

NOTE EXPLICATIVE

Identification du demandeur

Nom : Adresse :

Numéro de Tél :

Mail :

N° entreprise :

Architecte

Nom : Open Architectes

Représenté par Bertrand NOEL

Adresse : rue de la Marbrite 9b à 7090 RONQUIERES

Numéro de tél : 067/41.16.40

Mail : info@openarchitectes.be

Présentation des actes et travaux projetés

Situation : Avenue de l'Aulne 90 à 1180 UCCLE

Cadastre : 6^{ème} division, section A, 188H11

Description : Transformation d'une habitation unifamiliale en 3 appartements

1.2.2. Programmation du projet

La programmation est variée et est constituée de 3 typologies d'appartement différentes :

1 studio, 1 appartement 2 chambres et un duplex 3 chambres

1 emplacement de parking intérieur et 1 emplacement extérieur viennent compléter le dispositif.

1.2.3. Parti architectural du projet

1.2.3.1. Bâti existant

Cet Immeuble d'angle, formant charnière entre deux rues, bénéficie d'une parcelle s'ouvrant largement sur la rue côté sud et jouit d'une façade arrière plus étroite, au nord.

Le bâti d'origine est bordé latéralement par deux voisins aux gabarits différents (l'avenue du Vossegat étant une rue pavée légèrement montante)

L'immeuble se trouve en retrait de 5 mètres par rapport à la rue et présente un jardin de qualité en avant plan. En partie arrière, une cour existante possède une vue sur un intérieur d'ilot très verdurisé.

En situation existante, l'immeuble présente une courbe dans le traitement de la façade avant et possède un emplacement de parking intérieur.

1.2.3.2. Type d'intervention et mise aux normes

Les interventions sur l'immeuble se veulent efficaces mais minimales dans un but d'économie d'énergie et d'écologie. Cette démarche amène une réduction du temps et des nuisances potentielles du chantier. En effet, la majorité des cloisons existantes sont maintenues et l'action sur les façades est minimisée en conservant notamment les baies existantes.

L'immeuble bénéficiera d'une amélioration conséquente en termes de confort par la mise en place :

D'une augmentation du confort thermique et acoustique (accroissement de la performance énergétique de l'enveloppe – isolation extérieure et châssis et traitement des planchers)

Du placement d'une ventilation double-flux

De la gestion de l'apport d'eau chaude sanitaire et de chaleur par des pompes à chaleur

D'un apport électrique par le biais de panneaux solaires en toiture

D'une borne de recharge pour une voiture électrique

D'un ascenseur privatif donnant accès au duplex du 2^{ème}/3^{ème} étage pour faciliter le confort d'éventuels occupants plus âgés et leur permettre d'occuper leur logement plus longtemps.

1.2.3.3. Traitement volumétrique et gabarit :

La démolition de l'ancienne toiture à versants et la construction d'une nouvelle toiture plate permettent la création d'une nouvelle terrasse en retrait du nouveau 3^{ème} étage, ainsi que la pose de panneaux solaires en toiture.

Le traitement en gradin du volume du dernier niveau permet de liaisonner harmonieusement les gabarits des immeubles voisins

Le nouvel étage, partiellement en retrait, permet de minimiser l'impact du nouveau gabarit et de diminuer les ombres portées côté rue.

Compte tenu du gabarit du bâtiment actuel et futur, Il n'y a pas de modification des ombres portées en façade arrière (immeuble de coin).

1.2.3.4. Traitement de la façade avant et relation à la rue :

L'intention architecturale principale est de renforcer l'expression contemporaine de l'immeuble en épurant son traitement.

Supprimer l'expression classique des colonnades existantes en briques permet d'unifier l'ensemble de la façade courbe à l'aide d'une finition en crépis blanc. Ce traitement renforce la courbure de la façade sur l'angle de l'ilot et l'adoucissement de l'acrotère au dernier niveau permet également d'accentuer la courbure. La proportion des pleins et des vides a été travaillée de manière harmonieuse répond aux apports de lumière pour les différentes pièces.

La gestion de la problématique de la surchauffe est matérialisée à la fois par le placement de pare-soleil au-dessus des grandes baies côté sud (sur lesquels une végétation à feuille caduque va prendre place pour laisser entrer la lumière en hiver et rafraîchir en été en apportant une ombre bienvenue) mais aussi par la création d'une nouvelle terrasse au premier étage côté rue, surplombant le jardin, devenant support pour des nouvelles plantations persistantes. Cette terrasse est bordée par des bacs à plantes assez profonds pour accueillir une végétation qui favorisera l'intimité de cet appartement. La terrasse du 3^{ème} étage bénéficie d'un bel espace planté. Outre l'agrément visuel que cette végétation va conférer, elle permet également d'augmenter la biodiversité à cet endroit. Ces plantations bénéficieront d'un arrosage automatique type « goutte à goutte » pour assurer leur pérennité.

Le projet prévoit également un traitement paysager de la zone de recul en façade avant par la réfection des murets du jardin et par l'implantation de nombreuses nouvelles plantations indigènes. Une haie permettra plus d'intimité pour le jardinet lié au studio du rez-de-chaussée. Enfin, le soir, la mise en valeur de ce jardin et de l'accès à la porte d'entrée sera assurée par un éclairage discret au ras du sol.

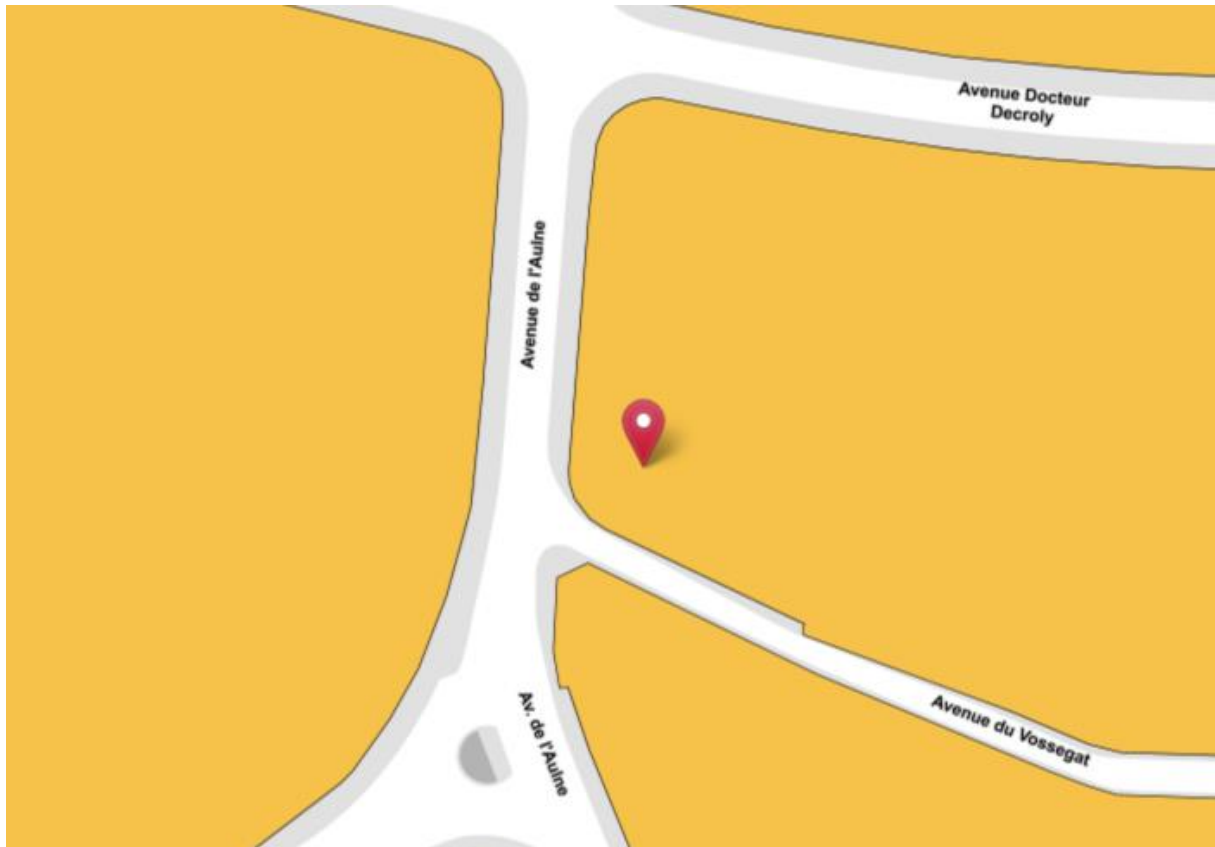
Plus spécifiquement, les profils des châssis, les garde-corps et les pare-soleils sont traités de manière uniforme et contemporaine avec des profils minces de teinte noire. Le placement des

descentes d'eau de pluie sur les 2 axes mitoyens permet de conserver l'esthétique épurée de la façade

2. Conformité urbanistique

2.1. PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL

Le bien se situe en zone d'habitation au PRAS



2.2. REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME

Le projet déroge au RRU en ceci :

- Titre I : caractéristiques des constructions et de leurs abords / ART 6 : LA TOITURE :

« La toiture ne peut pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal ».

Le traitement en gradin du volume du dernier niveau permet de liaisonner harmonieusement les gabarits des immeubles adjacents qui possèdent une différence de hauteur entre eux. Cela permet de minimiser l'impact du nouveau gabarit tout en diminuant les ombres portées côté rue.

La différence de niveau en façade avant entre le nouvel acrotère et le bas de versant de l'immeuble adjacent a été minimisée mais excède légèrement les 3 mètres requis.

Le dernier niveau, situé principalement en retrait du plan de façade principal, permet de minimiser visuellement cette différence de hauteur en se rapprochant le plus possible de la cote admise, tout en garantissant la hauteur liée à une habitabilité intérieure minimale.

- Titre IV : accessibilité des bâtiments par PMR :

Compte tenu de la configuration de l'immeuble existant qui présente notamment 2 hauteurs de marches pour accéder à l'entrée principale et compte tenu du fait qu'une rampe PMR est techniquement impossible à réaliser dans la zone de recul existante, l'immeuble ne pourra répondre à toutes les normes PMR en vigueur. Le noyau de distribution principal (escalier), récupéré intégralement, ne permet pas l'implantation d'un ascenseur répondant aux normes PMR.

- Titre VIII : les normes de stationnement en dehors de la voie publique / CHAP. 3 :
« Le nombre d'emplacements de parking à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement ».

Compte tenu de la configuration du bâti existant, de la géométrie de la parcelle (immeuble d'angle) et surtout de la volonté de conserver une zone de recul largement verdurisée et qualitative, le projet peut accueillir au maximum un emplacement intérieur et un extérieur.

Le projet prévoit néanmoins un local vélo et est situé dans une zone particulièrement bien desservie en transports en commun. Ce contexte ne devrait donc pas poser un problème de mobilité pour le quartier à cet endroit.

2.3. REGLEMENT SUR LES BATISSES DE LA VILLE

Le projet, dans son ensemble, est conforme au règlement sur les bâtisses.

2.4. PATRIMOINE

Le bien ne fait l'objet d'aucune mesure de protection. Il n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde. Il n'est pas repris dans une zone de protection.