Permis d'urbanisme – Annexe : Note explicative – 2026 03 17

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 :
Demande de permis relative à la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements.

Note explicative :

1. Situation existante

Le bien concerné par la présente demande est situé au n°540 de la Chaussée d'Alsemberg à Uccle. Cette voirie constitue un axe structurant historique traversant le sud de la Région de Bruxelles-Capitale. La parcelle prend place dans le tronçon compris entre l'Avenue Floréal et l'Avenue de Messidor, au sein d'un tissu urbain essentiellement résidentiel composé de maisons unifamiliales mitoyennes et d'immeubles de logements. Quelques commerces de proximité occupent les rez-de-chaussée le long de la chaussée.

L'immeuble présente les caractéristiques typiques de la maison bruxelloise de la fin du XIXe ou du début du XXe siècle. La façade à rue adopte une composition sobre et régulière en briques rouges rejointoyées de blanc, agrémentée d'un bandeau en carreaux de ciment situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

L'élévation s'organise en deux travées percées de baies à arc surbaissé. Le rez-de-chaussée est marqué par un soubassement en pierre bleue, une porte d'entrée en bois sombre et une baie de cave semi-enterrée. Les châssis sont actuellement en PVC blanc et les seuils en pierre bleue.

La toiture est principalement plate et comporte un petit volume central couvert d'une toiture à versants, abritant un grenier de dimensions limitées et ne permettant pas une occupation fonctionnelle de l'espace sous toiture.

Compte tenu de la déclivité naturelle du terrain, le niveau de jardin se situe sensiblement en contrebas du niveau de la chaussée. Les locaux de cave arrière bénéficient dès lors d'un accès de plain-pied vers le jardin.

La façade arrière a fait l'objet de diverses interventions au fil du temps. Elle est notamment marquée par plusieurs volumes en saillie correspondant aux paliers intermédiaires des escaliers et accueillant des sanitaires. Le parement d'origine subsiste toutefois sur la majeure partie de l'élévation. Au niveau du rez-de-jardin, le soubassement est cimenté et peint, tandis que les briques sont recouvertes d'une peinture de teinte saumon clair.

L'immeuble est actuellement affecté à l'usage de maison unifamiliale et s'organise comme suit :

Cave / Rez-de-jardin :

Travée gauche : Local compteurs, dégagement et Cave.
L'accès à ce niveau s'effectue depuis le hall d'entrée. L'escalier principal ne dessert pas directement les caves.
Travée droite : Deux locaux en enfilade dont Cave arrière : Buanderie avec accès direct au jardin.

Rez-de-chaussée :

Travée gauche : Hall d'entrée, escalier, WC et espaces de circulation.
Travée droite : Salle à manger et cuisine.
Ce niveau ne dispose actuellement ni d'un accès direct au jardin ni d'un espace extérieur privatif.

Premier étage :

Chambre côté rue ;
Dressing côté jardin ;
Sanitaire implanté dans le volume de palier arrière.

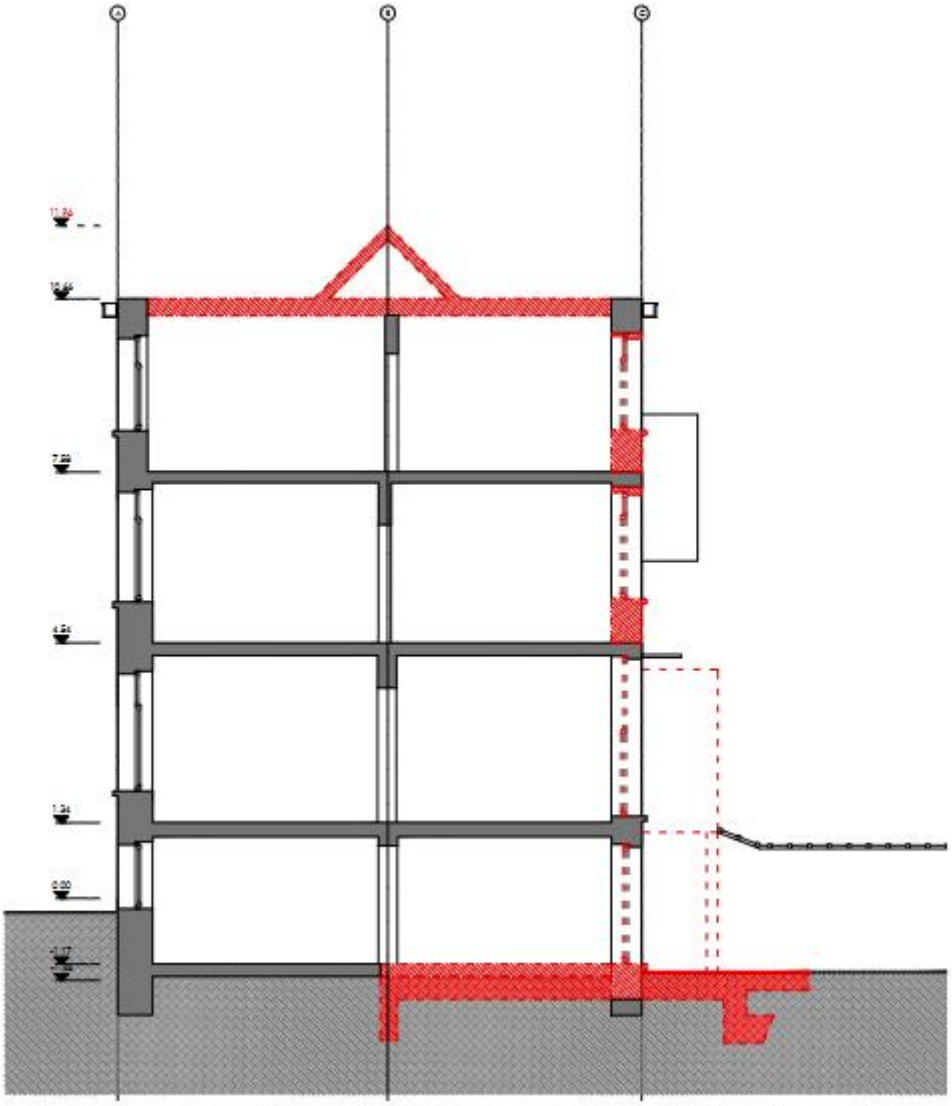
Deuxième étage :

[redacted]

Bibliothèque et chambre côté rue ;
Chambre côté jardin.

Combles : Grenier accessible par trappe.

L'organisation actuelle présente plusieurs limites fonctionnelles : absence d'espace extérieur pour les pièces de vie principales, sous-exploitation du volume de toiture, circulation verticale peu optimisée et inadéquation du programme par rapport aux besoins contemporains.



Coupe : situation existante & démolition projetée (rouge)

[redacted]

2. Situation projetée

Le projet vise la transformation de la maison unifamiliale existante en un immeuble de trois logements, tout en préservant les qualités architecturales du bâtiment et son intégration dans le tissu urbain environnant.

Cette intervention permet une densification mesurée du bâti existant par la création de logements qualitatifs répondant aux objectifs régionaux de diversification de l'offre résidentielle, sans porter atteinte à l'équilibre urbanistique du quartier.

Gabarit et volume :

Le projet prévoit :

- la réalisation d'une toiture à double versant ;
- la construction d'une extension sur deux niveaux au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ;
- la création de deux lucarnes.

Toiture :

La toiture plate existante est remplacée par une toiture à double versant permettant la création d'un véritable niveau habitable sous combles.

L'actuel volume sous toiture se limite à un petit élément central d'environ 1,30 m de hauteur et ne permet pas une utilisation rationnelle des surfaces disponibles. La nouvelle toiture améliore significativement les qualités d'habitabilité du dernier logement en offrant des hauteurs libres conformes aux standards contemporains et une meilleure exploitation du volume existant.

Cette intervention contribue également à une meilleure intégration morphologique du bâtiment dans son environnement. En effet, les toitures à versants constituent la typologie dominante du front bâti. Le gabarit projeté s'inspire notamment de celui de l'immeuble sis au n°544 de la Chaussée d'Alsemberg, participant ainsi à une lecture plus cohérente de l'ensemble urbain.

L'augmentation de volume demeure limitée et n'engendre pas d'incidence significative sur l'ensoleillement des parcelles voisines, les vues directes ou les conditions d'intimité. Les nouvelles ouvertures sont par ailleurs conçues dans le respect des prescriptions réglementaires applicables.

Extension arrière :

L'annexe existante est transformée et prolongée sur deux niveaux afin d'améliorer l'organisation des logements.

Au rez-de-jardin, l'extension permet :

- l'intégration d'une circulation verticale privative ;
- l'agrandissement de la chambre du logement duplex ;
- une relation plus qualitative entre les espaces intérieurs et le jardin.

Le projet respecte le gabarit du bâtiment voisin situé au n°542. L'extension s'aligne sur la profondeur bâtie la plus importante présente dans l'îlot et ne dépasse le volume voisin le moins profond que de 50 cm, soit bien en deçà des limites généralement admises en matière d'intégration volumétrique.

Terrasses :

Trois espaces extérieurs privatifs sont aménagés en façade arrière.

La première terrasse est implantée au-dessus de l'extension du rez-de-jardin et constitue le prolongement direct du séjour du logement du rez-de-chaussée.

Les deuxième et troisième terrasses sont respectivement associées au studio du premier étage et au duplex du deuxième étage. Elles présentent chacune un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes conformément aux dispositions du Code civil relatives aux vues droites.

Leur dimension limitée et leur implantation en retrait garantissent le respect de la vie privée des propriétés voisines.

[redacted]

Les terrasses reposent sur une structure métallique légère susceptible de recevoir une végétalisation grimpante contribuant au renforcement de l'intimité et à l'amélioration qualitative des vues.

Aspect architectural :

La façade à rue est intégralement préservée.

Seules des ferronneries de protection sont ajoutées devant les baies afin de répondre aux exigences de sécurité applicables aux logements. Leur dessin sobre et leur teinte blanche permettent une intégration discrète et cohérente avec le caractère existant de l'immeuble.

En façade arrière, les interventions adoptent un langage contemporain clairement identifiable tout en respectant les caractéristiques générales du bâtiment.

Les baies des espaces de séjour sont agrandies afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle et de répondre aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité.

L'extension se compose de deux volumes distincts :

- un premier volume largement ouvert associé aux espaces de vie ;
- un second volume plus fermé accueillant les circulations verticales.

Ce dernier est revêtu d'un bardage en bois dont la teinte dialogue avec les tonalités de briques et de terre cuite existantes.

Les nouvelles menuiseries sont réalisées en aluminium de teinte naturelle tandis que les châssis existants conservés demeurent en PVC blanc.

Programme

Le projet comprend :

Espaces communs : Situés au niveau du demi-sous-sol : il comprend :

- local vélos ;
- local poussettes ;
- local poubelles ;
- espace compteurs ;
- local d'entretien ;
- cave privative du studio.

Le local vélos offre cinq emplacements et répond aux objectifs régionaux favorisant les modes de déplacement actifs.

Unité 01 – Duplex 1 chambre

Le logement occupe le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin. Le séjour s'organise dans les pièces en enfilade du rez-de-chaussée et bénéficie d'un accès direct à une terrasse puis au jardin.

Le niveau inférieur comprend une chambre de 14,20 m², une salle de bains, un WC et un espace de rangement.

La démolition du local de jardin vétuste permet par ailleurs d'améliorer la qualité des espaces extérieurs.

Unité 02 – Studio

Le studio est implanté au premier étage. D'une superficie nette d'environ 34 m², il bénéficie d'un espace principal généreux obtenu par l'ouverture des deux pièces en enfilade.

Les espaces sanitaires et les rangements sont regroupés dans la zone la plus large du logement afin d'optimiser l'organisation spatiale.

Le logement dispose d'une terrasse privative ainsi que d'un espace de rangement complémentaire en cave.

[redacted]

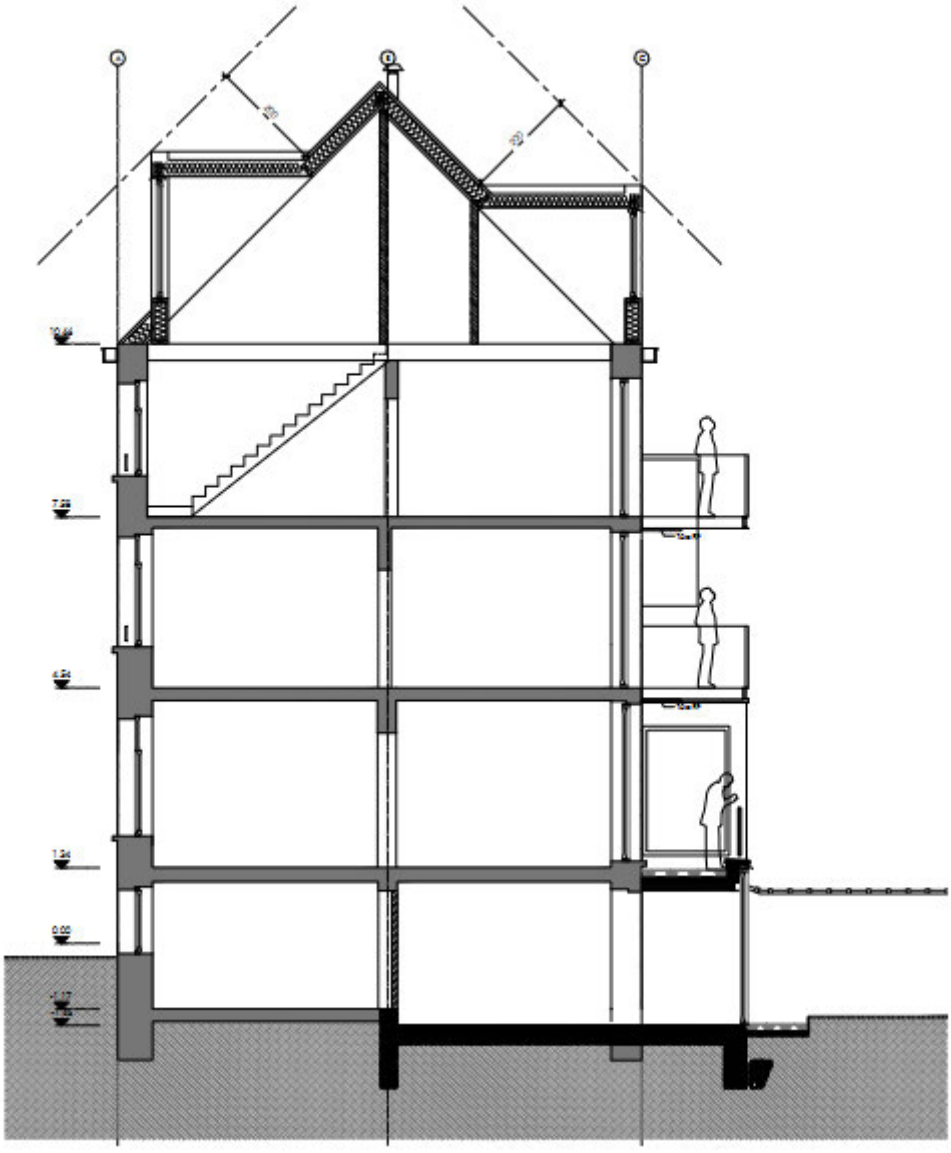
Unité 03 – Duplex 2 chambres

Le logement occupe le deuxième étage et le niveau sous toiture créé. Le séjour se développe sur les deux pièces en enfilade du deuxième étage et bénéficie d'une terrasse arrière.

L'étage sous combles accueille deux chambres sous lucarnes conformes aux prescriptions du Titre I du RRU.

La lucarne avant présente un recul de 60 cm par rapport à l'alignement de façade. La lucarne arrière respecte les prescriptions relatives aux dimensions maximales autorisées, à la hauteur et à la largeur de façade.

L'ensemble des logements répond aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de superficie, d'éclairement naturel, de ventilation, de sécurité et de confort résidentiel.



Coupe : situation projetée

[redacted]

3. Dérogations :

Dérogation à l'article 6, §2 du Titre I du RRU

La présente demande sollicite une dérogation à l'article 6, §2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à la hauteur des constructions mitoyennes.

Cette dérogation résulte de la création d'une toiture à double versant venant remplacer la toiture plate existante et entraînant un dépassement du profil mitoyen le plus élevé.

La modification projetée poursuit un objectif d'amélioration qualitative du bâti existant. Elle permet la création d'un niveau habitable conforme aux standards actuels d'habitabilité, l'optimisation des surfaces disponibles et une amélioration significative du confort du logement aménagé sous toiture.

La dérogation demeure limitée et proportionnée au regard des objectifs poursuivis.

D'un point de vue urbanistique, le projet s'inscrit harmonieusement dans son contexte. Le front bâti de la Chaussée d'Alsemberg présente majoritairement des immeubles couverts de toitures à versants. La volumétrie projetée contribue dès lors à renforcer la cohérence morphologique du front de rue plutôt qu'à l'altérer.

Par ailleurs :

- la ligne de corniche existante est maintenue ;
- les incidences sur l'ensoleillement des propriétés voisines demeurent limitées ;
- aucune vue intrusive supplémentaire n'est créée ;
- l'intervention améliore sensiblement la qualité résidentielle du bâtiment sans générer de nuisance particulière.

La référence volumétrique constituée par l'immeuble voisin sis au n°544 démontre que ce type de gabarit est déjà présent dans la séquence bâtie concernée et participe à la lecture cohérente de l'ensemble urbain.

La dérogation sollicitée apparaît dès lors compatible avec le bon aménagement des lieux et répond aux objectifs poursuivis par le Règlement Régional d'Urbanisme visant l'amélioration qualitative du parc immobilier bruxellois tout en assurant une intégration harmonieuse des transformations dans leur environnement.

[redacted]