

## COMPLEMENTS A LA NOTE EXPLICATIVE

**Concerne :** PU/1948885/2024 – Art 125 du CoBAT – COMPLEMENTS PU – Suite l’avis de réception de dossier incomplet – Demande de permis d’urbanisme pour la mise en conformité de l’agrandissement d’une terrasse située en façade arrière au rez-de-chaussée surélevé et installation d’un nouvel escalier reliant cette terrasse au jardin d’une maison unifamiliale située avenue Marie José 156 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

### 1. DÉROGATION

---

*Le projet comporte la dérogation suivante :*

**RRU – Titre I – CHAPITRE II – Section 1 – Article 4 - §1 - 2° – Profondeur**

*« Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; »*

*Description :*

La terrasse et l’escalier dépassent en profondeur l’immeuble de droite le plus profond.

*Justification :*

- L’escalier n’est pas une réelle construction, telle une annexe par exemple. Il n’y a donc aucune incidence pour le voisin droit puisque cet escalier est situé derrière le mur mitoyen en grande partie sous le niveau du sol du fonds voisin droit. Aucun ombrage n’est également créé par la présence de cet escalier.
- Cet escalier est moins profond que l’escalier voisin droit situé à la même hauteur et distant de moins de 3 mètres de la limite mitoyenne. Les définitions de construction et de profil mitoyen se doivent d’être identiques pour chaque parcelle.
- La parcelle est relativement profonde et bénéficie d’une zone perméable verdurisée largement supérieure à 50%.
- La présence de l’escalier ne nuit pas aux qualités paysagères de l’ensemble. Son design se marie parfaitement avec les caractéristiques de la maison et le choix s’est porté sur un escalier sans contre marche ce qui permet de lui donner une certaine légèreté visuelle et de faciliter l’infiltration des eaux de pluie.
- L’emplacement de l’escalier côté droit permet de dégager visuellement les perspectives visuelles depuis le séjour de la maison vers le jardin. Sa forme en quart tournant permet de limiter la profondeur tout en offrant la sécurité et le confort requis pour les occupants âgés et les jeunes enfants.
- Cet escalier est également indispensable pour avoir un accès aisé au jardin, sans quoi il faudrait passer par le sous-sol pour y accéder ce qui n’est pas pratique et ne répond pas au bon aménagement des lieux pour une maison de ce standing destiné à accueillir une famille avec enfants.
- L’implantation de l’escalier à la suite de la terrasse permet de dégager la surface de celle-ci afin de disposer d’un bel espace extérieur adéquat où l’on peut installer une vraie table et organiser un repas familial durant les beaux jours. L’implantation de l’escalier tel que prévu en situation de droit réduisant la superficie de la terrasse et ne permettait pas de bénéficier d’une terrasse dont la taille est en adéquation avec cette grande maison destinée à accueillir une famille avec enfants.

Fait à Bruxelles, le 20 septembre 2024.

---