

02.NOTE EXPLICATIVE

CONSTRUCTION D'UNE ANNEXE TECHNIQUE

Adresse : Rue Felix Poels 7-9 -1150 Woluwe-Saint-Pierre

1. Situation existante

- Maison d'habitation -2 duplex- avec rez-de-chaussée commercial
- Inscrit à l'inventaire légal du 19/08/2024

2. Objet de la demande

Idéalement situé *Place des Maieurs*, l'établissement de type horeca fait face à une demande croissante de clients. Son aménagement actuel ne permet pas d'y répondre confortablement.

Le maître d'ouvrage souhaite construire une annexe technique pour réaménager la cuisine horeca existant afin d'accueillir dans des conditions idéales cette nouvelle clientèle.

L'annexe proposée est construite en cœur d'îlot, s'aligne sur l'annexe voisine la moins profonde (voisin n°13) et est en retrait du plus profond (voisin n°5). Nous sollicitons cependant la dérogation au titre 1 – article 4 – profondeur car l'emprise totale dépasse les trois quarts de la surface de la parcelle.

La cour non accessible au public en cœur d'îlot est perméable.

L'annexe technique proposée est éclairée naturellement, par la porte d'accès à la cour, et une fenêtre de toiture plate.

L'extraction et le traitement des rejets/vapeurs potentiels sont mutualisés à la hotte existante.

Aucune intervention est prévue sur la façade rue.

3. Dérogations sollicitées

a) RRU-Titre-1-article 4-profondeur

La construction hors-sol dépasse les trois-quarts de la profondeur mesurée du terrain.

L'annexe s'aligne sur le volume construit du voisin n°13.

L'annexe est en retrait du volume construite du voisin n°05.

Nous privilégions un alignement au moins profond pour harmoniser les profils en cœur d'îlot, et proposer une surface technique aisément aménageable et en adéquation avec le développement du commerce.

Le PPAS en vigueur semble également autorisé des constructions sur l'entièreté de la parcelle.

Le 20 mars 2026, à Bruxelles

Maître d'ouvrage

Architecte



OSA ARCHITECTES

Rue Marie-Henriette 55 – 1050 Ixelles
+32 470 500 876 – info@osa-architectes.com