



**NOTE EXPLICATIVE**  
**118 MONTAGNE DE SAINT-JOB - 1180 UCCLE**

### **Contexte environnant**

Le projet de rénovation de l'annexe d'une maison unifamiliale se situe au 118, Montagne de Saint-Job, dans un quartier résidentiel d'Uccle qui se distingue par son caractère verdoyant et son relief vallonné. Le tissu urbain de cette zone est principalement composé de maisons unifamiliales, souvent anciennes et datant de la fin du XIXe siècle, début du XXe siècle.

Le paysage architectural est hétérogène, marqué par des rangées de maisons mitoyennes et de petits immeubles à appartements, d'une hauteur généralement limitée (R+1 à R+3). La majorité des constructions sont alignées sur la voirie, contribuant à un front de rue continu qui définit l'identité du quartier. Les intérieurs d'îlots, quant à eux, sont caractérisés par de vastes zones de cours et de jardins, agrémentées d'annexes.

### **Caractéristique de la parcelle et du bâtiment en situation existante de droit.**

Une des particularités de la parcelle est son élargissement en partie arrière, après la servitude de passage qui longe la maison du côté gauche en partant de la rue. Cette configuration spécifique présente un jardin d'une dizaine de mètres soit l'équivalent de deux largeurs de jardin avec une bande en continuité avec la maison, et l'autre positionné latéralement à celle-ci. Cette particularité offre un espace extérieur généreux en retrait du front de rue.

Cette configuration particulière explique la présence d'une annexe en situation de droit, préexistante au PPAS n°57, plus profonde que la « Zone d'annexe » prévue au plan de destination de ce dernier, et que les 3 mètres prévu au RRU par rapport au profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (voir les 2 dérogations demandées dans les informations du projet de la présente demande de permis).

Le bâtiment principal a été rénové en 2015-2016 et comprend les espaces de nuit aux étages avec le salon au rez-de-chaussée.

L'annexe, quant à elle, n'a pas été rénovée depuis plus de 50 ans et est composée de la cuisine, la salle à manger, le WC et la buanderie. Elle présente une succession de petits espaces qui empêchent toute relation réussie avec le jardin et ce plus particulièrement à cause de la buanderie implantée dans la partie plus étroite en façade arrière. Sa volumétrie est compliquée avec ce rétrécissement de la surface côté jardin et avec une partie de toiture en pente puis une partie en toiture plate qui rejoignent les profils mitoyens caractérisés par des hauteurs différentes sans autre objectif architectural. L'ensemble est peu lumineux et n'est pas adapté au confort de vie contemporaine.

### **Projet**

Le projet consiste en la rénovation lourde de l'annexe au bâtiment principale afin de l'ouvrir généreusement vers le grand et large jardin d'intérieur d'îlot.

Pour servir cette volonté, un plan libre, comprenant la cuisine et la salle à manger, est réalisé en comblant le coin manquant arrière pour former une surface rectangulaire simplifiant de cette manière l'aménagement des lieux.



Deux pans de toitures de direction opposée couvrent respectivement la salle à manger du côté du jardin et la cuisine du côté du bâtiment principal. Une boîte servante, composée du WC et de la buanderie, implantée le long du mitoyen, complète la volumétrie de la partie cuisine.



Le pan – salle à manger – a son sommet vers la façade latérale et rejoint le niveau du profil mitoyen le plus bas. Ce sentiment d'ouverture vers le jardin est complété par les 2 façades formant le coin qui sont entièrement vitrées. Le châssis coulissant d'angle proposé est de type « open corner » ce qui permet de ne pas avoir de dormant d'angle.





Le pan – cuisine – est en miroir avec son sommet vers le profil mitoyen le plus haut et son point le plus bas rejoint la façade latérale. Celle-ci est pleine à cet endroit avec un bandeau horizontal translucide. Cette composition de façade plus fermée permet de mettre en place les conditions d'intimité nécessaires par rapport au voisin et à la servitude de passage.



Le revêtement des toitures inclinée est composé de tuiles plates émaillées blanches. La couleur blanche des tuiles émaillées se justifie par leur albédo élevé, qui leur permet de réfléchir une grande partie du rayonnement solaire, réduisant ainsi l'absorption de chaleur et limitant la surchauffe des surfaces et des espaces intérieurs. Les tuiles plates servent également de revêtement de façade de la volumétrie -cuisine- afin de créer une continuité entre la toiture et la façade pour encrer ce segment du projet comme une partie à part entière dans la composition de même que le coin vitré du volume – salle à manger- qui lui donne sa propre identité. Les châssis sont envisagés en finition anodisée naturel pour se marier avec les tuiles émaillées blanches.

La boîte abritant la buanderie et le WC est quant à elle, bardée de latte de bois, pour l'identifier comme volume singulier. Elle est implantée le long du mitoyen dans la continuité de l'escalier vers les étages pour laisser les façades libres.

Une série de velux permettent d'augmenter la luminosité naturelle et ce également au sein des WC et de la buanderie.

Un châssis vertical est rajouté dans la façade arrière du bâtiment principal côté gauche afin d'ajouter un apport en lumière naturelle dans la cage d'escalier existante.

La relation paysagère avec le jardin a été retravaillée afin d'améliorer la transition entre celui-ci et la maison. Le revêtement de sol est continu entre l'intérieur et l'extérieur. Un nouvel escalier plus large est proposé longé par des bacs de plantes implantés en gradin. Une petite terrasse permettant l'aménagement d'une table bistrot ponctue l'aménagement extérieur.

La gestion des eaux de pluies sur la parcelle est proposée avec zéro rejet à l'égout. Pour ce faire, le projet prévoit une citerne d'eau de 3000 litres vers un dispositif d'infiltration paysager de 3000 litres également.



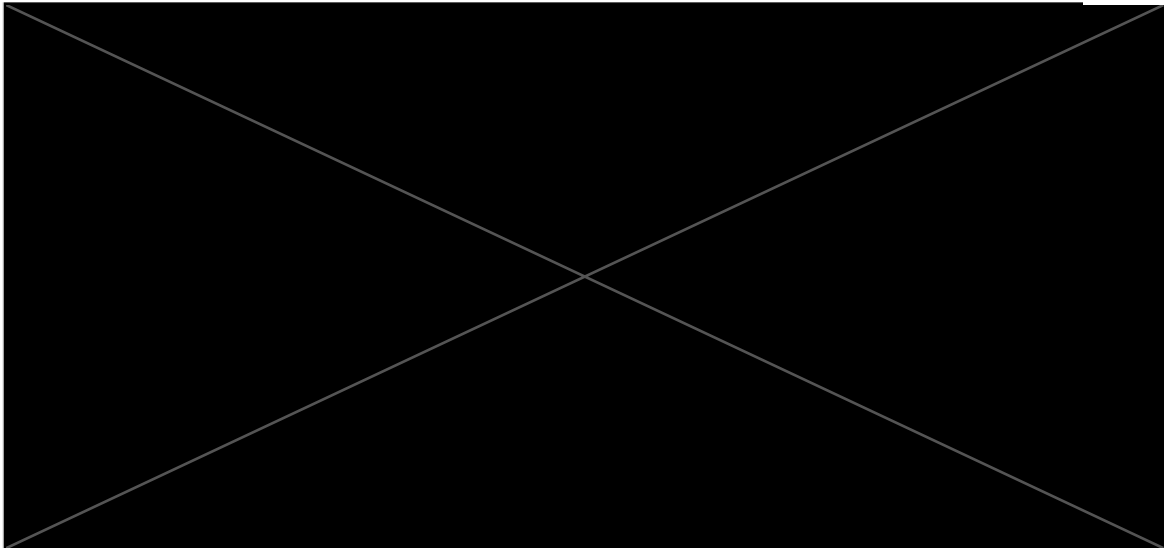
### **Analyse phytosanitaire pour le maintien du chêne situé dans le jardin.**

Le chêne possède une couronne de 5m de rayon et à son tronc qui se situe à +/- 6 mètres de la façade de l'extension existante et de la façade de l'extension projetée. Il n'y a pas de changement susceptible de perturber le système racinaire de l'arbre sachant que la terrasse projetée en prolongation du niveau intérieur se situe également au même niveau que celle en situation existant. L'escalier projeté pour rejoindre le jardin est l'aménagement paysager n'est pas en mesure de perturber le système racinaire non plus sachant qu'il est projeté avec des bacs à plantes en bois d'une hauteur de +/-60cm installés en terrasses.

### **Complément d'informations – Renseignements relatifs au titre de propriété & Annexe II**

L'article 144 du Code des droits de succession (Région de Bruxelles-Capitale) indique que "les fonctionnaires de l'Administration générale de la documentation patrimoniale sont tenus de faire connaître, sur sa simple demande, à toute personne, moyennant une rétribution, les titres de propriété des biens immeubles."

Le document envoyé, sous le nom de fichier TITRE\_PROP\_0761\_250911\_Renseignement titre de propriété.pdf est bien un document émis par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP), ou en sa page 2 il est indiqué le titulaire du droit pour la maison faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme :



Ce document date du 11/09/2025 et est donc valable.

Concernant l'envoi de l'annexe II : ce document est également bien présent dans le dossier de demande de permis sous l'intitulé. TITRE\_PROP\_0761\_250911\_Renseignement titre de propriété.

