Permis d'urbanisme – Annexe : Note explicative complémentaire – 2026 09 01

Maître de l'ouvrage (Demandeur) : [redacted]

Adresse du bien faisant l'objet de la demande : Chaussée d'Alsemberg n°540 – 1180 Uccle

Cadastre : 1ère Division, Section B, Parcelle 95g (125m²)

Objet de la demande :
Transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements.

Note explicative complémentaire :

Pour donner suite à l'avis de réception incomplet du 16 juillet 2026, nous nous permettons, au travers de la présente note, de vous transmettre les réponses et motivations au point relevé. Le courrier stipule la condition suivante :

1) *« Renseignements relatifs au titre de propriété datant de moins de 6 mois »*

Le titre de propriété est joint à ce dépôt.

2) *« Avertissement au(x) (co)propriétaire(s) (annexe II) et preuve de l'avertissement »*

L'annexe II a été envoyée par recommandé aux propriétaires des biens mitoyens. La preuve d'envoi est jointe à ce dépôt.

3) *« Compléter la demande sur la plateforme MyPermit de sorte à pouvoir générer une nouvelle annexe I + note explicative adaptée, en y sollicitant et motivant la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur des terrasses encadrées par des gardes garde-corps aux étages en façade arrière. »*

La dérogation au Titre I, article 4 du RRU est sollicitée en ce qui concerne la profondeur des terrasses accessibles situées aux étages en façade arrière.

La réalisation de ces terrasses vise à offrir à chaque unité de logement un espace extérieur privatif directement accessible depuis les espaces de vie, constituant ainsi leur prolongement naturel. Ces espaces contribuent à la qualité d'habitation et à l'habitabilité des logements en permettant aux occupants de bénéficier d'un espace extérieur appropriable.

La profondeur des terrasses est limitée à environ 1,80 m. Cette dimension, bien que maîtrisée, permet un usage fonctionnel de l'espace extérieur, notamment pour l'installation de mobilier de terrasse, tout en limitant l'emprise supplémentaire vers l'intérieur d'îlot. La dérogation sollicitée reste ainsi proportionnée à l'objectif poursuivi et ne vise pas à créer une extension substantielle des espaces habitables.

Par ailleurs, les terrasses sont implantées à environ 1,90 m des limites mitoyennes, permettant de respecter les dispositions applicables en matière de vues et de préserver les propriétés voisines. Leur configuration et leur implantation ont été étudiées afin de limiter les vues directes et les éventuelles nuisances visuelles.

Les terrasses constituent par ailleurs des éléments ouverts et légers, sans création de volume bâti fermé supplémentaire. Leur impact sur l'intérieur d'îlot est dès lors limité.

La dérogation sollicitée permet ainsi de concilier l'amélioration de la qualité et de l'habitabilité des logements avec une maîtrise de l'impact des terrasses sur l'intérieur d'îlot et les propriétés voisines. Compte tenu de leur profondeur limitée, de leur implantation par rapport aux mitoyens et de leur caractère ouvert, la dérogation apparaît proportionnée et justifiée au regard des caractéristiques du projet.

L'annexe I a été complétée en ce sens.

4) *« Reportage photographique intérieur »*

Un reportage photographique intérieur est joint à ce dépôt.

[redacted]

[redacted]

Permis d'urbanisme – Annexe : Note explicative complémentaire – 2026 09 01

5) *« Plans de réalisation : Présenter les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle. »*

Les aménagements paysagers du jardin sont précisés en plan. Le projet y prévoit la pose d'une pelouse.

6) *« Note de calcul explicative des dispositifs choisis en vue de l'optimisation de la gestion des eaux : Fournir le plan de gestion des eaux de pluie en veillant à limiter leur rejet vers le réseau d'égouttage (voir Règlement Communal d'Urbanisme y relatif). »*

Une citerne d'eaux pluviales enterrée est prévue dans le jardin ainsi qu'un système d'infiltration. Il est prévu de récupérer l'eau de pluie pour un WC, un déversoir ainsi que pour l'entretien du jardin. Ces aménagements ont été représentés dans la nouvelle version des plans.

7) *« Proposition PEB : D'après votre projet et les plans déposés, vous projetez de remplacer le châssis de la cage d'escalier commune au +1. Malheureusement vous avez omis d'encoder une unité partie commune comprenant ce nouveau châssis. Veuillez encoder toutes les informations nécessaires à cette unité au sein du logiciel et nous transmettre la proposition PEB ainsi que le fichier de calcul PEB corrigés. »*

Le projet a été modifié, les châssis de la cage d'escalier sont tous préservés.

[redacted]

[redacted]