
NOTE EXPLICATIVE

1. Objet de la demande :

Nature des travaux : Reconstruction, assainissement et régularisation des annexes d'une maison unifamiliale

Rue et n° : Avenue de la Floride 64

Code postal et Commune: 1180 Uccle (Bruxelles)

Données Cadastres: Division 2 section C , n° 167v²

2. Contexte urbanistique des travaux :

Description de l'environnement dans lequel les actes et travaux sont planifiés

HISTORIQUE URBANISTIQUE :

5 juin 1914 : obtention d'un permis pour la construction d'une maison mitoyenne.

5 septembre 1972 : obtention d'un permis pour modification de la façade arrière - (création d'une terrasse au niveau du séjour (belle étage)

18 février 1975 : obtention d'un permis pour modification de la façade avant - création d'un garage.

Cette version de la situation existante constitue la **situation de droit**.

Depuis, les précédents propriétaires ont ajouté deux extensions (un au niv. bel-étage (rez) et un autre au niv. des chambres (+1)). Selon les bons de commande des châssis, ces travaux datent de 2003 (date d'une reprise de mitoyen coté extension véranda).

Le bien a été acquis par l'actuel Maître d'Ouvrage en 2023 qui souhaite assainir et régulariser les annexes.

DESCRIPTION DES TRAVAUX

A la base, la maison était composée d'un volume principal couronné d'un toit à double pente, faîtière orienté parallèlement à la rue. Le tout contenant un demi sous-sol (services), un bel-étage (séjour), deux niveaux de chambres et un grenier. A l'arrière un volume secondaire dont le niveau supérieur correspond au palier intermédiaire de l'escalier. De ce fait la hauteur sous plafond de la pièce « bureau » qui avait été transformé en « cuisine » est limité à 2,10m.

La **façade avant** est resté inchangée depuis la construction de la maison à l'exception de l'aménagement d'un garage tel qu'autorisé par le permis accordé en 1975 et le remplacement des anciennes tabatières par des Velux (2 en versant avant et un à l'arrière) (année d'installation inconnue). La présente demande de permis inclue également l'officialisation de ces Velux.

La **façade arrière**, a subi deux transformations dont seule la première avait fait l'objet d'une demande de permis.

Les extensions réalisées sans permis ont tous une finition de façade en bois :

- l'agrandissement de la chambre au premier étage ;
- l'agrandissement des châssis de l'extension du séjour ;
- la création d'une petite véranda à l'arrière de la cuisine ;
- l'extension de la terrasse au niveau du séjour, avec l'escalier extérieur menant au jardin.

La présente demande de permis d'urbanisme vise, d'une part, à **régulariser** ces extensions réalisées sans autorisation, et d'autre part, à **autoriser** la modification de l'accès au jardin ainsi que le rehaussement du volume annexe dans le but d'obtenir une hauteur sous plafond de 250 cm, conforme au RRU, pour la cuisine et la salle de bain de l'entre-niveau. À l'occasion de ces travaux, tous les volumes actuellement revêtus de bois seront isolés et recevront une finition "crépi sur isolant".

DÉROGATIONS SOLLICITÉES

Article n°3.2.3 du PPA n°51 (concernant les constructions annexes)

Approche volumétrique

Selon l'article susmentionné, bien que le jardin se situe plus/moins au niveau de la rue, le premier niveau d'extension à l'arrière du volume principal de la maison se trouve néanmoins mi-enterrée et de ce fait, le niveau « Bel-étage » commence qu'un demi niveau au-dessus du jardin.

Approche fonctionnelle

Le niveau mi-enterré est depuis sa construction en 1914 considéré comme « caves » (voir plans situation de droit) et non comme « rez-de-chaussée »

Approche contextuelle

Le volume concerné (actuellement habillé de bois foncé) reste néanmoins dans l'alignement de la maison voisine (alignement d'origine) (n°66) et ne porte donc aucun préjudice au voisin. D'autre part, les annexes du voisin n°62 (autorisé dans les derniers 5 ans) se situent aux niveaux +2 et +3.

Dans le cadre des éléments présentés, nous demandons une dérogation pour cet article.

Article n°3.4 du PPA n°51 (concernant l'aspect et les matériaux)

Harmonisation des volumes et murs mitoyens ;

Faits : L'actuel cuisine n'a qu'une hauteur sous plafond de 2,08m et la salle de bain au-dessus une hauteur de 2,15m ...

Le **projet** vise à créer une hauteur de 2,50m pour les deux locaux comme le prévoit le RRU.

Pour ce faire, le mur mitoyen cote n°62 devra être rehaussée de 24cm. Nous demandons une dérogation pour cet article. (voir également « dérogation à l'article n°6 du Titre I du RRU »)

Article n°4 du Titre I du RRU (Profondeur)

Contrairement au plans introduit l'escalier entre le bel-étage et le jardin ne dépasse pas le profil mitoyen de la construction le plus proche.

Cet escalier se trouve le plus proche du n°66 pour lequel nous avons procédé à un relevé plus précis comme le montrent les coupes 11^{bis}, 20^{bis} et 30^{bis} et le plan 02^{bis} ainsi que les photos

En vue de la situation existante, l'escalier en question répond aux prescriptions du RRU et aucune dérogation est nécessaire.

Article n°6 du Titre I du RRU (Toiture)

« La hauteur de toiture des annexes ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse. » (Cette demande de dérogation rejoint celle plus haut concernant l'article n°3.4 du PPA n°51)

Il s'agit d'un volume d'annexe sur 2 niveaux construite en même temps que la maison d'origine (1914). Les deux locaux superposés (cuisine et salle de bain) ont chacun des hauteurs extrêmement basses : 208cm pour la cuisine et 215cm pour la SdB.

Afin d'améliorer le confort pour les habitants et dans le but de se conformer avec les prescriptions du RRU en matière d'habitabilité, nous souhaitons des hauteurs libres de 2,50m.

Toutefois, malgré une épaisseur de dalle minimaliste entre les 2 locaux, une rehausse de 24cm reste nécessaire pour une mise en œuvre selon les règles de l'art et notamment pour garantir une bonne étanchéité contre le mur mitoyen du voisin.

Nous demandons donc une dérogation pour cet article.

A Bruxelles, le 25 septembre 2025

Signature de l'architecte

Mariella Selleslagh pour
M-Archi BV