimension assez difficile voire impossible. La distance entre cet escalier et la porte de garage n'est que de 4m25. Une place de parking habituelle fait min. 5m de profondeur.

Le demandeur souhaite modifier cette situation de fait sur laquelle nous reviendrons plus bas.

La maison unifamiliale reste dans les grandes lignes conforme à la demande de permis initiale. Néanmoins, suite à l'évolution des besoins du maître d'ouvrage et à des considérations techniques apparues en cours de de chantier, certaines adaptations structurelles sont envisagées.

Le permis initial a été partiellement mis en œuvre, la réalisation des travaux ayant été interrompue suite à des difficultés rencontrées sur site avec l'entreprise générale. Un changement d'entrepreneur est en cours. C'est dans ce

contexte que le maître d'ouvrage souhaite introduire la présente demande de permis modificatif afin d'apporter les éléments as-built structurels réalisés et ses demandes de modifications surtout en ce qui concerne l'annexe du garage.

Plans et règlements:

Le projet est situé en Région de Bruxelles-Capitale et est soumis aux dispositions suivantes :

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- Le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- PPAS 4 TER (18A)

Projet :

La présente demande de permis modificatif porte sur les adaptations suivantes soumises à permis :

Annexe/ Garage :

- Transformation du volume du garage par la création d'une lucarne pour accéder à l'espace des combles sans passer par l'escalier intérieur trop encombrant. Création d'un escalier pour accéder au +1 .

En effet, la place dédiée aux voitures est trop peu profonde et le demandeur souhaite dès lors déplacer cet escalier vers l'extérieur. Cet escalier lui permettrait aussi de donner un accès à la partie haute de son jardin, car actuellement il n'y a d'accès qu'à l'aide d'une échelle et cette partie du jardin est fort bien éclairé. L'escalier en acier thermolaqué et à claire-voie respecte le dessin d'origine de la façade et vient se caler contre la gouttière bordant la toiture en double pente. Il s'implante donc à 42cm du mur et permet de conserver un accès au RDC de l'annexe par la porte existante. Cet écart permet aussi de conserver les fenêtres existantes amenant un peu d'éclairage dans la partie garage.

La lucarne est minimaliste et ne permet que le placement d'une porte pour accéder à l'étage. Elle s'inscrit dans la matérialité (ardoises naturelles) de la toiture existante.

Plusieurs alternatives ont été élaborées et étudiées avec le Maitre d'Ouvrage mais le bâtiment servant également à la stabilité du mur de soutènement de la propriété située en amont, de gros contreforts empêchent tout accès plus discret par une entrée située à l'arrière de l'annexe.



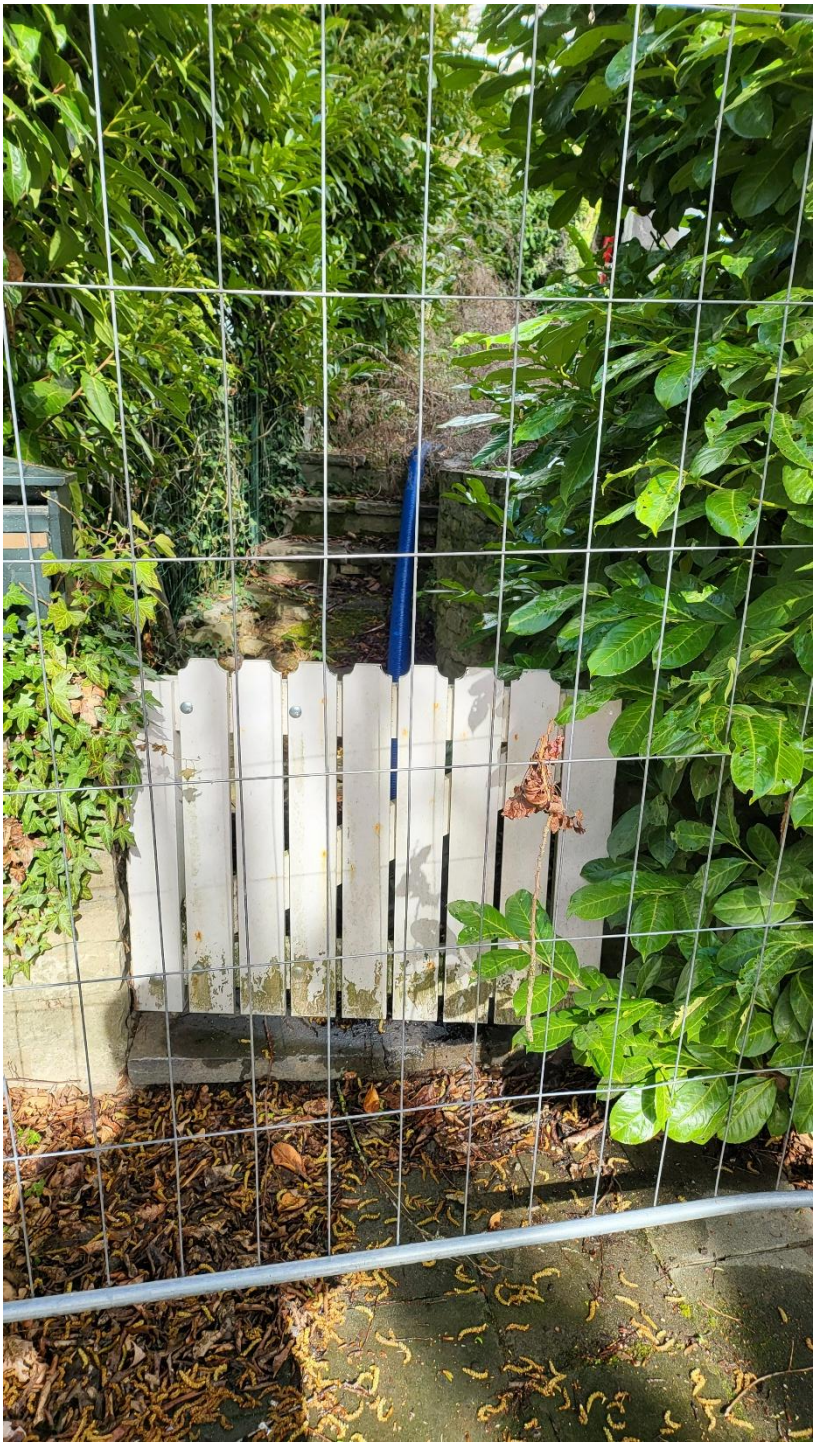
Contreforts de soutènement pour le mur de la propriété voisine

- Aménagement d'une salle de sport à l'étage (R+1), améliorant l'usage du bâtiment existant.

Le Maître d'Ouvrage souhaite disposer d'une petite salle de sport séparée de la maison. Les combles déjà habitables de fait (au vu des photos et de l'état d'origine dans lequel se trouve les mobiliers présents), seraient alors aménagés en salle de sport avec une petite pièce d'eau.

Aménagements extérieurs (portail modifié) :

Le bien possède actuellement deux entrées sur le terrain : l'entrée principale carrossable et piétonne et une entrée latérale située à gauche de la parcelle. Cette dernière n'est plus utilisée et va être démolie pour continuer la haie du jardin.



Petite entrée latérale gauche à supprimer



Création d'un nouveau portail au droit des piliers existants (démolis et reconstruits)

L'entrée carrossable sera munie d'un nouveau portail métallique de couleur anthracite. Celui centralisera boites aux lettres, sonnette et vidéophone, entrée piétonne et portail voiture. Ce portail d'entrée carrossable coulisse dans l'épaisseur de la haie, les piliers étant en avant-plan, limitrophe à la limite de propriété et le coulissant se trouvant donc à environ 30cm de recul, à l'intérieur de la propriété.

Maison principale :

Quelques petites modifications sont à régulariser ou à modifier dans la maison unifamiliale :

1. Travaux structurels et modifications des façades :

- Rez-de-chaussée :
    - Suppression des deux fenêtres latérales du salon, permettant une réorganisation intérieure plus cohérente.
    - Suppression de la petite fenêtre de la cuisine (façade nord) pour des raisons de stabilité
    - Suppression d'une colonne dans la cuisine, améliorant l'utilisation de l'espace
- Sous-sol :
    - Ajout d'une seconde colonne dans l'espace buanderie, pour des raisons structurelles.
    - Déplacement de la porte de la salle de jeux, améliorant la circulation.

Les modifications soumises à permis, apportées au projet, visent une optimisation des espaces intérieurs, une meilleure qualité d'usage, ainsi qu'une adaptation technique du bâtiment, tout en respectant les lignes directrices du permis initial.

Ces adaptations n'engendrent aucune modification majeure de la volumétrie, ni de changement d'affectation, et restent compatibles avec le cadre urbanistique en vigueur.

D'autres modifications, non soumises à permis sont également dessinées et reprises dans les plans afin d'en informer la commune :

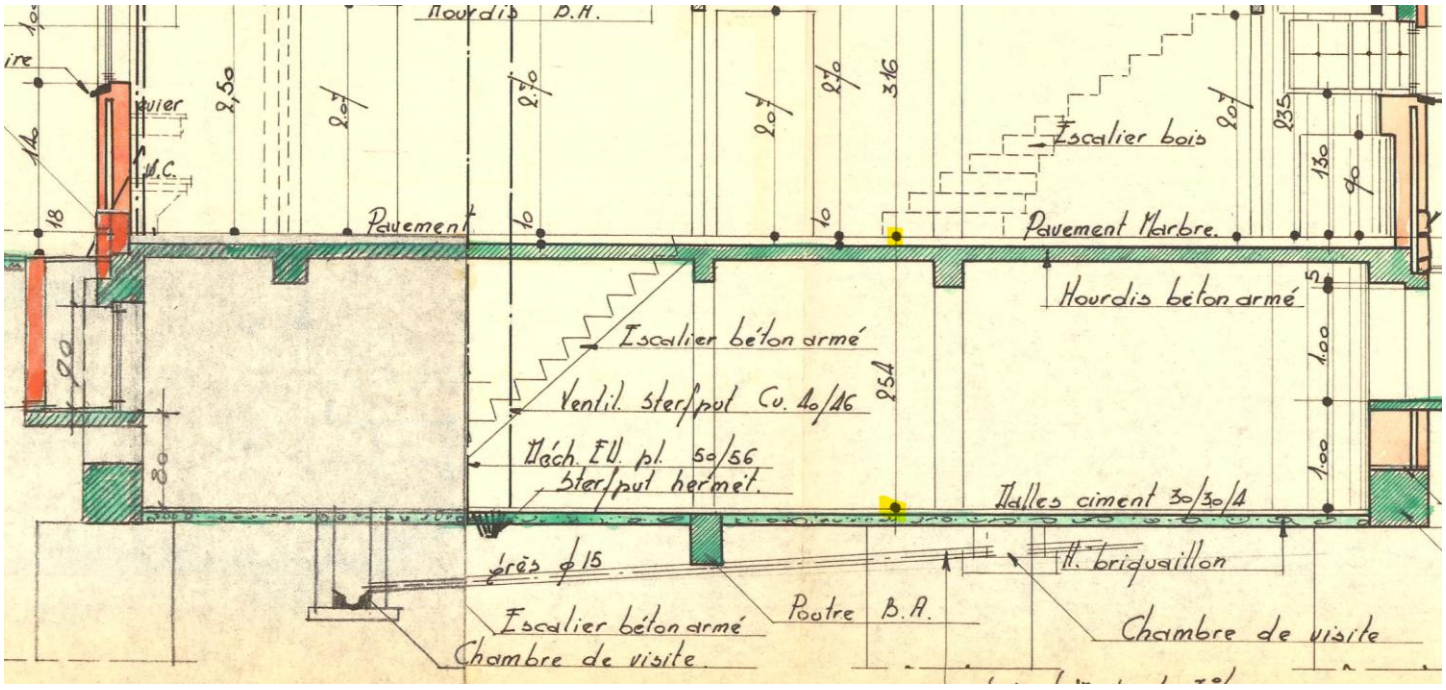
- *Agrandissement de la salle de jeux et transformation en chambre d'amis avec salle de douche à l'arrière, augmentant la qualité résidentielle (sous-sol)*
- *Modification de quelques cloisons intérieures sans conséquences pour le respect du RRU (ss, Rdc, 1er)*
- *Suppression d'un débarras au profit de la chambre. (1er)*
- *Réduction du local technique, divisé en local technique et cave 3, permettant une meilleure organisation fonctionnelle (sous-sol).*
- *Transformation d'une cave en dressing (walk-in closet) ; (sous-sol).*
- *Augmentation de la surface du local à vin par suppression d'une cloison et intégration du petit hall adjacent.*
- *Transformation du local compteurs en deux espaces (compteurs + salle de douche)*
- *Déplacement de la porte de la salle de jeux, améliorant la circulation.*
- *Agrandissement de l'espace WC.*
- *Suppression d'une cloison dans le hall du -1, simplifiant l'organisation des espaces*

Dérogations :

La demande comporte plusieurs dérogations qu'il convient de motiver dans les paragraphes ci-dessous :

1. RRU Titre 2, article 4, hauteur sous plafond de la salle de jeu au -1.

Sur chantier, les hauteurs sous plafond de la salle de jeu, attenante à une des deux cours du sous-sols, s'est revélée être plus basse que les 2m50 annoncé dans le permis d'urbanisme initial. La hauteur qui peut être réalisée est de 2m30 sous plafond. La hauteur finie de niveau fini à niveau fini étant de 2m54 (voir extrait de plan d'origine ci-dessous), la hauteur sous-plafond est d'environ 2m30. La salle de jeux, bien que considérée comme pièce habitable, profitera plus aux enfants. Aussi, les travaux permettant d'atteindre les 2m50 avec des déblais conséquents, seraient trop onéreux. Le Maître d'Ouvrage souhaite donc demander la dérogation concernant la hauteur finie de cette pièce habitable.



2. PPAS 4 TER (18A), Art. III, d) 2) c) : dépassement de la hauteur max. du portail à rue (1,05m)

Afin de garantir plus d'intimité, le demandeur souhaite une clôture plus haute que le maximum imposé au PPAS. La clôture serait ainsi de 1m80 au-dessus du niveau du trottoir.

3. PPAS 4 TER (18A), Art. IV b) 1) : « Aucun étage ne sera autorisé »

Comme indiqué plus haut dans la note explicative et au vu :

- d'une situation de fait datant de 1962 (date de construction de l'annexe),
- de l'existence d'une trémie en situation de droit permettant l'accès au premier étage,
- de l'existence d'un aménagement vétuste comprenant une petite salle de bain et une kitchenette

le Maître d'ouvrage souhaiterait demander la dérogation au PPAS 4 TER (18A) en ce qui concerne cet étage. En effet, existant de fait depuis plus de trente ans, présentant plusieurs qualités spatiales en termes de hauteurs sous plafond et d'éclairage minimal pour une petite pièce de sport sous combles ; il souhaiterait régulariser cette situation tout en créant un accès plus confortable que l'escalier hélicoïdal de 60cm de rayon.

Pour l'accès à l'étage de l'annexe, vu la configuration en bâtiment isolé et l'impossibilité de garer une voiture à l'intérieur du garage, le demandeur souhaiterait déplacer l'escalier et le garde-corps à l'extérieur. Ce nouveau volume construit, ainsi que la lucarne permettant l'accès à l'étage dérogent ainsi au même article. Cependant, à notre lecture du RRU, il ne nous semble pas y avoir de dérogation à ce dernier en ce qui concerne ces trois éléments (escalier, garde-corps et lucarne).

4. RRU Titre 2, article 10, Dérogation à la surface éclairante des chambres 1.1 et 1.4 sous combles

Ces deux chambres sont reprises dans le permis initial et les dérogations sont donc déjà reprises dans la première demande. Au vu de l'esthétique des façades, il nous parait déraisonnable de modifier les façades en vue d'éclairer mieux les chambres.

PEB :

- Les parois neuves sont inférieures à 75%
- Les parois rénovées sont supérieures à 50%
- les installations techniques sont changées

Ce qui implique le respect des normes suivant une unité PEB rénovée lourdement (RL).

Le conseiller PEB a remis ses différentes annexes au dossier.

L'unité extérieure pour la pompe à chaleur réversible est placée à droite de l'annexe à une distance d'environ 2m80 de la limite parcellaire. Située à l'arrière de l'annexe, non visible depuis la rue et en fond de parcelle, elle ne dérange pas le voisinage direct, la maison voisine (bâtiment principal) étant à front de rue et éloigné.

CMRS :

L'aspect extérieur ne subit aucune modification esthétique importante.

SIAMU :

Pas d'application.

Annexes :

Néant.

NB :

Concernant les surfaces reprises dans les documents administratifs du précédent permis, nous avons noté quelques différences importantes avec la situation de droit/ de fait telle que reprise dans nos documents. Suite à plusieurs vérifications, nous pensons que des erreurs se sont introduites dans l'ancien permis et que certaines surfaces étaient incorrectes. Nous souhaitions en informer le/la gestionnaire en amont, vu que les surfaces n'auraient pas dû (ou de manière que minime) changer.