

NOTE EXPLICATIVE

Coordonnées du demandeur :

Prénom : Jean Jules Alfred Paul
Nom : DENYS
Registre National : 56.10.19-181.10
Adresse : Route de Limet n°39, 4577 Modave, Belgique
Gsm : 0471 /40/ 94 52
E-mail : jean.denys56@gmail.com

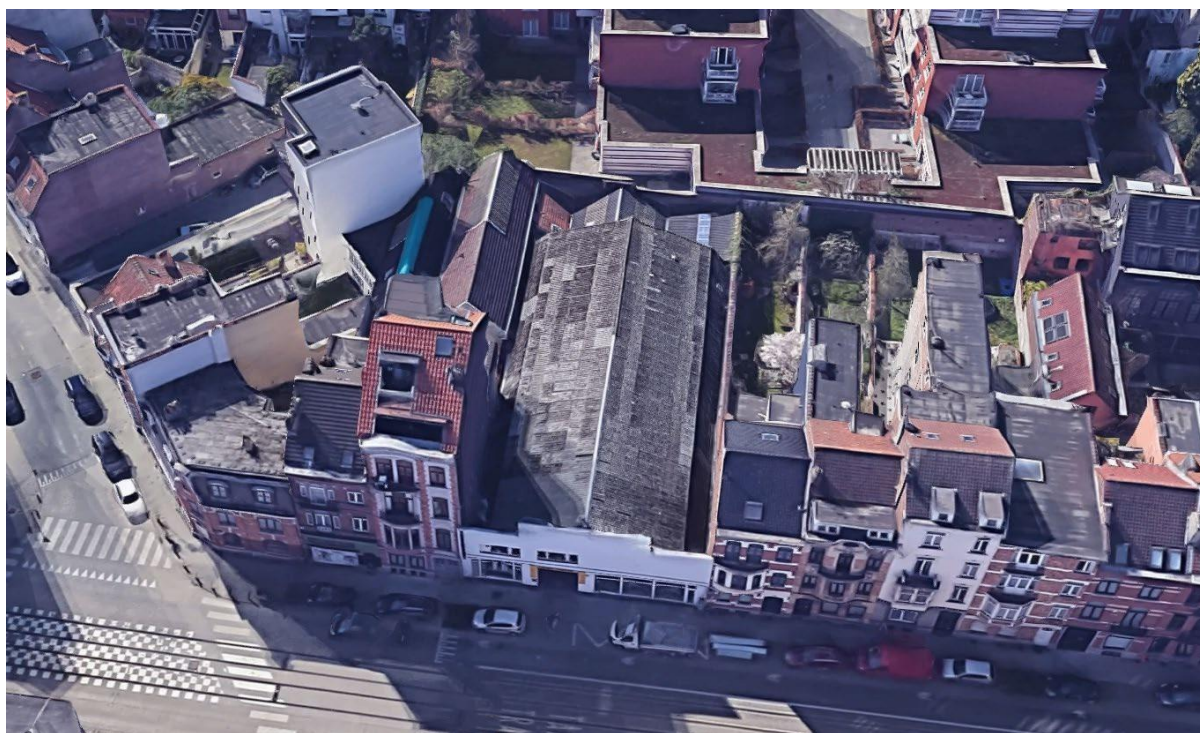
Localisation du bien :

Avenue Victor Jacobs n°62 à n°64, 1040 Etterbeek
Cadastre : division 3, section B n° 482 x 8

Objet de la demande :

PERMIS D'URBANISME

L'objet de la demande consiste en la démolition partielle d'un immeuble, la construction de nouveaux étages et la transformation d'un commerce existant Type Brico en un immeuble mixte avec commerce proximité au rez-de-chaussée et logements au étages.



Modification suivant le dossier incomplet du 03/04/2024 :

- Agrandissement de la zone de retournement rez (sas d'entrée) selon le R.R.U
- Modification des murs pour 50cm coté poignée selon le R.R.U. De l'entrée au rez
- Agrandissement du passage (entrée rez) à 95cm afin de respecter les normes de surface selon le R.R.U

- Représentation de la coupe transversale comprenant le bâtiment arrière de gauche.
- Indication du niveau de la hauteur du bâtiment arrière de gauche sur la coupe existante et projetée.
- Indication de la hauteur sous plafond des locaux du rez-de-chaussée.
- Correction de la situation de droit avec plan de 2011 et façade avant de 1951

Description :

Le bien est actuellement composé de plusieurs bâtiments dont l'affectation est : commerce de vente de matériaux de construction (dépôt, stock, bureaux)

Le bâtiment principale est R+1 avec une toiture à versants.

Les annexes arrières sont également des bâtiments à toiture en pentes.

Suite à la forte demande dans le quartier, le commerce existant type " Brico" sera modifier en commerce de proximité Type "supérettes" va le même après travaux.

Les heures d'ouverture du commerce en général pour ce type de commerce sont du lundi au samedi de 09h à 19h.

Un permis d'aménagement intérieure et sur le fonctionnement du commerce seront introduite par le future locataire du commerce qui n'est pas encore désigné actuellement.

Le projet se situe dans une zone principalement résidentielle avec la présence de quelques commerces et restaurants aux coins de rues.

On retrouve des bâtiments de différents gabarits allant du Rez+2+Toiture a Rez+4+Toiture.

Le projet s'inscrit entre 2 bâtiments résidentiels de gabarits différents, à savoir Rez+2+Toiture et Rez+4+Toiture. Le gabarit du projet sera entre les deux afin de conserve une harmonie avec la différence de gabarit présente dans la rue.

Le projet prévoit une grande mixité de logements ; des duplex traversants 2 chambres ainsi que des appartements traversants de 1, 2 et 3 chambres sont proposés.

Ce type de logements coïncide avec la politique de logement de la commune et ainsi répond à la grande demande en matière de logements de la ville et du quartier.

L'immeuble sera composé de 10 unités de logement dont 2 logements en duplex répartis de la manière suivantes:

Niv 1 : 3 logements

Niv 2 : 2 logements

Niv 3: 3 logements

Sous toiture : 2 logements

Les logements au +1, +2 et +3 disposent d'une terrasse par appartement. La hauteur sous plafond est de 2,50m dans tous les logements à l'exception du dernier étage, où une plus grande hauteur sous-plafond permet plus de liberté et un plus grand apport de lumière. Il n'y a pas de faux-plafonds prévus dans la construction des logements.

Les dalles dessinées contiennent dans leur épaisseur les éléments techniques nécessaires aux logements.

L'entrée des logements se fait de manière distincte du commerce.

Plans :

Rez-de-chaussée :

- **En façade, aménagement de 4 entrées** : 2 entrées privatives pour les logements et 2 entrées centrales dédiées au commerce.

- **L'entrée à gauche de la façade** : un sas d'entrée sera réalisé qui comprends les sonnettes et boîtes aux lettres des logements, ensuite il distribue les logements via un espace comprenant un local technique, un local d'entretien, une cage d'escalier et un ascenseur menant aux appartements, pour y mener un couloir d'une largeur de 1m50.

- **Locaux communs** : A l'arrière du projet, dans le bâtiment existant, aménagement de locaux communs : local vélos/poussettes de 48,5 m² et un local poubelles de 12.5 m².

Pour y mener un couloir qui répond au norme RRU (une largeur de 1m20, sans croisement ni retournement possible) Il existe ponctuellement un rétrécissement 17cm au niveau du couloir des colonnes de 40cm ce qui est tolérable par le RRU

- **L'entrée à droite de la façade** : un sas d'entrée sera réalisé qui comprends les sonnettes et boîtes aux lettres des logements, ensuite il donne sur un escalier menant aux appartements. Un local d'entretien, un local poubelle de 3.3 m² et un local vélos/poussettes de 10m² sont également aménagés.

- **Commerce de proximité type "supérettes"**

Réaménagement sur la majeure partie du rez-de-chaussée.

Ajout d'un locale employés avec une petite kitchenette et de 2 sanitaires pour le personnelles. Une zone de circulation est aménagé qui mené jusqu'à l'arrière du bâtiment avec à l'arrière du commerce, aménagement d'un grand espace de stockage ainsi qu'un accès à l'étage au bâtiment existant.

1^{er} étage :

Logements

- Aménagement de trois logements : 1 appartement 3 chambres, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement duplex 2 chambres.
- Chaque appartement possède une terrasse, les espaces de jour sont à l'arrière de la construction ayant chacun un accès direct à sa terrasse.
- Aménagement des chambres à l'avant de la construction. Une chambre est située côté jardin disposant d'un accès à la terrasse ainsi qu'une salle de bain privative.
- Duplex : le séjour est traversant, 1 chambres côté rue et 1 chambre côté terrasse au R+2.
- Escalier privé menant aux logements.

Commerce

- Remplacement de la toiture à versants et aménagement d'une grande toiture verte au-dessus de la zone de stockage.
- La toiture en deux versants derrière le numéro 60 est conservée.
- Création de lanterneaux pour un apport de lumière dans l'espace de stockage.
- Depuis la zone de stockage, un escalier menant à une salle de détente pour le personnel et un bureau dédiés à la direction sont aménagés.

2ème étage :

- Aménagement de 2 logements : 1 appartement 3 chambres et 1 appartement 2 chambres.
- Chaque appartement dispose d'un balcon à l'arrière du bâtiment.
- Aménagement des espaces de jour à l'arrière du projet ayant un accès au balcon avec une vue sur la toiture végétale.
- Aménagement des chambres à l'avant du projet, à l'exception d'une chambre avec salle de bain privatisée situées côté terrasse.

3ème étage :

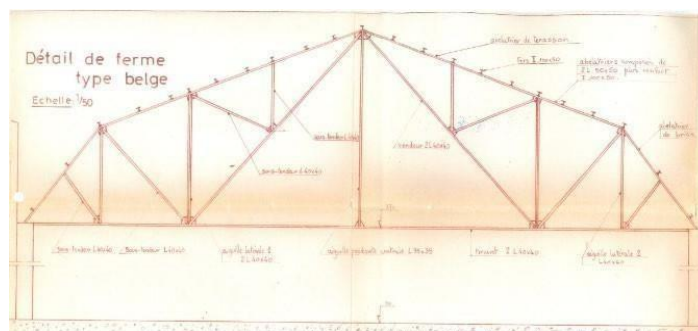
- Création de trois logements. 2 appartement 2 chambres et 1 appartement duplex 2 chambres.
- Aménagement des chambres côté rue, les séjours ont accès aux terrasses à l'arrière du projet.
- Duplex : le séjour est traversant, 1 chambres côté rue et 1 chambre côté terrasse en sous toiture.

Sous toiture :

- Création de 2 logements : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre.
- Aménagement des chambres spacieuses à l'avant de la construction donnant sur la rue.
- Les séjours sont à l'arrière du bâtiment et donnent sur la toiture végétale.

Démolitions :

- Les murs du rez-de-chaussée est remplacé par des piliers pour solidifie la stabilité du bâtiment et création d'un espace plus ouvert.
- La charpente existante, ne permet pas la réalisation de plateaux de logement à l'avant.
- Sa démolition nous permet également une importante diminution de volume en intérieur d'lot, ainsi que la création d'une toiture verte .





Déroations :

Profondeur de bâtisse

- à l'article 4 § 1. 2° : Profondeur du projet.
- à l'article 6 § 1. 1° et 2° du RRU : Dépassement du voisin le moins profond de plus de 3m et dépassement du voisin le moins haut de 3m.

Ces dérogations ont pour but de réaliser un gabarit cohérent au niveau de la volumétrie et des logements spacieux tout en s'intégrant dans le contexte spatial du gabarit du quartier.

Dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU : nombre d'emplacements de parkings par logement :

Le sol étant pollué, le Maître d'ouvrage a opté pour le non aménagement de sous-sol pour contenir des parkings dont le supplément budgétaire ne permettrait pas de réaliser le projet. Des locaux vélos de 31 emplacements ont été aménagés afin de proposer une alternative pour la mobilité.

Dérogation à l'article 6 et 7 du Titre VIII du RRU : nombre d'emplacements de parkings par logement et PMR :

Le sol étant pollué, le Maître d'ouvrage a opté pour le non aménagement de sous-sol pour contenir des parkings dont le supplément budgétaire ne permettrait pas de réaliser le projet. Des locaux vélos de 25 emplacements ont été aménagés afin de proposer une alternative pour la mobilité.

Gestion eaux de pluies :

Récupérations des eaux de pluies des toitures en pente/terrasses et la toiture végétale :

Une citerne d'eau de pluie de 10000l est prévue sur le terrain pour la récolte des eaux de pluies ruisselantes du projet. La citerne permettra de stocker temporairement les eaux usées. L'eau récupérée servira aussi à tout usage domestique (alimentation des chasses d'eau, nettoyage, lessives, ...).

L'objectif de cette citerne de récupération est de couvrir le maximum des besoins en eau des usages précités

La citerne est prévue pour être posée sous la dalle existante malgré la pollution du sol.

Si les études pour la réalisation de cette opération démontre un dépassement financièrement

conséquent ou que les conditions technique ne permettent pas ceci, la position de la citerne peut être déplacée au rez-de-chaussée sans percement de la dalle existante.