



CP ARCHITECTES

A : Rue Pierre de Puyselaer 59 - 1180 Uccle

T : 02.344.61.02

E : cp@cp-archi.com

Note explicative

Annexe à la demande de permis d'urbanisme du projet sis Avenue des croix de guerre 141 – 1120 Neder-Over-Heembeek Région de Bruxelles-Capitale

La présente demande vise la régularisation de la reconstruction d'une véranda en "dur", correspondant à l'extension d'un dressing et à l'aménagement d'un coin bureau dans l'appartement situé à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Lors de l'acquisition de l'appartement en août 2005, une véranda existait déjà. Il ne s'agissait pas d'une construction récente : l'analyse des photos aériennes permet d'estimer sa réalisation entre 1971 et 1977.



Comme celle-ci présentait des signes de vétusté importants, les propriétaires actuels ont dès lors procédé à sa reconstruction en structure "en dur", dans le but d'améliorer son usage et sa durabilité.

Cette reconstruction a été réalisée sans modification du gabarit ni de l'emprise existante, afin de préserver la volumétrie initiale et de ne pas altérer la perception extérieure du bâtiment. *Dans son état actuel, cet aménagement n'occasionne aucune nuisance pour les voisins, n'empiète pas sur les espaces communs et ne perturbe pas la lecture architecturale globale de l'immeuble.*



CP ARCHITECTES

A : Rue Pierre de Puyselaer 59 - 1180 Uccle

T : 02.344.61.02

E : cp@cp-archi.com

Note explicative

Bien que ce volume soit situé en façade arrière et ne dépasse pas le niveau de la toiture de l'immeuble, une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est sollicitée, dans la mesure où le volume dépasse le mitoyen de plus de 3 mètres. Cela ne pose cependant pas de nuisance étant donné que ce volume est situé à 6,80 m de ce mitoyen.

L'espace situé dans cette véranda est utilisé depuis de nombreuses années comme espace habitable secondaire, à savoir un dressing et un petit bureau. La présence d'une poutre renversée limite la hauteur sous plafond à 2,20 m et la surface nette éclairante ne permet pas un éclairage naturel suffisant si la pièce devait être considérée comme une chambre. Toutefois, ces caractéristiques ne posent pas de difficulté dans la mesure où cet espace est utilisé comme pièce secondaire, et qu'il ne doit dès lors pas répondre aux normes actuelles applicables aux pièces habitables principales.

Les photos aériennes montrent également que le volume de la machinerie d'ascenseur était déjà présent sur la première photographie disponible du bâtiment en 1971. Cette observation confirme que les plans introduits à l'urbanisme n'ont pas été suivis lors de la construction, ce qui implique que la situation de fait ne correspond pas à la situation de droit.

Cela se traduit également au niveau des deux appartements du plateau qui ont été aménagés différemment lors de la construction. Cependant, les surfaces des pièces effectivement construites et celles figurant au permis d'urbanisme sont similaires. Il est donc envisageable de considérer que l'aménagement du quatrième étage est conforme aux règlements en vigueur de l'époque de la construction. Cette construction datant de 1970, il n'y a donc pas lieu de solliciter de dérogation au RRU pour ces deux appartements.



CP ARCHITECTES

A : Rue Pierre de Puyselaer 59 - 1180 Uccle

T : 02.344.61.02

E : cp@cp-archi.com

Note explicative



Cette demande de régularisation vise donc uniquement à mettre en conformité une situation de fait, sans incidence sur l'espace public, les mitoyens, ni sur l'organisation intérieure du bâtiment. Elle s'inscrit dans une démarche de transparence et de régularisation conforme à la législation en vigueur.