

## Note explicative

### Désignation du demandeur :

Monsieur Damien BUTAYE

Qualité : propriétaire

Domicile : av. Jean-Roch Collon, 50 – 1200 Woluwe-Saint-Lambert

### Localisation du projet :

Av. Jean-Roch Collon, 50 – 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Parcelle cadastrée : 4<sup>ème</sup> division, Section C, n° 304N

### Situation juridique du bien :

- Affectation au PRAS : zone d'habitat à prédominance résidentielle
- Règlement régional d'urbanisme.
- Inventaire de l'état des sols : néant.
- Desserte : av. Jean-Roch Collon, voirie communale résidentielle.

### Situation géographique du bien :

Cf. plans en annexe.

### Nature du projet :

**Extension d'une maison d'habitation unifamiliale : construction d'un volume secondaire accolé à la façade arrière de l'habitation.**

La demande porte sur la construction d'un volume secondaire sur deux niveaux, accolé à la façade arrière d'une maison d'habitation unifamiliale bâtie en ordre fermé.

### Caractéristiques du volume secondaire projeté :

- Emprise au sol : 22,96 m<sup>2</sup>
- Gabarit : 2 niveaux - toiture plate
- Hauteur à l'acrotère : 5,80 m
- Matériaux de parement : crépi sur isolant de ton gris clair
- Matériaux de couverture : membrane EPDM
- Châssis pvc ton noir
- Gouttière en zinc

### Contexte du projet

La demande porte sur la construction d'un volume secondaire sur deux niveaux, accolé à la façade arrière d'une maison d'habitation unifamiliale bâtie en ordre fermé.

La conception du projet a tiré parti des caractéristiques du volume bâti existant et du parcellaire, de même que le corpus normatif des prescriptions urbanistiques applicables au bien (PRAS et RRU), ce qui a influencé le parti architectural de l'annexe projetée.

Le parti architectural de l'annexe projetée se trouve limité par la double nécessité à la fois de garantir une harmonie et une hiérarchie nette entre le volume principal et le volume secondaire.

L'intention est de construire un nouveau volume dans la moyenne des volumes secondaires existants.

Le besoin d'agrandir sensiblement l'habitation a conduit à développer le volume secondaire sur 2 niveaux à toiture plate afin d'ajouter un espace supplémentaire au rez-de-chaussée et un autre au 1<sup>er</sup> étage pour agrandir la cuisine.

La toiture plate se justifie par la volonté de s'harmoniser aux constructions voisines dont le projet reprend le principe d'extension : volume secondaire sur 1 ou 2 niveaux à toiture plate.

Au final, la nature du projet est assez usuelle : une extension à toiture plate accolée à l'arrière d'une maison d'habitation, la vocation de l'extension étant d'accroître les surfaces habitables.

### Dérogations sollicitées

Le projet nécessite deux dérogations au RRU :

- Art. 4 du titre I : profondeur
- Art. 4 du titre II : hauteur sous plafond

#### ➤ Dérogation relative à la règle de profondeur

Cette dérogation concerne l'escalier de jardin qui monte du jardin vers le rez-de-jardin. Il déroge au RRU en ce que :

- il s'agit d'une installation fixe soumise à permis d'urbanisme, et dès lors soumise au RRU au même titre que toute construction hors sol ;



- il dépasse de 85 cm la construction voisine de gauche qui est la référence la plus profonde.

L'article 4 du Titre I du RRU dispose en son §1<sup>er</sup> : *« 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 ;*

*- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*

*Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté ».*

En l'espèce, seule les 3 premières marches de l'escalier de jardin dépasse la construction contiguë la plus profonde. Ce dépassement est de l'ordre de 85 cm et concerne un volume hors sol de l'ordre de +/- 60 cm !

Les techniques constructives habituelles pour les escaliers rendent impossible d'augmenter la pente de l'escalier pour réduire sa profondeur, sans risquer de compromettre le confort et aussi la sécurité des usagers.

A côté de cela, le strict respect du RRU est possible si l'on supprime cet escalier. Cela hypothèque cependant grandement la jouissance du jardin dont le seul accès ne reste possible que par le sous-sol.

La finalité de cet article du RRU est de conserver la maîtrise sur la profondeur des constructions afin de garantir le maintien d'une aire de cours et jardins de taille suffisante. La *ratio legis* entendait surtout conserver la maîtrise sur la profondeur des bâtiments, sans pour autant s'attarder sur de petites installations fixes accessoires telles les escaliers de faible hauteur.

L'ampleur du dépassement (encore une fois, on parle de 85cm de profondeur sur une hauteur hors sol de moins de 60 cm) rend cette dérogation très anecdotique en pratique, même si juridiquement elle est incontestablement avérée.

Les escaliers de jardin constituent un accessoire indispensable de l'habitation permettant une jouissance optimale du jardin.

Ce dépassement ne saurait en aucune manière remettre en cause la finalité du RRU. De même, l'impact paysager est bien évident nul.

➤ Dérogation relative à la hauteur sous plafond

Cette dérogation concerne la hauteur sous plafond de l'extension de la salle de jeu.

L'article 4 du Titre II du RRU impose une hauteur minimale sous plafond de 2,50 m dans les pièces habitables.

Il est à noter que le bâtiment objet du projet est très nettement antérieur au RRU de 2006. Il a été construit dans le type bel-étage avec un niveau rez-de-chaussée regroupant le garage et d'autres locaux techniques et accessoires sans destination habitable à l'origine, et des niveaux supérieurs (rez-de-jardin, étage et combles) regroupant les pièces habitables.

Il est un fait que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est de 2,38 m, et ce d'origine.

Le projet consistant à adjoindre un volume secondaire sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et rez-de-jardin) dont les volumes intérieurs forment un espace ouvert unique à chaque niveau avec les pièces existantes, il est logique d'un point de vue technique, que ce volume secondaire soit construit en respectant la hauteur des planchers existants du volume principal. Ainsi, la hauteur sous plafond de 2,38 m se retrouve sur l'extension de la salle de jeu au rez-de-chaussée. Une hauteur sous plafond de 2,50 m impliquerait des marches dans la pièce, ce qui n'est pas du tout le gage d'un aménagement correct des espaces ni d'une gestion qualitative du cadre de vie des occupants.

La finalité de cet article du RRU est de garantir aux habitants un cadre de vie qualitatif correspondant aux critères d'habitabilité et de confort des logements récents.

Le non-respect de cet article résulte d'une contrainte inhérente au bâtiment et ne concerne qu'une pièce qui, certes, est à compter au rang des pièces habitables, mais demeure une pièce accessoire au logement : il s'agit d'une salle de jeu, pas d'un living ni d'une chambre.

S'agissant d'un point relatif à l'intérieur du bâtiment, l'impact paysager est totalement nul.

Signature du demandeur

