

NOTE EXPLICATIVE

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

Concerne : 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

Informations sur le bien et la parcelle :

Propriétaires du bien : Mme Sophie MENARD et M Jean-Philippe TERRASA

Demandeur : M Jean-Philippe TERRASA

Référence cadastrale : 4ème Division Section E parcelle n°231 E2

1. SITUATION URBANISITIQUE

- Le bien est situé en zone d'habitation
- Le bien est situé dans un permis de lotir n°49bis
- Le bien n'est pas situé dans un PPAS
- Le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial.
- Le bien n'est pas situé à côté d'un espace structurant.
- Le bien n'est pas situé dans une zone et site d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.
- Le bien n'est pas inscrit dans le périmètre de protection des bâtiments classés.
- Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- Le bien n'est pas inscrit dans une zone de revitalisation urbaine.
- Le bien n'est pas situé dans un contrat de quartier.
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.
- Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

2. SITUATION DE DROIT

2.1 Archives de l'urbanisme

Le dernier permis d'urbanisme délivré sur le bien est le suivant :

- PU 30.699 - Délivré en 1989 : dont l'objet était la construction d'une maison unifamiliale 3 façades.

Vous trouverez dans le dossier les plans de cette situation de droit.

3. MOTIVATION DE LA DEMANDE

Le demandeur souhaite mettre en conformité la maison qui comporte quelques modifications par rapport à la situation de droit, expliquées au point 4 de la présente note explicative. Il souhaite également réaliser certains aménagements extérieurs (agrandissement de la terrasse et modification du relief du sol en fond de parcelle), expliqués au point 5 de la présente note.

4. SITUATION EXISTANTE DE FAIT A METTRE EN CONFORMITE

Certains aménagements diffèrent de la situation de droit :

4.1 Aménagements intérieurs.

- Au rez-de-chaussée, l'atelier et cave ont été transformé en une chambre d'amis + salle-de-douche.
- Au 1^{er} étage, entre le séjour et la cuisine un pilier a été placé afin de reprendre la poutre séparant la façade principale arrière et la véranda.
- Au 2^{ème} étage, la chambre arrière a été légèrement réaménagée de manière à créer une plus grande salle-de-bain et un dressing attenant.
- Au 3^{ème} étage, l'espace a été divisé en deux pièces utilisées en tant que pièces de rangement. Sur la vue de niveau des plans de situation de droit il n'était pas fait mention de la destination mais en coupe apparaissait la mention « bureau ».

Justification de la mise en conformité :

- L'aménagement de la chambre d'amis et de sa salle-de-douche attenante permet à Monsieur TERRASA d'accueillir sa famille et ses amis qui vivent à l'étranger. Ils profitent d'un bel espace un peu à l'écart des chambres des occupants de la maison, ce qui permet d'offrir de l'intimité à chacun.
- La création d'un pilier n'a aucune incidence sur l'espace de vie car il est intégré dans le mur séparant la cuisine du séjour.
- Le réaménagement de la chambre au 1^{er} étage côté jardin a permis d'offrir un bel espace parental avec des espaces clairement définis et fonctionnels.
- La scission de la pièce unique en toiture en deux pièces permet une meilleure utilisation afin d'optimiser l'espace.

4.2 Modification en façades

- En façade avant, les deux portes de garage en bois basculantes ont été remplacées par des portes de garage sectionnelle en PVC imitation bois ton naturel vernis.
- En façade latérale, une baie est implantée à l'endroit de l'ancienne cave reprise sur les plans de situation de droit, qui est aujourd'hui la chambre d'amis. Cette baie date de l'origine de la construction.

Justification de la mise en conformité :

- Le remplacement des portes de garage a permis d'améliorer l'accessibilité au garage, les anciennes portes étant vétustes et dysfonctionnelles. Le remplacement du bois par du PVC ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade avant, étant donné le choix du coloris qui s'intègre parfaitement avec les châssis en bois. De plus, nous ne sommes pas en présence d'un bâtiment repris au patrimoine.
- La baie qui a été créée dès la construction s'intègre harmonieusement à la façade latérale et reprend l'esthétique des autres baies de la façade. Elle date de l'origine de la construction et ne porte aucun préjudice à l'ensemble. Elle permet d'offrir un éclairage naturel au sein de la chambre d'amis.

4.3 Modification de la zone latérale

En situation de droit, il était prévu une allée d'accès menant à la porte d'entrée de la maison. La suite du terrain était réalisée en gradin avec parties plantée. En situation de fait, un escalier a été créé afin de pouvoir faire le tour de la maison par l'extérieur.

Justification de la mise en conformité :

- Cette modification a permis d'améliorer le confort des occupants qui peuvent circuler autour de la maison par l'extérieur. Cette circulation extérieure est beaucoup plus logique et pratique. En effet, il n'est

nécessaire de devoir passer par l'intérieur de la maison pour accéder à la rue depuis le jardin (notamment lors de l'évacuation des déchets de jardin). L'escalier s'intègre parfaitement à l'ensemble et est entouré de zone de pleine terre.

5. SITUATION PROJETEE

5.1 Terrasse

En situation projetée il est prévu l'agrandissement de la terrasse actuelle en profondeur et en largeur.

Cette modification permettra de disposer d'un espace extérieur mieux exposé aux rayons du soleil en soirée, afin de profiter de repas de famille durant la période estivale, ou d'installer des transats. En effet, en soirée, la maison crée une ombre portée sur la terrasse existante. La nouvelle terrasse recevra les rayons du soleil ce qui sera beaucoup plus agréable.

Par ailleurs, l'agrandissement ne porte pas préjudice à la zone de cours et jardin qui dispose d'une grande superficie perméable et de pleine terre (pelouse et plantations).

5.2 Modification du relief du sol en fond de parcelle

En situation projetée, il est prévu de modifier le relief du sol en fond de parcelle. Le fond de terrain incliné actuellement serait partiellement modifié en partie centrale afin d'offrir une zone plate pour la création d'une surface de pelouse et de potager. Cette zone plate permettra surtout d'arrêter l'érosion de la terre autour des racines du chêne, ce qui sera bénéfique pour sa conservation. La retenue des terres sera réalisée à l'aide de murs en gabions (cages en gabion avec maillage 5x5 cm, remplies de pierres grises), ce qui permet de ne pas devoir créer de fondations profondes et préserver ainsi les racines de l'arbre situé à cet endroit.

Par ailleurs, un mur en gabion a aussi une vertu écologique : en étant constitué de pierres sèches non jointées par du ciment, il laisse la nature libre de se développer à l'intérieur et autour des murs.

6. DEROGATION

Le bien comporte la dérogation suivante :

RRU – Titre II – Chapitre 3 – Article 10 – Eclairage naturel

« La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher »

Description :

- La chambre d'amis situé au rez-de-chaussée arrière ne dispose pas d'1/5^{ème} d'éclairage naturel.

Justification :

- Nous sommes dans le cas d'un bâtiment existant et il faut tendre à respecter le RRU, ce qui est le cas ici.
- Il s'agit d'une chambre qui sera utilisée occasionnellement et qui est un réel plus pour la qualité de vies des occupants lors de l'accueil de la famille et des amis vivants à l'étranger.
- Il s'agit d'une chambre qui est donc principalement utilisée de nuit, le déficit n'a donc pas de ce fait une grande incidence.

Fait à Bruxelles, le 28 août 2025.

Vincent Cordonnier – Maxime Servais
Architectes

M Jean-Philippe TERRASA
Demandeur