

NOTE EXPLICATIVE DU PROJET indice A
Annexe à la demande de permis d'urbanisme modificatif

Concerne : demande de permis d'urbanisme pour un bien situé avenue Herbert Hoover, 194 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert pour le compte de [REDACTED]

Présentation des modifications :

En ce qui concerne la façade avant :

Pour des questions d'optimisations des techniques, des mises en œuvre et d'accès aux matériaux, il est procédé aux changements suivants :

- remplacement des bandeaux en béton architectonique au-dessus des baies par des briquettes sur chant
- remplacement des seuils en béton architectonique par des seuils en pierre bleue, matériau plus naturel, traditionnel, accessible et durable.
- remplacement du cadre en béton autour de la porte par des briquettes de parement
- changement d'orientation des briquettes dans le renforcement de l'entrée
- mise en avant-plan du parement entre les baies du +1 et autour de la baie du salon

De par l'usage de matériaux plus traditionnels tels que la brique et la pierre bleue, le caractère initial de la façade est d'autant plus préservé.

Les plans à jour apportent plus de précisions quant à l'alignement général du parement et aux avant-plans existants. En situation existante, deux zones sont en avant-plan de 4 cm par rapport à l'alignement général. Il s'agit des zones situées au-dessus des baies du rez et du +1.

Comme prévu dans la demande de permis initiale, l'isolation de la façade avant amène le parement à +18 cm par rapport à l'alignement général et à +22 cm pour les parties en avant-plan. Le meneau entre les baies du +1 et la partie à droite et sous la baie du salon seront alignées à l'avant-plan de +22 cm, via une épaisseur d'isolation plus importante de 4 cm.

Les briquettes de parement seront disposées verticalement pour la zone à +18 cm et horizontalement pour la zone à +22 cm.

En ce qui concerne la terrasse en façade arrière :

Pour accéder à la terrasse principale et au jardin, le projet initial prévoyait des marches directement sous la baie du séjour. Pour des questions de sécurité, de circulation et d'aménagement du mobilier extérieur, le nouveau projet prévoit une petite terrasse au niveau du séjour avec des marches sur le côté latéral. Cette configuration est similaire à l'ancienne construction.

La terrasse sera composée d'une structure métallique légère sur poteaux avec revêtement en bois ajouré. Il ne s'agit donc pas d'un volume fermé mais d'une construction ouverte.

Le mur mitoyen de gauche n'est pas modifié et est suffisamment haut pour respecter le code civil. L'intervention ne sera pas perceptible par les voisins et n'aura dès lors aucun impact.

Voir motivation de la dérogation engendrée ci-après.

Motivation de la dérogation :

Dérogation au RRU, titre 1, article 3 – implantation :

Extrait : « *Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse* ».

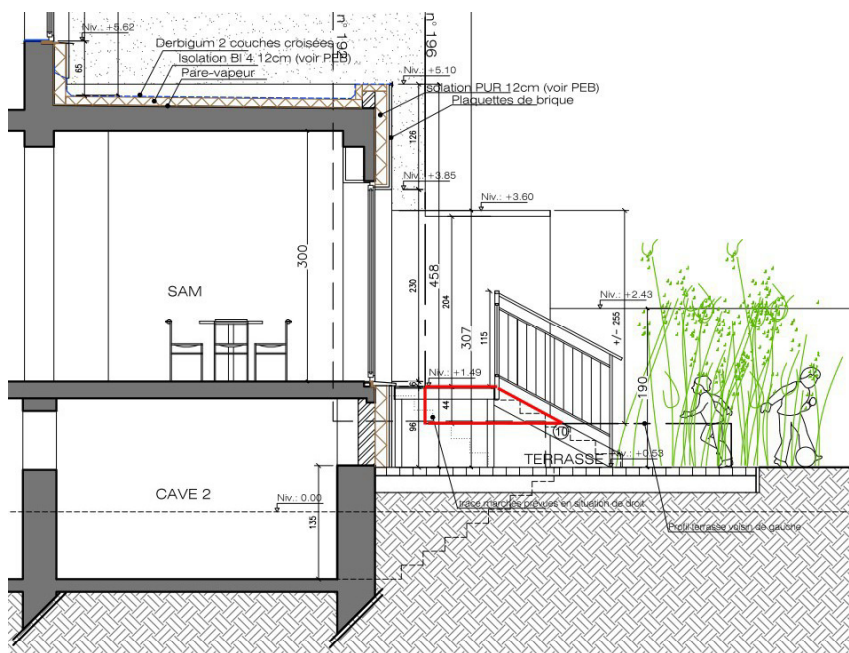
La mise en place d'une isolation par l'extérieur en façade avant est en dérogation à cet article. Le dépassement par rapport au front de bâtisse est de 18 cm à 22 cm (avant-plans). Tel qu'expliqué ci-avant, quelques zones sont ajoutées à l'alignement de +22 cm.

La distance restante entre le front de bâtisse déporté et l'alignement n'est pas modifiée par rapport au projet initial, elle reste de 482 à 478 cm.

La dérogation a été accordée lors de la demande de permis initiale.

Dérogation au RRU, titre 1, article 4 – profondeur :

L'urbanisme fait remarquer que le balcon-terrasse et son escalier sont en dérogation à l'article susmentionné. L'ouvrage dépasse le gabarit du voisin le plus profond. Le dépassement est illustré ci-dessous par le contour en rouge. Il est très faible.



Les murs mitoyens existants et non modifiés rendent la terrasse complètement imperceptible par les voisins.

De plus, la terrasse sera reconstruite sur quasiment le même gabarit de la terrasse-balcon précédente qui a été démolie. Il s'agit donc d'une configuration très ancienne datant de la construction de la maison dans les années 50.

Annexes : néant

