

MONTOYER 14

NOTE EXPLICATIVE

Annexe aux **cadres III et X** du formulaire de demande de permis d'urbanisme.

Conformément à l'article 5, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, la présente note explicative complète et détaille les renseignements demandés dans le cadre X de l'annexe I - demande de permis d'urbanisme, et plus particulièrement **les motivations des principales options du projet et des éventuelles dérogations sollicitées.**

1. Préambule

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la démolition complète jusqu'au radier d'un immeuble de bureaux et sur la **construction d'un nouvel immeuble** comprenant un rez + 6 + 3 étages en retrait, tous **affectés aux bureaux** et 3 niveaux de sous-sol dont 2 niveaux de parking accueillant 18 places et un niveau technique, sur une parcelle située à l'angle de la rue Montoyer et de la rue de l'Industrie.

L'adresse du bien est le 14 rue Montoyer à 1000 Bruxelles.



Image 01 : Orthophotoplan 2018 (source : www.brugis.irisnet.be)

A l'entame de la réflexion menée pour ce projet, la question du maintien de l'immeuble existant et sa rénovation a été privilégiée. Il est cependant apparu que cette option était inadéquate. En effet, le bâtiment existant date du début des années 70, période lors de laquelle les constructions n'étaient pas réalisées de manière optimale du point de vue énergétique et pratique. Ainsi, ni les matériaux de façade ni les installations techniques ne permettent d'atteindre les normes énergétiques et acoustiques minimales.

Qui plus est, les hauteurs sous-plafond de 3m12 ne permettent pas l'implantation des techniques requises. Pour ces raisons, la démolition de l'immeuble existant s'est imposée. Il est à noter que les options du présent projet de reconstruction permettent d'éviter cet écueil à l'avenir. En effet, tant le choix des matériaux que les hauteurs sous-dalle ont été déterminés afin de permettre une reconversion ou une rénovation aisée de l'immeuble.

2. Situation existante et réglementaire

2.1. Localisation du site

Le site qui nous concerne, d'une superficie d'environ **476 m²**, comprend une parcelle et un bâtiment cadastrés Section E, 5^{ème} division, parcelle 383t.



Image 02 : Parcelles cadastrales (source : www.brugis.irisnet.be)

2.2. Cadre réglementaire

2.2.1. PRAS

Au niveau du PRAS, l'îlot concerné est affecté principalement en **zone administrative** (aplats bleu clair).

En surimpression de la zone administrative, l'îlot est également en **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**.

a. Zone administrative

En vertu de la prescription particulière 7 du PRAS, la partie du bien inscrite en **zone administrative** est affectée à titre principal aux bureaux et aux logements. Elle peut également être affectée aux établissements hôteliers, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives et aux commerces (max. 1.000 m² par projet et par immeuble).

b. Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

Le bien est situé en ZICHEE (quadrillage en surimpression). Une attention particulière doit dès lors être accordée aux gabarits et aux façades, des conditions particulières devant être arrêtées, à ce sujet, après avis de la Commission de concertation (prescription 21 du PRAS).

Outre les prescriptions particulières précitées, la prescription générale suivante s'applique également au projet :

Prescription 0.6 : les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

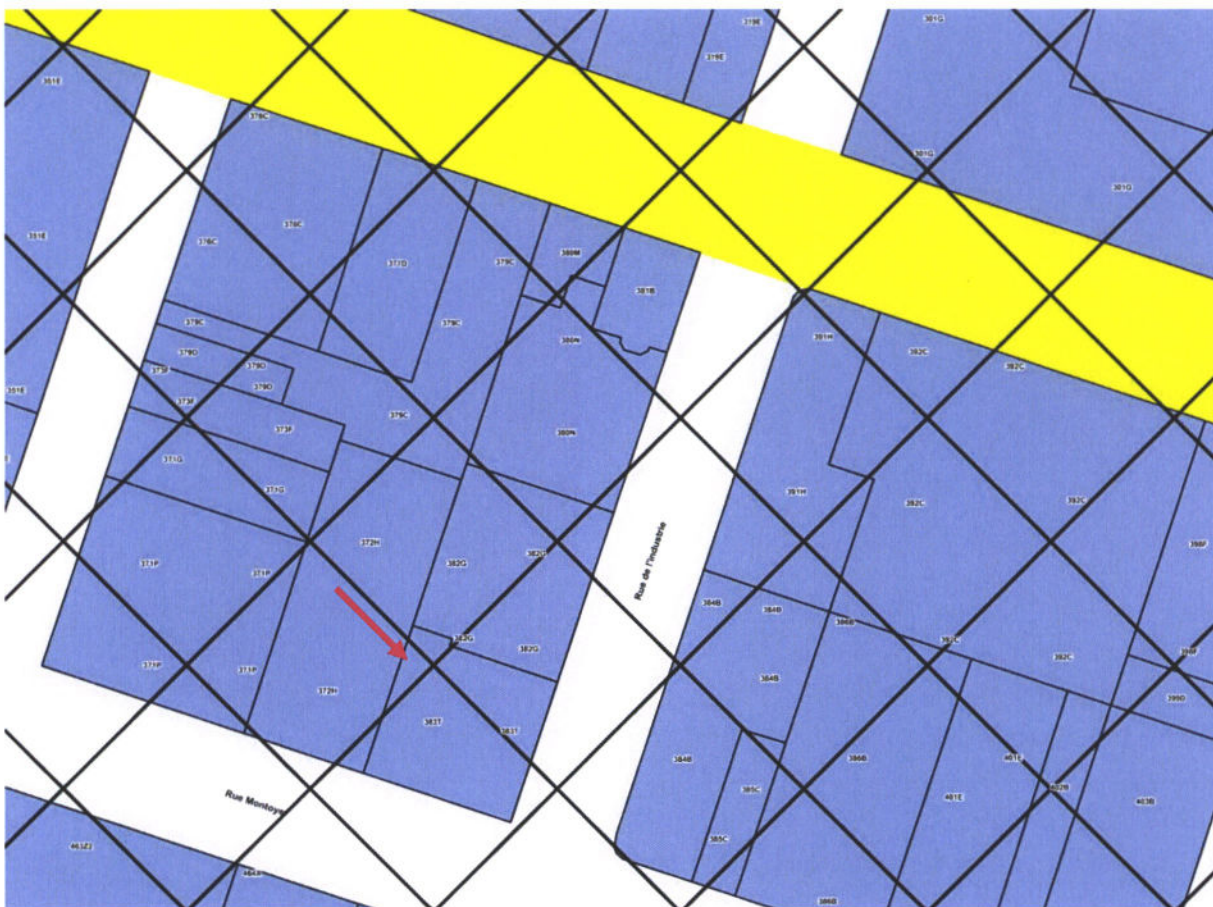


Image 03 : Affectation PRAS (source : www.brugis.irisnet.be)

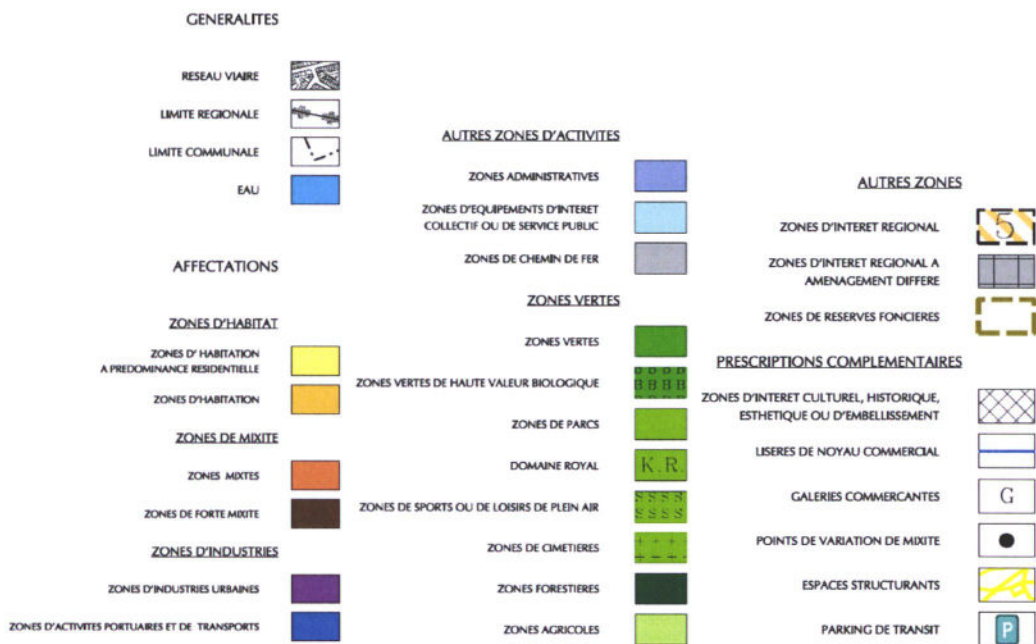


Image 04 : Légende du PRAS carte 3 (source : <http://urbanisme.irisnet.be>)

2.2.2. PPAS et permis de lotir

La parcelle n'est ni reprise dans le périmètre d'un PPAS, ni dans celui d'un permis de lotir.

2.2.3. Patrimoine

La parcelle est située dans un îlot qui compte plusieurs immeubles classés ou inscrits à l'inventaire.



Image 05 : Patrimoine (source : www.brugis.irisnet.be)

- Au n° 50 de la rue du Commerce : on trouve l'Atelier Marcel Hastir dont certaines parties de l'immeuble sont classées. Date du dernier arrêté : 23/03/2006.
- Aux n° 19, 21 et 23 de la rue Belliard sont classées les façades à rue des 3 hôtels de maître datant des années 1850. Date du dernier arrêté : 28/03/1996.



Image 06 : n° 50 de la rue du Commerce



Image 07 : n° 19, 21 et 23 de la rue Belliard

L'immeuble n'est toutefois pas repris dans les zones de protection de ces biens classés.

2.2.4. Règlement régional d'urbanisme (RRU)

En l'absence de PPAS, les dispositions du RRU s'appliquent au projet.

2.2.5. Règlements communaux d'urbanisme

Certaines dispositions des règlements communaux d'urbanisme trouvent à s'appliquer au projet parce que compatibles ou supplémentaires à celles du RRU. Il en est ainsi de certains articles des règlements suivants :

- Règlement sur les bâtisses du 3 février 1936, partiellement d'application.
- Règlement sur les trottoirs du 20 décembre 1963.

2.3. Bâtiment, constructions et jardin existants

Le site est entièrement bâti et abrite en situation existante de fait et de droit des bureaux.



Image 08 : Photo de l'immeuble existant.

La construction de l'immeuble a été achevée en 1974. Elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme introduite le 04/07/1972 et délivrée le 29/09/1972 par le collège des bourgmestre et échevins.

L'immeuble est de gabarit **Rez + 6 + 2** étages en recul et compte 3 niveaux en sous-sol qui abritent **28 places** de parking.

L'exploitation des installations classées situées dans l'immeuble est autorisée par **permis d'environnement de classe 1B** délivré par Bruxelles-Environnement le 16 janvier 2019. Les adaptations requises à ces installations par le présent projet feront l'objet d'une modification de ce permis d'environnement par application de l'article 7bis de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement. Le présent projet ne requiert donc pas de nouveau permis d'environnement.

Le site est entouré de constructions de hauteurs diverses.

Les parcelles entourant le site (objet de la demande) sont fortement densifiées et les constructions qui s'y trouvent ont des gabarits assez élevés sur toute la bordure de l'îlot. On passe du R+02+TV pour la construction la plus basse à R+14+TP pour la construction la plus haute.

L'îlot est principalement composé de bureaux.

3. Description du projet

3.1. Objet de la demande

3.1.1. Programme projeté

La présente demande a pour objet la création d'un nouvel immeuble de bureau de gabarit R+6+3 étages en retrait.

L'ambition du Maître de l'Ouvrage est de construire un bâtiment en **structure portante en bois**, ce qui représente une première en Belgique.

Le bâtiment, en exploitation, ne consommera pas d'énergie fossile.

3.1.2. Affectations

L'affectation existante de l'immeuble, à savoir le bureau, est maintenue.

3.2. Implantation

L'implantation du projet conserve l'implantation de l'immeuble existant tout en créant néanmoins une zone en léger retrait au niveau du rez et du +01 sur la rue Montoyer.

Sans changement par rapport à la situation existante, la parcelle est entièrement bâtie et donc imperméable.

3.3. Volumétrie

Le gabarit du projet correspond à un R+6+3 étages en retraits.

Tout comme l'immeuble existant, mais aussi de nombreux autres immeubles voisins, le projet vient en surplomb au-dessus du trottoir à partir du plancher du 2^{ème} étage.

Ce point constitue une dérogation à la fois au RRU et au RCU. Il sera donc d'avantage explicité au § 4.

3.4. Organisation et programme par niveau

3.4.1. Organisation

Le projet compte donc 8 niveaux occupés par des espaces de bureaux. Le RDC et le +01 sont essentiellement destinés aux espaces d'accueil et aux salles de réunions. Du +02 au +06, ces plateaux peuvent être divisés en 2 pour des locataires distincts.

Les noyaux sanitaires restent accessibles par chacun des locataires.

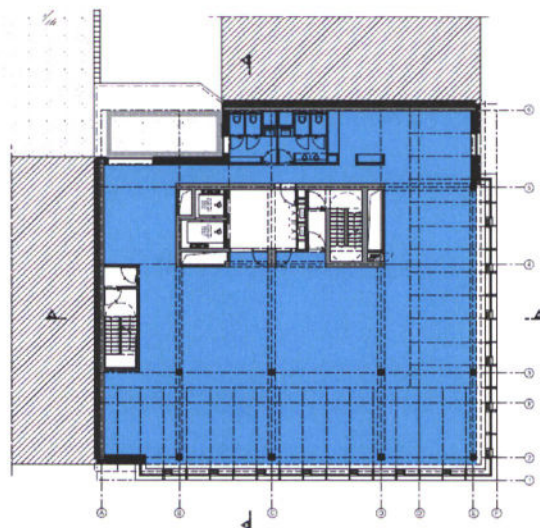


Image 11 : Plan avec 1 occupant/étage



Image 12 : Plan avec 2 occupants/étage

Occupant 1
 Occupant 2
 Communs (sanitaires et kitchenette)

Le projet est conçu de telle façon que les visiteurs n'accèdent pas aux étages. En effet, des salles de réunions et des espaces de lobby sont aménagés au rez et au +01 pour accueillir ces réunions.

L'occupation des bureaux est fixée sur base du ratio de 1 personne par 12 m² de surface tapis.



Image 14 : Projet Framework de Lever Architecture (source : <https://leverarchitecture.com/projects/framework>)



Image 15 : Wood innovation and Design Center – Prince Georges, Canada 2014

3.7. Matériaux

3.7.1. Façades

Les façades du bâtiment se composent :

- de parties vitrées : les châssis et murs rideaux sont en **aluminium thermolaqué de teinte claire** et les vitrages sont clairs.
- de parties pleines habillées d'un parement composé de **tôles thermolaquées de teinte claire**. Ces tôles sont pleines sur la hauteur du rez de chaussée et perforées aux étages.



Image 16 : New Museum, SANAA, New York

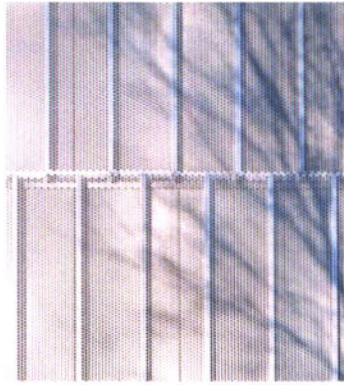


Image 17 : MANOR Works, Architecture 00

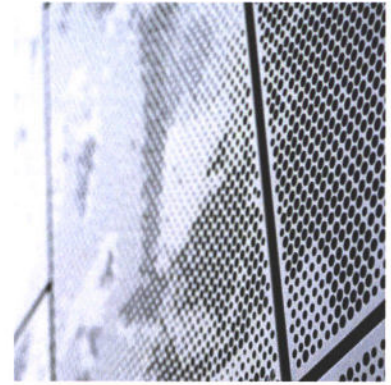


Image 18 : Produit Dampere

Le choix pour la **tôle de ton clair** s'est fait dans un souci de neutralité et de sérénité, de façon à s'intégrer au mieux dans le contexte urbain et dans le bâti environnant.

Toutes les portes d'accès aux escaliers de secours, au local vélos, à la cabine HT ou au parking seront parachevées avec la même tôle que le rez-de-chaussée.

Les couvre-murs et les seuils seront également en aluminium de ton clair.



Image 19 : Visualisation du projet

3.7.2. Toitures et terrasses

a. Toitures plates

Toutes les toitures non accessibles aux +01 et +07 seront des **toitures vertes extensives**.

Les terrasses quant à elles seront couvertes de dalles sur plots de teinte claire qui renforcent le caractère lumineux du projet.

Les garde-corps seront en verre clair de façon à ne pas créer « d'écran » entre l'intérieur et l'extérieur.

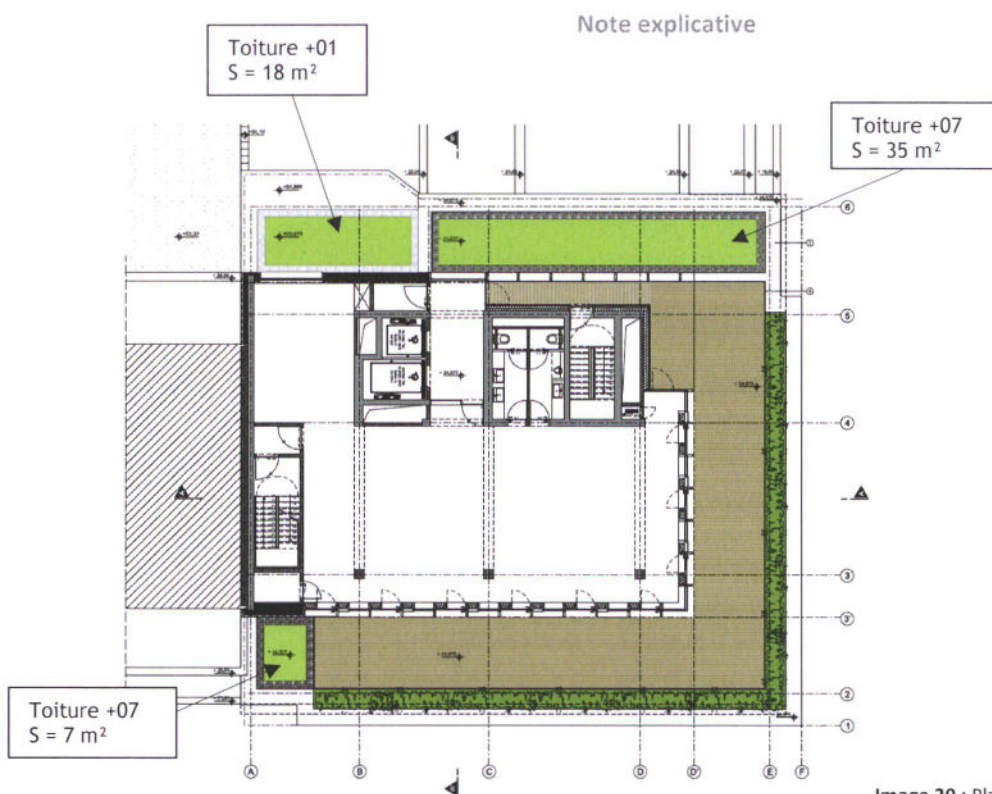


Image 20 : Plan du +07

b. Toiture à versant

La toiture au-dessus du +09 est recouverte d'un revêtement en EPDM avec des tasseaux de teinte claire. La toiture à versant, non visible depuis la rue, permet d'intégrer les pompes à chaleur qui sont les seules unités de production pour le chauffage et le refroidissement.

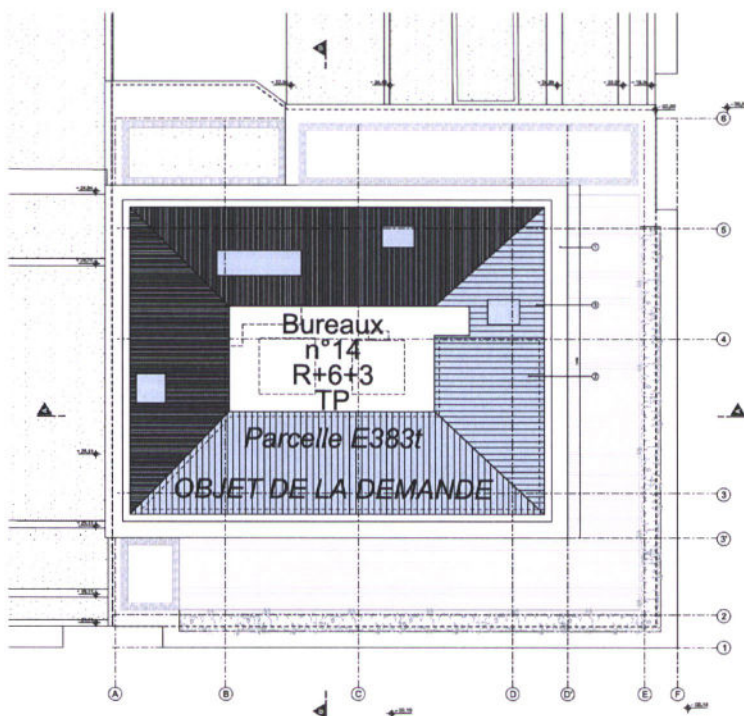


Image21 : Plan de la toiture

3.8. Prévention incendie

L'immeuble a une hauteur « h » > à 25 m. Il s'agit donc d'un **bâtiment élevé**.

A ce titre, il répond aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 07 décembre 2016 modifiant l'AR du 07 juillet 1994 (annexe 1, 4/1, 5 et 7) fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

3.8.1. Résistance au feu des éléments structurels

Etant en bâtiment élevé tous les éléments structurels doivent avoir une résistance au feu de 2 heures.

a. Ossature bois

L'ossature bois est donc dimensionnée pour répondre à ces exigences.

Dans le même souci, les assemblages métalliques sont moisés dans les pièces de bois et toutes les quincailleries seront constituées de tôle de min. 4 mm d'épaisseur.

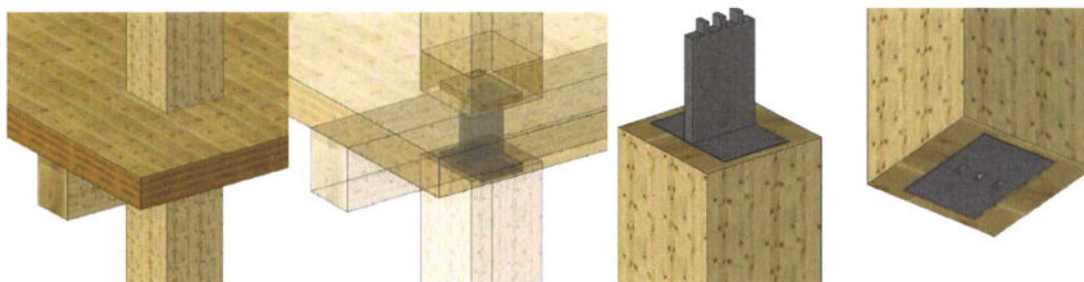


Image22 : Schémas du bureau d'étude en stabilité NEY Partners/WOW

b. Ossature béton

L'ossature béton est donc dimensionnée pour répondre à ces exigences, les enrobages seront de min. 35 mm.

c. Ossature acier

Les éventuels profilés métalliques vont être protégés au feu à l'aide de peinture R 120 ou par des habillages en plaques Rf.

3.8.2. Compartimentage

Le parking organisé sur les deux premiers niveaux en sous-sol fait moins de 2.500 m².

Chaque cage d'escalier constitue un compartiment ayant des parois EI 120.

Les 2 escaliers de secours desservant les 3 sous-sols sont distincts des 2 escaliers qui desservent les étages.

3.8.3. Moyens d'extinction

a. Appareils de 1^{ère} intervention

Chaque palier d'ascenseur est équipé d'un extincteur 6 kg à poudre. De même, des extincteurs sont prévus au niveau des parkings ainsi qu'un dévidoir.

Un hydrant de 30 mètres est également prévu à chaque étage.

b. Sprinklage

Etant en bâtiment élevé, la classe de risque est = OH3.

Le Maître de l'Ouvrage a fait le choix d'équiper tout le projet d'un dispositif de sprinklage (tous les étages hors sol et les locaux techniques/archives).

Pour ce faire, il est prévu une citerne de 100 m³ au sous-sol -03.

L'équipement prévu est un système sous eau (tuyauterie à l'abri du gel).

La présence de ce dispositif permet d'éviter les contraintes suivantes :

- connexion EI 30 entre les cages d'escaliers aux étages ;
- mètre pare-flamme entre étage au niveau des façades.

3.8.4. Désenfumage des cages d'escaliers

Les cages d'escaliers sont équipées chacune d'une coupole de désenfumage conforme aux normes en vigueur. Les commandes de ces coupoles sont accessibles aux Services d'intervention.

Des ventilateurs pour la mise en surpression seront installés afin de désenfumer les cages d'escaliers.

3.9. Performance énergétique

Les points ci-dessous exposent les mesures qui ont été prises en vue d'une utilisation rationnelle de l'énergie.

Depuis le 1^{er} juillet 2017, des exigences spécifiques pour la consommation d'énergie primaire (CEP) s'appliquent aux bâtiments non résidentiels. L'exigence de performance énergétique diffère selon la fonction et dépend également de la

Un débit de 7200m³/h par cage escalier est considéré pour le désenfumage des escaliers :

→ 2 x 7200m³/h=14 400 m³/h

a.4. Parkings

L'extraction des bureaux se fait partiellement vers le parking.

Pour le parking un débit de 250m³/place de parking est considéré.

b. **Production chaud/froid et unités terminales**

Pour répondre aux ambitions nous voulons éviter l'utilisation des énergies fossiles.

2 Pompes à chaleur air/eau seront installées sur la toiture technique.

Des plafonds climatiques de haute performances seront installés en îlots dans les bureaux.

d. **Electricité**

d.1. Cabine haute tension

Il existe une cabine haute tension dans l'immeuble existant. Une nouvelle cabine sera installée au rez-de-chaussée. Elle est accessible depuis la rue de l'Industrie.

d.2. TGBT et Data

- du +01 au +06 : chaque plateau disposera de 2 tableaux électriques et de 2 connexions Data (1 pour chaque locataire éventuel).
- du +07 au +09 : chaque plateau disposera de 1 tableau électrique et de 1 connexion Data.

d.3. Eclairage des zones communes

L'éclairage des zones communes sera dans la majorité des cas commandé par des détecteurs de présence couplés à des minuteries électroniques réglables ou des horloges astronomiques programmables + sondes crépusculaires (pour l'éclairage extérieur).

d.4. Eclairage des zones bureaux

Des éclairages LED's sont prévus.

Un système de modulation en fonction de la disponibilité de lumière naturelle est prévu dans la partie éclairée naturellement (= près des fenêtres).

d.5. Panneaux photovoltaïques

Sur la toiture la plus exposée au soleil sera placé un maximum de panneaux photovoltaïques. L'étude doit encore être approfondie afin d'optimiser le nombre de panneaux en fonction de leur efficacité (calcul de l'énergie solaire par unité de surface en fonction des ombres et de l'orientation).

L'évaluation actuelle du plan de toiture permettrait de placer environ 16 panneaux, chacun fournissant une puissance minimum de 0,345 kWc (kilowatt crête).

e. **Ascenseurs**

Le projet compte 2 ascenseurs :

- 1 cabine 120 x 140 cm de 675 kg pouvant transporter 9 personnes.
- 1 cabine 120 x 210 cm de 1.125 kg pouvant transporter 15 personnes.

Ces 2 ascenseurs seront équipés d'un système permettant la récupération de l'énergie dissipée lors du freinage.

3.9.3. Gestion des eaux de pluie

Dans le projet, on distingue 3 types de toitures :

- des toitures végétalisés : au +01 et au +07
- des toitures terrasses : au +07, +08 et +09
- une toiture technique : au-dessus du +09

Pour la toiture du haut +09, il est prévu de placer une toiture classique et non une toiture verte à cause de la grande emprise des pompes à chaleur sur la toiture.

Pour la toiture du +01 et du +07 il est prévu de placer une toiture verte afin de retarder l'écoulement d'eau.

L'eau provenant de ces toitures sera dirigée vers la citerne de récupération des eaux pluviales situé au sous-sol.

La citerne est dimensionnée en considérant un volume qui fonctionne comme bassin d'orage en plus du volume pour la récupération.

Elle sera équipée d'un dispositif d'évacuation à débit de fuite contrôlé retardant l'écoulement du surplus d'eau vers l'égout.

4. Dérogations

4.1. Dérogations au RRU

La construction est considérée comme une **construction en mitoyenneté** (section 1) au sens du Titre 1 du RRU.

4.1.1. Article 4, § 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} du Titre I : IMPLANTATION

L'article 4, § 1^{er} du Titre I prévoit que :

« Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain. »

Nous sollicitons cette dérogation à l'article 4 § 1, du titre I du RRU, car nous construisons au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle.

Il est toutefois utile de signaler qu'étant sur une parcelle d'angle la surface concernée par cette dérogation est très limitée. Elle ne concerne qu'une surface de 38 m² et cela uniquement au niveau du rez-de-chaussée.

En effet, une fois au +01, la dérogation ne concerne plus que la profondeur vis-à-vis de la rue Montoyer. La façade (trait rouge sur le plan ci-dessous) côté rue de l'Industrie se trouve en retrait de la limite des $\frac{3}{4}$ de la parcelle.

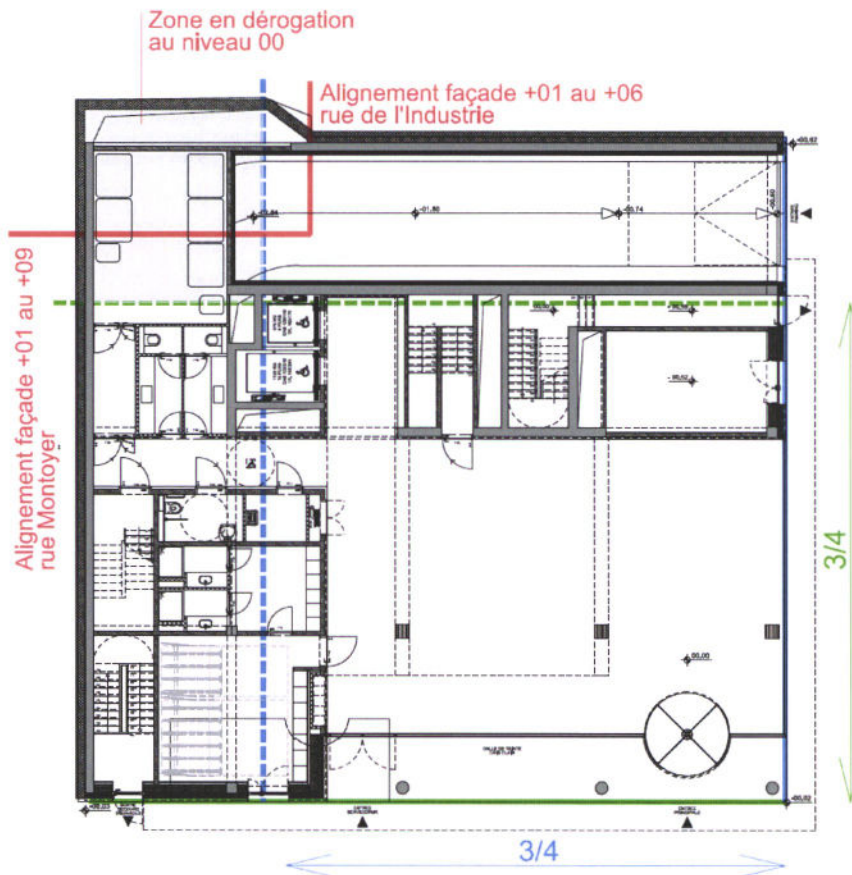


Image 23 : Plan du +02 au +06 de la situation projetée.

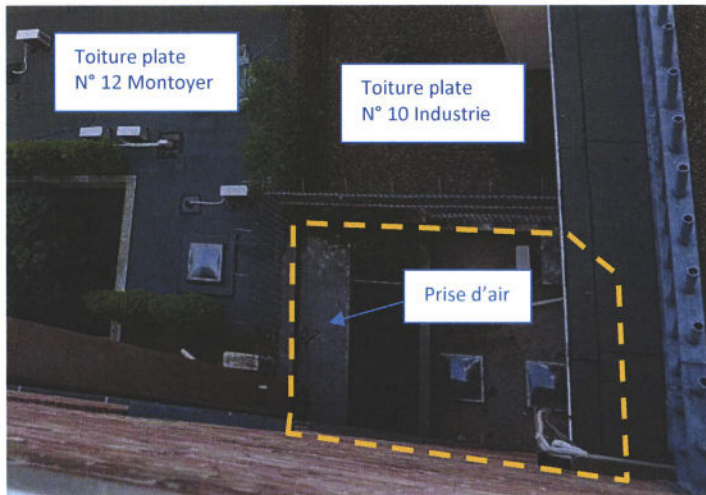


Image 24 : Photo de la situation existante.

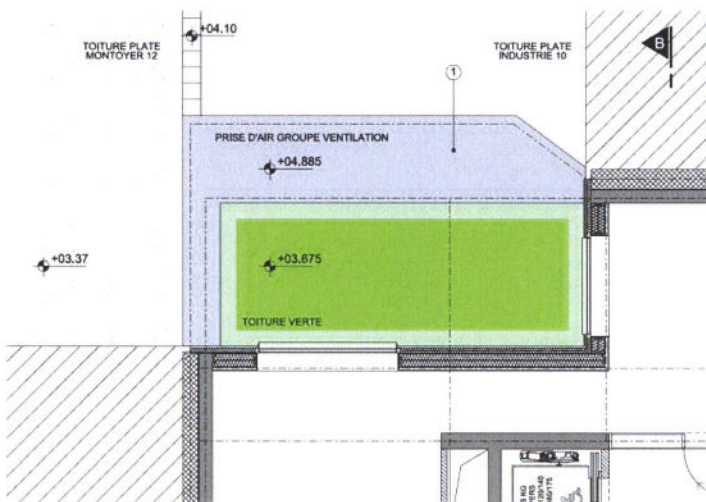


Image 25 : Extrait du plan du +01.

La dérogation s'explique principalement du fait que les terrains voisins sont entièrement bâtis sur 1 niveau. Afin de ne pas créer une « cour » sombre au niveau du rez-de-chaussée, le projet s'étend jusqu'aux limites mitoyennes.

Comme en situation existante, la zone arrière est exploitée pour implanter la gaine de prise d'air du groupe de ventilation.

Au niveaux des étages les nouvelles façades viennent s'implanter dans l'alignement des immeubles mitoyens et une toiture verte est aménagée sur le volume du rez-de-chaussée.

L'article 4, § 2^{ème} du Titre I prévoit que :

« Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13. »

Voir dérogation à l'article 13.

L'article 4, § 3^{ème} du Titre I prévoit que :

« Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1er, 2° et § 2 du présent article. »

Voir dérogation au § 1^{er} de l'article 4.

4.1.2. Article 5 § 1^{er} du Titre I : HAUTEUR DE LA FACADE AVANT

L'article 5 § 1^{er} du Titre I prévoit que :

« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade. La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ;

2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes. »

Nous sollicitons cette dérogation à l'article 5 § 1, du titre I du RRU, car la hauteur de la façade est supérieure à la hauteur de référence la plus haute (= n°12 rue Montoyer).

La hauteur de la façade est 6m49 au-dessus de la façade référence la plus haute et 10m64 au-dessus de la façade de référence la plus basse.



Image 26 : Elévation rue Montoyer

Image 27 : Elévation rue de l'Industrie

Comme déjà évoqué précédemment, les hauteurs sous dalles de l'immeuble existant ne correspondent plus aux hauteurs demandées aujourd'hui dans les « standards » pour les immeubles de bureau.

En effet, la hauteur de dalle à dalle de 3m12 ne permet pas d'installer toutes les techniques nécessaires tout en maintenant une hauteur raisonnable sous plafonds.

C'est principalement pour cette raison que le Maître de l'Ouvrage n'a pas souhaité conserver la structure de l'immeuble.

Le projet tel que proposé dans la présente demande offre des hauteurs de dalle à dalle de 3m50. Cette surélévation a pour conséquence que l'on perd un étage sur la hauteur totale du bâtiment.

Le schéma ci-dessous montre très bien que le +09 existant correspond à quelques centimètres près au +08 projeté.

La présente dérogation n'a donc pas pour objet d'augmenter la superficie de plancher de l'immeuble mais exclusivement d'offrir à ces utilisateurs un confort de travail adéquat.

Le souhait du Maître de l'Ouvrage étant de reconstruire un immeuble de superficie équivalente à l'immeuble existant, le gabarit a été augmenté d'un étage + toiture technique.

L'on notera, enfin, que la dérogation est conforme au bon aménagement des lieux en tant que l'augmentation de hauteur est réalisée sur un immeuble de coin, ce qui permet de marquer le croisement des espaces publics de manière habituelle pour le quartier.

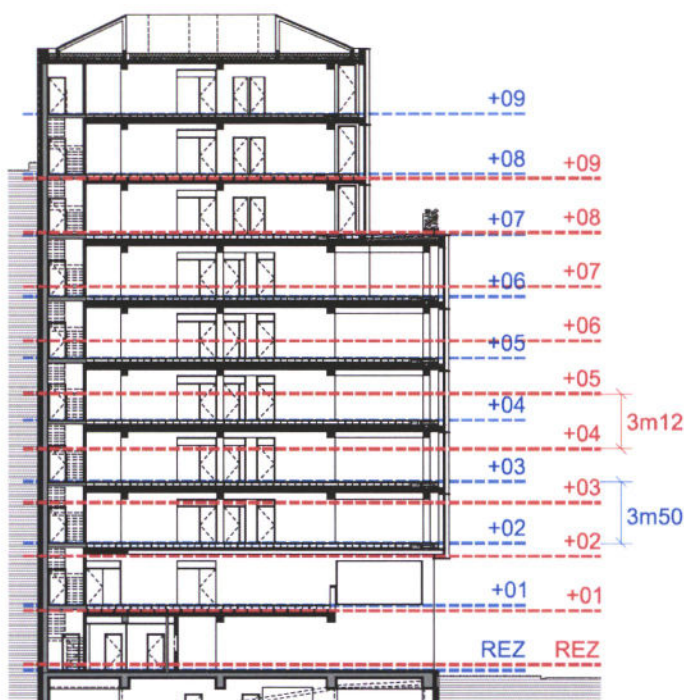


Image 28 : Coupe avec les hauteurs d'étage (en bleu : projeté – en rouge : existant)

Ainsi, malgré son gabarit R + 6 + 3 étages en retrait, l'immeuble s'intègre parfaitement dans le skyline du quartier.

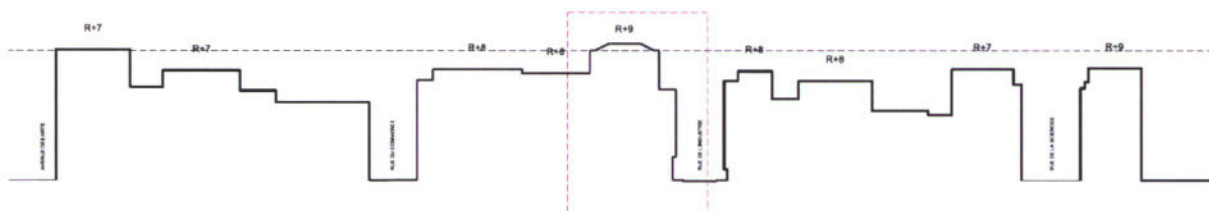


Image 29 : Skyline de la rue de Montoyer entre l'avenue des Arts et la rue de la Science.

4.1.3. Article 6 § 1^{er} du Titre I : TOITURE

L'article 6 § 1^{er} du Titre I prévoit que :

« La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 »

Nous sollicitons cette dérogation à l'article 6 § 1, du titre I du RRU, car la toiture de l'immeuble dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut.

Comme le montre les illustrations du point 4.1.2. ci-dessus, les immeubles voisins ont quasi tous des toitures plates.

Le choix s'est porté ici pour une toiture à versant à faible pente (24°) destinée à cacher l'ensemble des installations techniques (principalement les pompes à chaleur) placées sur la dalle du haut du +09 et à offrir une protection acoustique vis-à-vis de ces équipements.

Sur les versants les mieux orientés seront également installés des panneaux photovoltaïques suivant l'angle le plus optimal.

4.1.4. Article 10 § 2^{ème} du Titre I : ELEMENTS EN SAILLIE SUR LA FACADE A RUE

L'article 10 § 2^{ème} du Titre I prévoit que :

« L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne.

La largeur totale des oriels, balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade. »

Nous sollicitons cette dérogation à l'article 10 § 2, du titre I du RRU, car du +02 jusqu'au +06 les façades viennent en surplomb du trottoir sur une largeur égale à \pm les 9/10^{ème} de la largeur des façades.

Cette avancée est de 90 cm par rapport au front de bâtisse, elle est donc au niveau de sa profondeur conforme au § 1^{er} de l'article 10.

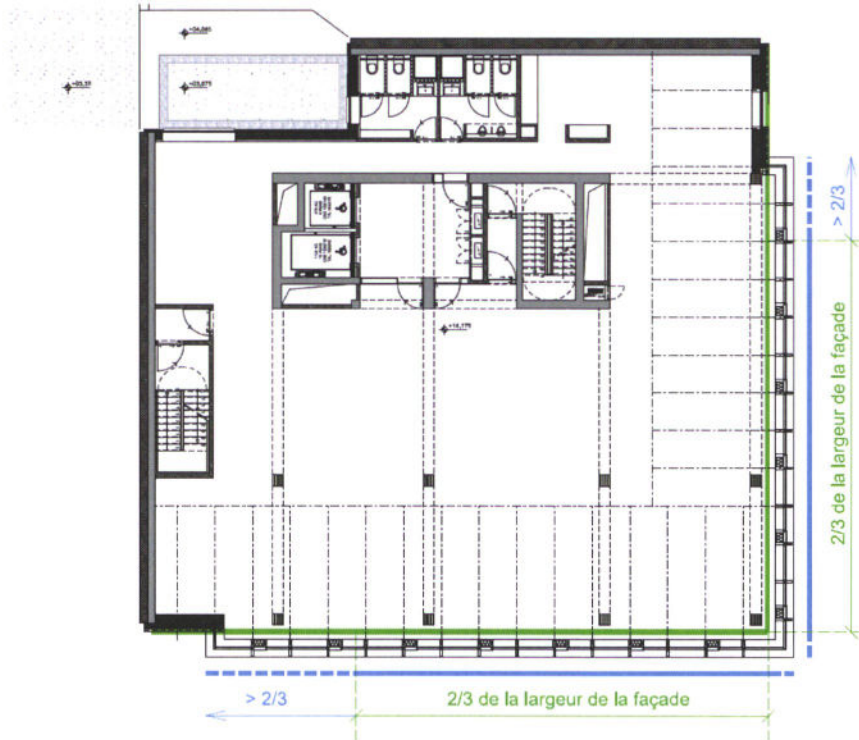


Image 30 : Plan du +02 au +06 de la situation projetée.

Comme indiqué sur le plan d'implantation de la situation existante ci-dessous, ce type d'avancées est un élément caractéristique que l'on retrouve dans de nombreux immeubles voisins, mais surtout sur tous les immeubles de ce carrefour. La présente dérogation sert donc à intégrer au maximum l'immeuble projeté dans le bâti environnant existant.

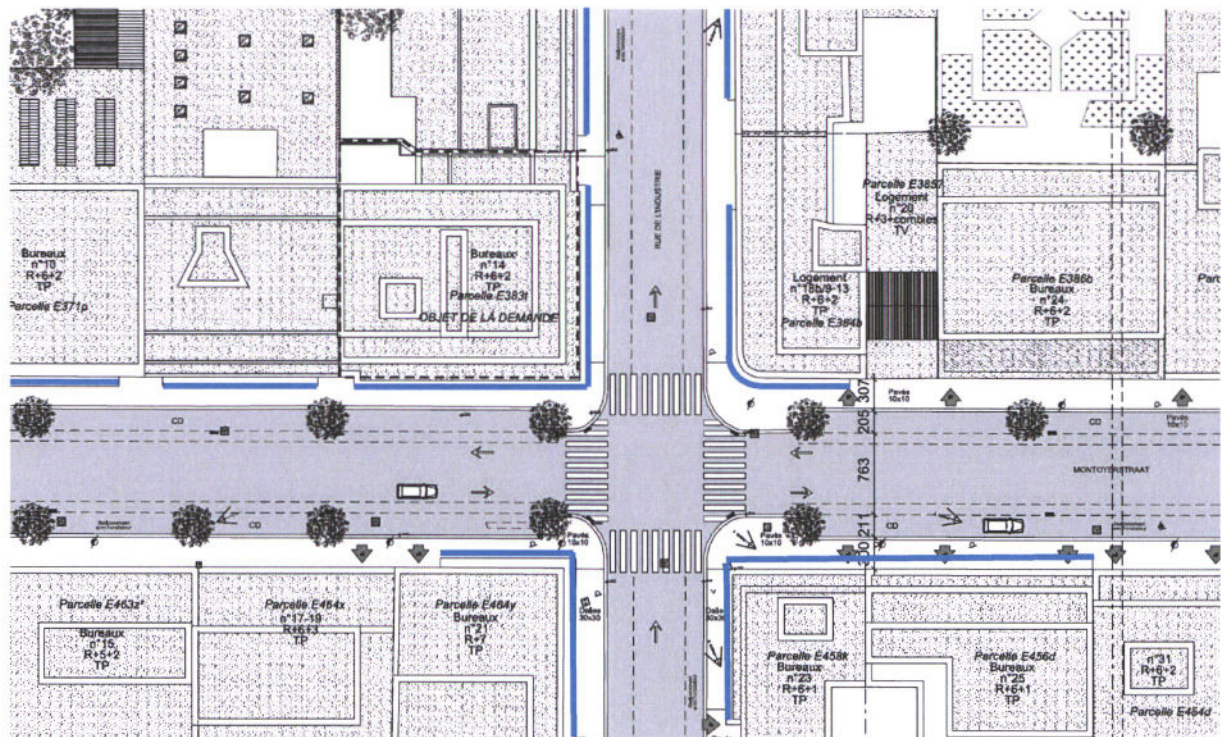


Image 31 : Plan d'implantation en situation existante.



Image 32 : Photo de la situation existante.

En situation existante, ce débordement existe également, mais dès le +01. Ce débordement est de 90 cm par rapport à l'alignement.

En situation projetée il ne commence qu'au +02 afin d'offrir un plus grand dégagement au niveau du rez et de la mezzanine.



Image 33 : Visualisation du projet.

