

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 de l'agrandissement d'une terrasse située en façade arrière au rez-de-chaussée surélevé et installation d'un nouvel escalier reliant cette terrasse au jardin d'une maison unifamiliale située avenue Marie José 156 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Informations sur le bien et la parcelle :

Propriétaires du bien :

Demandeur :

Référence cadastrale : 3ème Division Section D parcelle n° 154 C 6

1. MOTIVATIONS DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

L'objet de la demande de permis d'urbanisme est limité à la mise en conformité de l'agrandissement d'une terrasse située en façade arrière au rez-de-chaussée surélevé et installation d'un nouvel escalier reliant cette terrasse au jardin de la maison unifamiliale située avenue Marie José 156 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Bref historique :

- Ces travaux ont été réalisés en 2003 sans solliciter de permis d'urbanisme au préalable. À l'époque, le demandeur avait contacté le service de l'urbanisme de la commune de Woluwe-Saint-Lambert. Il lui avait été indiqué qu'il ne fallait pas de demande de permis d'urbanisme pour moderniser la terrasse (agrandissement, placement d'un nouvel escalier). C'est donc de bonne foi que ces travaux avaient été réalisés en 2003. Vous trouverez en pièces annexes à la note explicative des photos de la terrasse qui a été réalisée à la suite des travaux (photo prise en 2018). Depuis cette date, nous pouvons constater que la terrasse en situation existante de fait n'a pas changé hormis le fait que l'escalier et le garde-corps à l'époque étaient en bois.
- En juillet 2023, lors d'un état des lieux d'entrée locative, l'expert immobilier a recommandé au propriétaire de remplacer l'escalier et le garde-corps qui étaient dégradés et dangereux (voir photos en pièce annexe à la note explicative).
- Suite à l'avis de l'expert, en personne prudente et raisonnable, le propriétaire a contacté une société de ferronnerie pour remplacer l'escalier ainsi que le garde-corps.
- La présente demande de permis d'urbanisme fait suite à la visite de contrôle du service de l'urbanisme du 08/04/2024.

Les modifications qui ont été réalisées au niveau de la terrasse sont soumises à l'octroi préalable d'une demande de permis d'urbanisme, c'est la raison pour laquelle le demandeur souhaite mettre en conformité les modifications qui ont été effectuées.

2. SITUATION URBANISTIQUE

- Le bien est situé en zone d'habitation.
 - Le bien est situé dans une zone et site d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.
 - Le bien n'est pas situé dans une zone de revitalisation urbaine.
 - 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 en zone publicité/enseignes (RRU).
-

- Le bien n'est pas situé dans une zone de règlement zoné.
- Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier. (NB : la maison est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural : https://monument.heritage.brussels/fr/Woluwe-Saint-Lambert/Avenue_Marie-Josae/156/29759)
- Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- Le bien n'est pas le long d'un espace structurant.
- Le bien n'est pas inscrit dans un périmètre de protection des bâtiments classés.
- Le bien n'est pas situé dans un contrat de quartier.
- Il n'existe pas de permis de lotir.
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.

3. SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Sur le site internet openpermits.brussels, il apparaît le permis suivant :

- PU/537285 – délivré le 06/04/2010 : Abattre un arbre dans le jardin de l'immeuble

Les archives de l'urbanisme de Woluwe-Saint-Lambert ne possèdent aucun plan de l'origine de l'immeuble.

L'affectation reconnue est une maison unifamiliale.

La terrasse concernée par la demande de permis est située en façade arrière dans le prolongement du rez-de-chaussée et est située à une hauteur de +/- 150cm par rapport au niveau du jardin.

En pièce annexe à la note explicative, vous trouverez une photo de la terrasse et de l'escalier tel qu'ils existaient avant 2003 (et même avant 1993 lors de l'acquisition du bien). Faute d'archives, cette situation correspond à la situation d'origine et donc à la situation de droit.

Nous pouvons constater que la terrasse, à l'époque, se situait entre l'annexe et le mur mitoyen gauche et s'installait sur une profondeur de +/- 2m40. La terrasse était munie d'un dallage sur dalle de béton. Dans le prolongement de l'annexe, le long du mur mitoyen droit, un escalier quart-tournant également dallé en béton donnait accès au jardin. Au niveau de cet escalier, nous pouvons remarquer la présence à une hauteur de 50-60cm d'un palier intermédiaire de +/- 1m10 sur 1m50 suivi de quelques marches et une zone dallée située au niveau du jardin. Les finitions et l'ergonomie de cet escalier raide laissaient à désirer. La terrasse était munie d'un garde-corps métallique constitué de barreaux verticaux de style classique ton noir d'une hauteur de +/- 80 cm.

4. SITUATION EXISTANTE DE FAIT A METTRE EN CONFORMITE

Description :

La situation existante de fait de la terrasse ne correspond pas à la situation de droit.

- En effet, la terrasse aménagée s'installe sur toute la largeur de la parcelle.
 - Cette terrasse est légèrement plus profonde par rapport à la situation d'origine de +/- 41cm. La profondeur totale de la terrasse est de 2m81.
 - L'ancien escalier en béton qui se situait dans le prolongement du volume annexe le long du mur mitoyen droit n'existe plus. Cet ancien escalier et le palier intermédiaire ont été remplacés par une prolongation de la terrasse à +/- 90cm au-dessus du niveau du palier. La terrasse dispose à cet endroit d'une profondeur de 1m60 par rapport au volume annexe.
 - Le revêtement de la terrasse est en bois et un nouvel escalier a été réalisé le long du mur mitoyen droit dans le prolongement de la terrasse actuelle. Il s'agit d'un escalier en acier métallisé sans contre marche et muni de marches en acier perforé de ton noir. La profondeur totale de cet escalier par rapport à la terrasse est de 1m97.
 - L'espace situé sous la terrasse au niveau de l'ancien escalier sert de petit espace de rangement. Le revêtement de sol de cet espace est en pleine terre et le plafond est un plancher bois ajouré.
-

Le demandeur souhaite mettre en conformité cette situation.

Justification :

- La terrasse qui a été aménagée est légèrement plus grande que la terrasse d'origine et n'entraîne aucun impact négatif ; bien au contraire, elle permet d'offrir une terrasse d'une taille plus appropriée à cette grande maison unifamiliale destinée à une famille avec enfants en proposant un espace extérieur qualitatif où il est possible d'organiser des repas de famille durant la saison estivale.
- Le dépassement en profondeur par rapport à celui d'origine est faible puisqu'il s'agit de 41cm, ne portant ainsi aucun préjudice. Quant à l'escalier, bien qu'il soit plus profond que la terrasse, il n'entraîne pas d'incidence et permet d'offrir un accès plus aisé et sécurisé depuis cette terrasse. A noter, qu'en situation de droit, l'escalier était déjà plus profond que la terrasse de l'époque (environ 70 cm).
- Toujours concernant la profondeur de la terrasse, celle-ci n'a pas d'impact réel étant donné la configuration de la parcelle très profonde. Il n'y a donc pas de vis-à-vis proches par rapport aux voisins de fond de parcelle situés de l'autre côté de l'îlot. On notera également que cette terrasse n'est pas située aux étages supérieurs et ne porte donc pas préjudice à la tranquillité des habitants voisins.
- Nous pouvons constater que la terrasse du voisin droit (n°154) et son garde-corps sont plus profonds que l'escalier du n°156 d'environ 80cm. Nous pouvons également remarquer que l'escalier du n°154 venant de la cave est situé à moins de 3m de la limite mitoyenne. Ces constructions sont plus profondes (de 0,8m) que l'escalier qui a été placé au n°156 dans le prolongement de la terrasse. On notera au besoin que la terrasse et les garde-corps du n°154 se situent en surplomb des dernières marches de l'escalier du n°156 suite à la rehausse du terrain du n°154 de près d'un mètre . Le projet respecte donc bien le RRU.
- Quant au profil voisin gauche (n°158), nous pouvons constater que la terrasse du n°156 ne le dépasse pas de plus de plus de 3m ce qui respecte donc bien également le RRU.
- L'agrandissement de la terrasse n'entraîne pas d'impact négatif vis-à-vis de la superficie perméable de la parcelle. En effet, la zone de cours et jardin est largement verdurisée et dispose de bien plus de 50% de superficie perméable. Nous pouvons d'ailleurs constater qu'il y a eu une amélioration de la perméabilité grâce à cette nouvelle terrasse. En effet, une partie de la terrasse actuelle est revêtue de bois ajouré, notamment, au niveau de l'emplacement de l'ancien escalier et du palier. Or, cette zone située à l'endroit de l'actuel espace de rangement était imperméable. Aujourd'hui cette zone est en pleine terre ce qui a permis d'augmenter la surface perméable de la parcelle. Cette modification constitue donc une amélioration par rapport à la situation de droit.
- La suppression de l'ancien escalier d'origine et l'élargissement de la terrasse ont permis d'aménager un espace de rangement sous la terrasse actuelle ce qui est pratique pour conserver du mobilier de jardin ou des ustensiles de jardinage.
- La terrasse ne dépasse pas de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle.
- Concernant les servitudes on constate :
 - Vis-à-vis du voisin gauche (n°158) : présence d'un mur mitoyen avec profil de plus de 190cm par rapport au niveau fini de la terrasse (2m73). Le code civil en matière de servitude est donc rencontré.
 - Vis-à-vis de voisin droit (n°154), une petite partie du mur mitoyen est inférieure au 190cm par rapport au niveau fini de la terrasse. Il est prévu en situation projetée une légère rehausse de façon à être conforme au code civil (voir point situation projetée).

- L'installation de l'escalier de la terrasse n'est pas visible depuis les jardins des voisins étant donné la présence des murs mitoyens, il ne s'agit pas de la construction d'une annexe ayant une incidence conséquente pour les voisins.
- L'ensemble terrasse/escalier est réalisé de façon qualitative avec des matériaux qui se marient à l'esthétique de la façade arrière et qui sont pérennes, ce qui est positif. Il est à noter que le nouvel escalier est en acier métallisé sans contre marche muni de marche en acier perforé ce qui permet de laisser passer l'eau de pluie.

5. SITUATION PROJETEE

En situation projetée, il est prévu de :

- Finaliser le placement d'un escalier en acier métallisé, avec marches perforées, sans contre-marches en remplacement de l'ancien escalier.
- Placer un garde-corps conforme en acier métallisé réalisé en ton noir d'une hauteur de 1m10. Ce matériau lui permettra d'avoir une tenue dans le temps plus importante qu'un simple garde-corps en bois.

Rehausser le profil du mur mitoyen droit jusqu'à une hauteur de 190cm par rapport au niveau fini de la terrasse du n°156 pour éviter les vues vers le voisin droit et ainsi respecter la servitude de distance. Il s'agit d'une légère rehausse du mur mitoyen qui n'entraîne pas de nuisance significative pour le voisin. Elle sera réalisée en briques similaires au mur mitoyen existant et munie d'un couvre-mur en grès vernissé de façon à créer un ensemble uniforme avec le mur mitoyen existant. Il est prévu de récupérer les couvre-murs existant afin de conserver l'esthétique actuelle de mur mitoyen et de ne pas entraîner de nuisance pour le voisin droit n°154.

6. DÉROGATION

Le projet ne comporte pas de dérogation.

Fait à Bruxelles, le 21 juin 2024.