

# NOTE EXPLICATIVE

*Rue Commandant Ponthier 82, 1040 Etterbeek*

**Objet de la demande :** Régularisation du déplacement de l'escalier R+3 → R+4 et du garde-corps

Le 16 janvier 2011, un permis avait été délivrée pour le rehaussement d'un immeuble à appartements, incluant le placement d'un escalier reliant le R+3 au R+4.

Le 27 février 2012, une demande de rectification a été introduite afin de repositionner l'escalier, dont l'emplacement initial nuisait au confort du living. L'escalier a ainsi été déplacé vers le centre de l'appartement, offrant une meilleure ergonomie et une circulation plus fluide. Cette demande comprenait également la suppression du bac à fleurs au R+4, celui-ci n'ayant plus d'utilité en raison de la vue oblique partiellement obstruée et de l'accès au jardin, déjà commun aux habitants.

Le maître d'ouvrage a pris connaissance, lors de la réception du deuxième récépissé du RU, qu'il y avait une infraction. Cette situation résulte du fait que l'architecte en charge du dossier n'a pas fourni le document nécessaire pour que le dossier soit considéré comme complet.

## **Demande de dérogation :**

La demande vise une dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU en raison de l'implantation d'un garde-corps, remplaçant le bac à fleurs. Cette modification permet de libérer considérablement la surface de la terrasse, sans avoir d'impact significatif sur la vue oblique, compte tenu de la corniche dépassant de 47 cm et de la terrasse au R+3, qui obstruent déjà une grande partie de la vue oblique (voir photo)

Le garde-corps est installé conformément à la norme NBN B 03-004, avec une hauteur supérieure à 1,10 m.

Une légère dérogation à l'article 678 du Code civil est sollicitée pour la vue oblique, partiellement obstruée par la corniche de 47 cm et la casquette du toit de la terrasse du R+3, empêchant toute visibilité directe vers le jardin commun, accessible à tous les copropriétaires, ce qui réduit considérablement l'impact sur l'intimité des voisins

La surface totale de la terrasse est de **13 m<sup>2</sup>**, proportionnelle à la surface totale du logement de **138,2 m<sup>2</sup>**.

Le mur mitoyen du numéro 84 empêche toute vue directe, garantissant ainsi le respect de la distance réglementaire de 1,90 m en matière de vis-à-vis.

Un brise-vue en plexiglas d'une hauteur de 1,90 m a été installé sur toute la longueur du mur mitoyen droit, afin d'éviter tout vis-à-vis avec les voisins. Il convient de noter que la plateforme du bâtiment voisin, située au n°84, correspond à une toiture végétalisée accessible depuis un vélux.

**PHOTO : Vue oblique du garde de corps du R+4**



1. Corniche d'une profondeur de 47 cm, prolongée par une terrasse ajoutant 88 cm supplémentaires pour masquer le vis-à-vis et préserver l'intimité.
2. Espace vert non aménagé en terrasse



**PHOTO : Vue du jardin vers façade arrière**



1. La largeur du mur mitoyen dépasse les 1,90 m, ce qui garantit le respect des distances minimales de vis-à-vis imposées par la réglementation.