ICI

NOTE EXPLICATIVE
À la suite de l'avis du dossier incomplet du 2 septembre 2026
Rue Edison 56, 1190 Bruxelles

Dérogations au RRU sollicitées

Titre I
- Article 4 (Profondeur) : La profondeur principale dépasse les 3/4 du terrain.
- Article 6 (Toiture) : 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.

Le volume comprenant le WC au premier étage est préexistant et fait partie de la construction d'origine du bâtiment, antérieure à l'entrée en vigueur du RRU. Cette situation, dérogatoire aux conditions actuellement applicables, figure dans la situation de droit du bien.
La modification projetée consiste uniquement à fermer la petite terrasse située à l'arrière du bel-étage afin d'intégrer le WC existant au volume chauffé du logement. Cette intervention améliore le confort et l'usage du bien, sans créer de nouveau local ni modifier substantiellement la volumétrie principale du bâtiment.

Titre I
- Article 4 (Profondeur) : La profondeur principale dépasse les 3/4 du terrain.

Un abri de jardin de 2,92 m² a été aménagé dans la cour. Sa hauteur totale est inférieure à 2,50 m. Bien que ses dimensions soient limitées, son implantation contre le bâtiment principal entraîne une dérogation à l'article 4. Il est exclusivement destiné au rangement du matériel et à la protection du mobilier de jardin. Cette situation existe depuis plusieurs années et est antérieure à l'acquisition du bien par la demanderesse. Compte tenu de son volume réduit et de son implantation sous le niveau des murs mitoyens, l'abri ne porte pas atteinte au voisinage. Aucune plainte de tiers n'a été formulée.

Titre II
-Article 3 : Normes minimales de superficie
-Article 10 : Éclairement naturel

Le salon côté rue, situé au premier étage, est préexistant et relève de la construction d'origine du bâtiment, antérieure à l'entrée en vigueur du RRU. Cette situation, bien que dérogatoire aux prescriptions actuellement en vigueur, est reprise dans la situation de droit du bien.
Deux dérogations sont ainsi constatées :

- la surface du salon, de 17 m², est inférieure au minimum de 20 m² requis pour une pièce de séjour principale ;
- son éclairement naturel, de 2,73 m², est inférieur aux 3,41 m² requis.

Afin de préserver la composition de la façade et d'en renforcer la cohérence architecturale, la demande prévoit le remplacement des châssis de la façade avant par des châssis en bois blanc reprenant le dessin cintré d'origine.
Il convient toutefois de souligner que le salon ne constitue pas l'unique pièce de séjour du logement. Le projet prévoit le déplacement de la salle à manger, actuellement située dans la pièce centrale dépourvue d'éclairement naturel, vers la pièce en façade arrière. Ce déplacement améliore sensiblement les conditions d'habitabilité du logement et offre une surface de séjour complémentaire, compensant ainsi les insuffisances constatées au niveau du salon.

ici architectes sprl
Rue Pierre Decoster, 25| B 1190 Forest | +32 2 538 79 67
www.noussommesici.be | contact@noussommesici.be