GEOFFROY LEMAIGRE

Avenue de la Renardière, 13
1380 Lasne

0475.24.60.97

Architecte

Email : geoffroylemaigre@yahoo.fr

MOTIVATION A DEROGATION

Province : BRUXELLES
Commune : Haren
Parcelle cadastrée : Section C – N°150 b3
Coordonnées : Mr VATANSEVER – Rue Walckiers, 6 à 1140 BRUXELLES
Chantier : Chaussée d'Haecht 1716 – 1130 BRUXELLES

Objet : Motivation de la dérogation au RRU, Titre I, articles 4 et 6 — Profondeur et hauteur des annexes

Le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'archives disponible, ce qui indique que les volumes annexes existants ont sans doute été construits sans permis d'urbanisme. Bien qu'il s'agisse de locaux à 50% habitables, ces volumes constituent néanmoins du bâti au sens du RRU et doivent être pris en compte à ce titre.

On dénombre pour ce projet deux volumes annexes directement liés au volume principal, à considérer comme annexes habitables au sens de l'article 4 du Titre I.

- L'annexe n°1 de 16,86m2 et d'une hauteur finie extérieure de 3,41m (par rapport au niveau 0), fait l'objet d'une demande d'extension de 11,44m2 sur la surface existante de la terrasse pour l'aménagement d'un petit hall afin de desservir la seconde annexe, aménagée en nouvelle chambre.
- L'annexe n°2 de 48,50m2, d'une hauteur actuelle finie extérieure de 3,41m en son point le plus haut, (par rapport au niveau 0) et d'une hauteur finie extérieure de 2,40m en son niveau le plus bas, sera aménagée en chambre + dressing. Celle annexe fait l'objet d'une réhausse du niveau le plus bas du toit, pour être en continuité parfaite de la toiture plate de l'annexe n°1.

L'annexe n°3 d'une hauteur finie de 2,40m en son point le plus haut reste un local de jardin qui sera aménagé en local à poubelles pour les appartements. **Notre client accepte toutefois sa démolition si celui-ci devait constituer une condition à l'obtention du permis.** Dans ce cas, le local poubelle sera aménagé dans l'annexe n°2 avec un accès extérieur.

S'y ajoute, plus loin sur le terrain, un entrepôt présentant une profondeur de 10,41m et une largeur de 7,60m, supérieure au seuil de 3 m pour une superficie totale de 79,11 m², également supérieure au seuil de 9 m². Cette construction d'une hauteur finie extérieure de 2,83m ne peut donc pas être considérée comme un volume de minime importance dispensé de permis, et s'inscrit pleinement dans le champ d'application des articles 4 et 6 du Titre I du RRU.

L'entrepôt existant, d'une superficie de 79,15 m², sera conservé et ne fait l'objet d'aucun travaux dans le cadre de la présente demande. **Notre client accepte toutefois sa démolition si celle-ci devait constituer une condition à l'obtention du permis.**

ARTICLE 4 (profondeur)

L'annexe n°1 ne dépasse pas les profondeurs de l'annexe voisine (n°1714) et de la maison du n°1718. Elle est donc tout à fait réglementaire en profondeur.

L'annexe n°2 dépasse de 113cm la profondeur de l'annexe arrière de la maison n°1714 et dépasse de 2,97m la profondeur de la maison du n°1718. Elle n'est donc pas réglementaire en profondeur.

L'annexe n°3 reste un local de jardin qui sera aménagé en local à poubelles pour les appartements → sa démolition est acceptée par notre client si cela s'avère nécessaire à l'obtention de son permis

L'entrepôt n'est pas conforme en profondeur → sa démolition est acceptée par notre client si cela s'avère nécessaire à l'obtention de son permis

ARTICLE 6 (hauteur)

La réhausse de la toiture du bâtiment principal n'est pas dérogatoire car elle ne dépasse que de 79cm la hauteur de la toiture voisine la plus basse. Cfr CROQUIS.

L'annexe n°1 ne dépasse pas la hauteur de l'annexe voisine (n°1714), ni la hauteur de la maison du n°1718. Elle est donc tout à fait réglementaire en hauteur.

Les annexes n°1, n°2, n°3 et l'entrepôt ont toutefois une hauteur ne dépassant pas l'annexe de la maison voisine de droite au numéro 1714 qui elle, fait exactement 3,45m en hauteur finie. Il n'y a donc aucune demande de dérogation en ce qui concerne leurs hauteurs respectives.

Bien cordialement,

Architecte

M. Y. VATANSEVER