

a ermae - o s or a ermae - o s or
Place A. Gilson 2
1170 Bruxelles (Watermael-Boitsfort)

Compléments dossier PU/32176-25 et note

En complément de la note d'architecte annexée au permis, vous trouverez ci-après les justifications relatives aux dérogations au RRU telles que relevées par l'administration dans sa première analyse de la demande.

En préambule à cette analyse complémentaire, nous tenons à indiquer que nous avons vérifié ces points lors de la présentation à l'urbanisme de l'avant-projet où la fonctionnaire avait contrôlé le dernier permis d'urbanisme concernant la construction en véranda du volume annexe du n°150 de la rue des Archives dont les mesures constatées in situ correspondent.

RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006.

Article 4 - Profondeur

Application de l'article à la construction (modifiée) de l'escalier d'accès du bel étage existant vers le jardin.

La construction de l'annexe n'est pas dérogatoire à cet article, la profondeur de l'annexe existante du n°150 n'est pas dépassée.

Nous produisons le **détail** des profil de chaque mitoyen à l'habitation existante en y spécifiant (en rouge) la modification envisagée :

- 148-PU 25-10-20 Mitoyens A3.pdf

Notons que nous ne disposons que du relevé de la situation existante de fait.

La position de l'escalier vers le jardin dépasse la construction voisine la plus profonde. Néanmoins, la position de cet élément de construction léger (escalier en acier sans contre-marches) a été ajustée dans les plans modifiés afin de répondre aux critères imposés par le RRU : *"Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté."*

La modification proposée est de déplacer légèrement (quelques cm) cet escalier extérieur afin de respecter les 3 mètres de retrait latéral de chaque limite mitoyenne.

Nous produisons, en rapport à cette modification, les plans modifiés suivants :

- 148-PU 25-10-20 SP-1 A3.pdf : plan du premier étage du la situation projetée
- 148-PU 25-10-20 Implantation A3.pdf : plan d'implantation où apparaissent ces modification et la localisation précise de l'escalier.

Le projet respecte la profondeur maximale de 3/4 de la profondeur de la parcelle.

Article 6 - La toiture

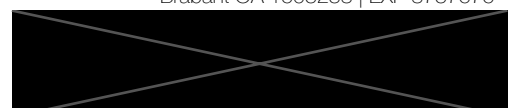
La toiture du volume principal n'est pas modifiée.

Application de l'article à la modification du volume existant de la terrasse couverte existante qui est fermée afin de construire une annexe. Dès lors l'administration retient l'application du paragraphe suivant :

"Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ."

Nous ne rejoignons pas la position de l'administration sur la lecture qui est faite de cet article, en effet, le règlement précise ceci : *"(...) au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4 (...) "*, hors le projet ne dépasse pas la profondeur maximale de l'annexe la plus profonde, nous ne sommes donc pas dans le cas de figure ici décrit.

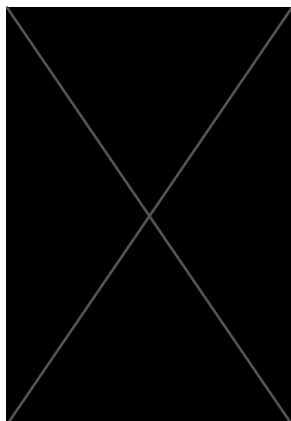
A supposer que l'administration maintiennent sa lecture, le projet ne propose de rehausser que très



légèrement la hauteur de l'annexe existante (50 cm au point le plus haut) ce qui n'aurait qu'un impact très limité en regard de la hauteur existante de ce mur qui ne serait modifié que de 9%. Par ailleurs, la dérogation ne serait que très peu perceptible, ne modifierait pas les équilibres des volumétries ou fonds voisins et ne serait pas de nature à modifier les vues existantes depuis l'immeuble voisin, son éclairage naturel ou son ensoleillement.

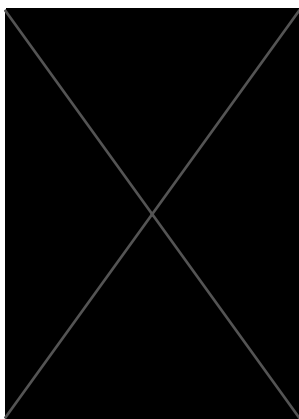
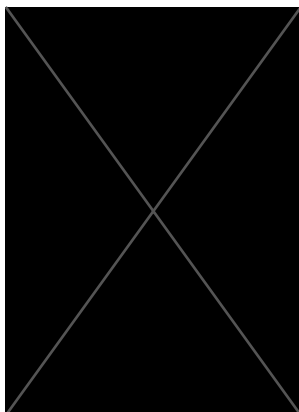
Nous produisons le **détail** des profil de chaque mitoyen à l'habitation existante en y spécifiant (en rouge) la modification envisagée :

- 148-PU 25-10-20 Mitoyens A3.pdf

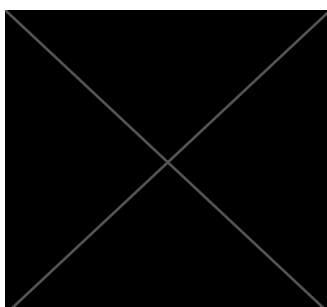
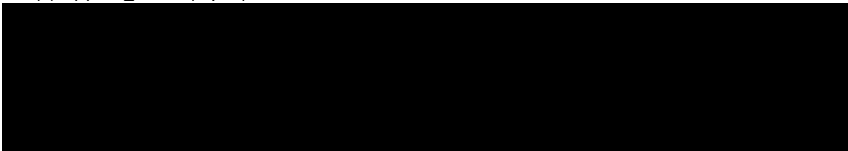


Avis de réception incomplet.pdf

Avis de réception incomplet.pdf



14 -A 2 - -1 . f



148-PU Preuve aiement. df

