

NOTE EXPLICATIVE

(comme demandé au cadre XI de l'Annexe I de la Demande du permis d'Urbanisme)

Concerne : 16-48342-2025 – COMPLEMENTS PU – Suite avis de réception de dossier incomplet – Demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité et la création d'aménagements extérieurs en zone de cours et jardin d'une maison unifamiliale située avenue du Lycée français 19 à 1180 Uccle

1. DEROGATIONS

Le bien comporte les dérogations suivantes :

RRU – Titre II – Article 4 (hauteur sous plafond)

Description :

- La chambre d'amis en sous-sol ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,50m;

Justification :

- La dérogation concerne une chambre d'amis qui n'est pas une chambre principale. Il s'agit d'une pièce utilisée de temps à autres par la famille et les amis rendant visite à la famille du demandeur. Tel qu'expliqué dans la note explicative initiale, cela permet d'offrir une certaine intimité pour chacun.

Dérogation au PL49ter, article 5 (zones de jardins et zones latérales)

Description :

- Le projet prévoit des modifications sensibles du relief du sol (supérieure à 60cm) et une extensions des superficies.

Justification :

- La modification du relief du sol est souhaitée par le demandeur afin d'offrir une zone de verdure plate pour y aménager notamment un potager. Cette zone modification du relief s'opère en partie centrale et non sur toute la largeur de la parcelle de manière à ne pas avoir d'incidence sur les voisins.
- L'extension des superficies imperméable est due au souhait du demandeur de profiter d'une terrasse mieux exposée afin de pouvoir profiter d'un espace extérieur de détente et pour pouvoir organiser des repas de famille. Au vu de la profondeur de la parcelle et de l'importante superficie de pleine terre restante dans la zone de cours et jardin, l'extension des superficies imperméables n'entraîne pas d'incidence particulière.

Dérogation au PL49ter, article 6 (revêtements de sol)

Description :

- La terrasse est réalisée en matériaux imperméables.

Justification :

- Le choix d'un matériau imperméable pour la nouvelle terrasse permet d'offrir un espace extérieur plus pérenne et plus stable que du gravier ou de la dolomie.

Dérogation au RCU de gestion des eaux

Description :

Le projet prévoit une augmentation de plus de 30m2 des surfaces imperméables sans proposer de dispositif de gestion des eaux sur la parcelle.

Justification :

- Concernant la terrasse projetée entraîne une augmentation de 33m2 ce qui reste limité par rapport au 30m2 dans le RCU.
- Le dépassement concerne uniquement des zones de dallage et non une construction en soit tel qu'un volume bâti. Une certaine superficie des zones dallées tel que les chemins d'accès n'entraîne pas un rejet vers les égouts car l'eau s'infiltrerait naturellement dans le sol et les zones perméables et grâce à la certaine porosité du dallage.

Fait à Bruxelles, le 13 novembre 2025.

Vincent Cordonnier – Maxime Servais
Architectes

M Jean-Philippe TERRASA
Demandeur