

Projet SPIDEC srl

Société de promotion durable et écologique

Construction d'immeuble à quatre appartements avec démolition préalable

Situation : 1698, Chaussée de Wavre à B – 1160 Auderghem



MOTIVATIONS ACCOMPAGNANT LES DEMANDES DE DEROGATION COMPLEMENTAIRES

Demande de dérogation à l'article 6, Titre I du RRU relatif à l'harmonisation du projet avec les gabarits bâtis

Malgré la dérogation citée, notre projet n'entend pas rompre l'harmonie des gabarits bâtis

- Analyse du contexte bâti :

Le front de bâtisse à cet endroit de la chaussée présente une variabilité des niveaux de corniche.

Le niveau de corniche de l'Immeuble projeté est +10,13 m, celui du bâtiment mitoyen droit est +10,34 m et celui du bâtiment de gauche est +10,00 m

Le front bâti ne repose donc pas sur une ligne de corniche strictement continue, mais sur une composition altimétrique légèrement fluctuante, sans rupture marquée. Notre projet s'inscrit dans cette variabilité

- Intégration dans le profil urbain :

L'écart entre les niveaux de corniche gauche et droit demeure faible et progressif (± 34 cm). Notre projet assure ainsi une continuité visuelle du front bâti, une transition douce entre ces constructions voisines, une absence de toute rupture brutale de gabarit. Il respecte dès lors l'esprit de l'article 6 visant l'harmonisation du tissu urbain.

- Prise en compte de la pente de voirie :

La rue présente une pente longitudinale d'environ 6 % vers le bâtiment de gauche. Cette caractéristique induit une lecture non horizontale des lignes de corniche, renforçant la perception d'un front bâti naturellement évolutif. Le projet tient compte de cette topographie et s'intègre dans cette logique de variation altimétrique progressive.

- Lecture volumétrique des constructions voisines

Le bâtiment mitoyen gauche présente un second étage couvrant toute la largeur de façade et une toiture dont le plan de pente démarre en retrait d'environ 2,45 m.

Malgré que le faîte du bâtiment mitoyen gauche soit environ 2,00 m plus bas que celui du projet, la perception des gabarits de toiture ne se ressent que très peu depuis la chaussée. Cette perception reste dès lors équilibrée dans le contexte bâti de la chaussée.

- Absence d'impact négatif

Le projet ne génère aucune nuisance significative et notamment aucun impact d'ombrage notable sur le mitoyen gauche, ceci compte tenu de l'orientation de la parcelle, les jardins étant orientés Nord-Ouest. Les conditions d'ensoleillement actuelles du côté du voisin de gauche seront dès lors maintenues.

Le projet ne génère aucun effet d'écrasement ou de dominance excessive

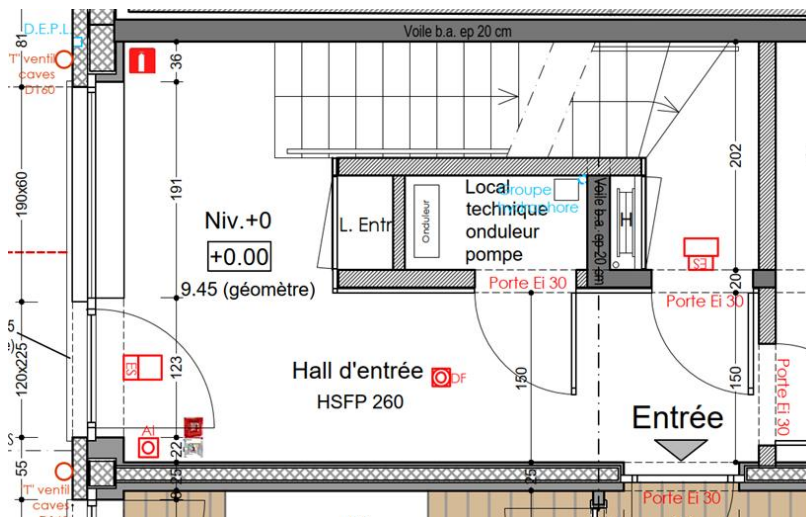
- Conformité à l'esprit du RRU

Bien que le projet présente un léger écart par rapport à une lecture strictement linéaire des gabarits, il respecte pleinement les objectifs fondamentaux de l'article 6, à savoir : assurer une intégration harmonieuse dans le contexte bâti, éviter toute rupture visuelle ou volumétrique, garantir le bon aménagement des lieux

- Conclusion

Il nous semble que la dérogation sollicitée à l'article 6 du Titre I puisse être recevable car le projet nous paraît compatible avec la morphologie du front bâti existant, sans impact négatif notable sur le voisinage et conforme à l'esprit du RRU

Demande de dérogation au RRU, article 18 Titre II, local pour le matériel de nettoyage



Le projet prévoit bien un espace destiné au rangement du matériel d'entretien des parties communes au rez-de-chaussée, dans le hall d'entrée commun. Cet espace est effectivement limité à 0,5 m² et non 1 m² comme le définit le RRU

- Respect de la fonction prévue par le RRU :

Le RRU, Titre II – Habitabilité des logements, impose en effet la présence de dispositifs permettant l'entretien adéquat des parties communes.

Le projet répond bien à cette exigence par l'intégration d'un espace dédié au rangement du matériel de nettoyage, assurant le bon fonctionnement et l'entretien de l'immeuble.

- Adéquation fonctionnelle de l'espace proposé :

Le local, bien que de dimensions réduites (0,5 m²) et inférieures à 1m², permet toutefois le rangement d'un seau, de produits d'entretien et de petits accessoires nécessaires au nettoyage. Il comportera une prise d'eau alimentée via la citerne d'eau pluviale. Il nous paraît fonctionnellement suffisant au regard des besoins réels d'un immeuble de 4 logements dont les charges d'entretien restent limitées.

- Proportionnalité par rapport à la taille du projet :

Le projet concerne un immeuble de faible densité (4 unités de logement). Dans ce contexte les besoins en stockage de matériel d'entretien sont réduits et un local de 1m² serait disproportionné et peu rationnel. L'espace proposé correspond donc à une gestion optimisée des surfaces utiles.

- Intégration architecturale et optimisation des espaces :

Le local est intégré dans le hall d'entrée commun, permettant une compacité des fonctions techniques, une absence de perte de surface habitable, une organisation rationnelle des espaces communs. Cette solution favorise une qualité d'usage globale de l'immeuble, sans surdimensionnement des locaux accessoires.

- Absence d'impact sur la fonctionnalité de l'immeuble :

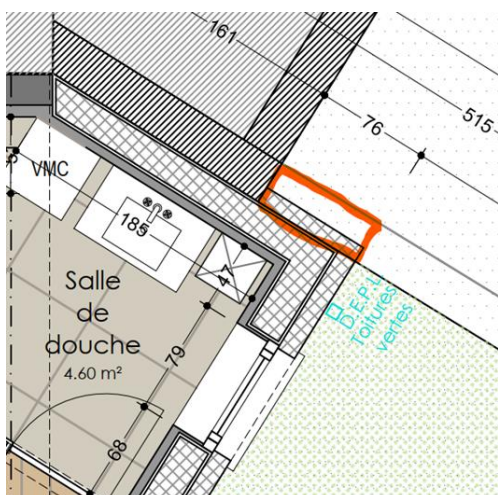
L'organisation projetée ne compromet pas l'entretien des communs, garantit l'accessibilité immédiate du matériel et évite les espaces résiduels inutilisés. Le dispositif retenu assure donc pleinement la fonction attendue par le RRU.

- En conclusion, la solution proposée pour ce local d'entretien bien que réduit respecte l'objectif de l'article 18 du RRU Titre II répond de manière fonctionnelle et proportionnée aux besoins du projet, constitue une optimisation rationnelle des surfaces et ne génère aucune perte de qualité d'usage

Demande de dérogation au RCB AUDERGHEM - Art. 7 - Epaisseur des murs pignons

« L'épaisseur des murs mitoyens (plâtrage non compris) est de 28 cm au rez-de-chaussée et aux étages et de 38 cm ou deux briques au sous-sol (empattement).

Les murs pignons doivent être construits en briques de terre cuite de type et formats traditionnels, les briques dites Snelbouwblokken sont autorisées. »



La demande de dérogation concerne une absence ponctuelle de rehausse du mur mitoyen au niveau du 2e étage, sur une longueur réduite d'environ 76 cm.

- Dérogation ponctuelle et limitée :

Il s'agit d'une adaptation locale vraiment très limitée, sans incidence sur la logique générale du dispositif actuel du mur mitoyen.

- Continuité constructive et cohérence structurelle :

La configuration projetée résulte d'une continuité logique du système porteur du projet et de la géométrie du bâtiment existant. La rehausse du mur mitoyen dans cette zone ne présente pas d'intérêt structurel significatif, générerait à cet endroit une continuité inutile du mitoyen.

La disposition telle reprise au projet permet une solution structurellement plus cohérente et plus rationnelle.

- Absence d'impact fonctionnel et technique :

L'absence de rehausse à cet endroit vise aussi à ne pas impacter le voisin sur cette portion du mur mitoyen très limitée. Cette absence de rehausse du mitoyen permet de ne pas compromettre la stabilité générale du mur à cet endroit. Elle n'affecte pas non plus l'étanchéité globale de la construction mitoyenne ni celle du projet.

Aucun impact sur le mur mitoyen existant :

- Traitement architectural et intégration :

La longueur concernée (± 76 cm) correspond à une zone résiduelle de raccord liée à l'organisation du plan et des niveaux du projet. La disposition telle que reprise au projet permet une lecture architecturale plus propre des raccords avec la construction voisine. Elle permet d'éviter un relèvement artificiel du mitoyen, non perceptible mais techniquement contraignant à cet endroit.

- Absence d'impact pour les tiers et le voisinage :

Cette disposition ne génère aucun impact pour la propriété voisine, ni aucune nuisance visuelle ou fonctionnelle.

- Adéquation à l'article 7 du RCB :

Le RCB vise à garantir la bonne exécution des murs mitoyens, leur continuité constructive et leur qualité technique. La présente disposition ne rompt pas cet objectif, tout en adaptant ponctuellement un détail constructif plus adéquat tant pour le voisin que pour le projet.

- En conclusion la dérogation sollicitée nous paraît recevable et justifiée par le fait qu'elle est vraiment limitée à très petite zone de la mitoyenneté, sans impact structurel et qualitatif du mur du voisin, et sans impact urbanistique.