

VILLE DE BRUXELLES
SERVICE URBANISME

C:\USERS\SOUIMIA\DESKTOP\TEMP-BUREAU-RECENT.DWG\AMSAAR\RUE
HARENBERG\FORMULAIRES-RUE HARENBERG\AMSAAR-NE-05062024-MB.DOC / SL

Bruxelles, le 05 Juin 2024

NOTE EXPLICATIVE

*Concerne : Construction de deux duplex dans un bâtiment à 3 façades.
Situation : Rue Harenberg , n°96, 1130 Haren.
cadastre: division 21 section A, N°350M2.*

Madame, Monsieur,

1. Description du projet :

Ce projet prévoit la construction de deux duplex dans un bâtiment à toiture à deux versants et comportant trois façades. Le bâtiment s'étendra sur un rez-de-chaussée et deux étages, sur une parcelle de 456 m².

Organisation intérieure :

- Rez-de-chaussée :

L'entrée principale, située rue Harenberg, ouvre sur un hall desservant le premier duplex et un escalier menant au deuxième duplex situé aux étages supérieurs. Un local d'entretien et une zone de rangement pour poussettes sont aménagés sous l'escalier.

À gauche, un garage pour une voiture, ce garage sera pour une voiture partagé pour les deux logements. A l'arrière un local à vélos (capacité de 8 vélos) et un local à poubelles, l'ensemble est accessible par une porte menant au hall.

À l'arrière du bâtiment, l'entrée du premier duplex se fait par un hall où l'on trouve, à droite, un escalier menant à l'étage, un WC sous l'escalier, et un vaste living ouvrant sur une terrasse et un grand jardin via des baies coulissantes qui apportent une lumière naturelle abondante, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante dans l'espace de vie.

- Premier étage :

L'étage du premier duplex comprend un couloir desservant une suite parentale avec une large fenêtre sur la façade avant ; deux chambres sur la façade arrière ; une salle de douche ; une cave et une buanderie.

À l'arrière, une toiture plate végétalisée non accessible est prévue, cette toiture végétalisée contribue à l'esthétique écologique du bâtiment et favorise l'intégration paysagère.

Le premier étage est en retrait par rapport au rez-de-chaussée et s'aligne avec le bâtiment voisin de droite.

- Deuxième étage :

Le deuxième duplex se développe au deuxième étage avec une suite parentale sur la façade arrière; une salle de douche et un WC accessible depuis le couloir ; et un grand living avec une large baie vitrée en façade avant pour accentuer l'élégance et la modernité du design architectural, offrant une vue imprenable et maximisant l'entrée de lumière naturelle.

A l'intérieur du living, on trouve l'escalier qui mène au combles.

- Combles :

Les combles comprennent un hall desservant deux grandes chambres, chacune avec deux grandes fenêtres de toit pour optimiser l'apport de lumière naturelle, créant des espaces de vie aérés et lumineux sous les combles. Une salle de douche et une buanderie sont situées au centre.

La toiture en façade avant est en biais par rapport au deuxième étage et s'aligne avec la toiture du bâtiment voisin de droite.

Implantation :

- La parcelle a une forme polygonale, avec un trapèze à l'avant et un carré à l'arrière du bâtiment.
- Le rez-de-chaussée s'étend sur 17 mètres de profondeur, les étages supérieurs sur 15 mètres.
- La construction s'aligne avec les gabarits des bâtiments voisins de gauche et de droite en façade avant. À l'arrière, elle dépasse le bâtiment voisin de droite de 2,85 mètres en profondeur au rez-de-chaussée.
- La façade latérale gauche donne sur le jardin du bâtiment voisin n°98.

Matériaux :

Les matériaux ont été sélectionnés pour leur durabilité et leur esthétique, contribuant à une allure sophistiquée et contemporaine tout en respectant le caractère architectural du quartier :

- Parement de façades : briques de parement gris clair.
- Menuiseries : portes et châssis en PVC noir.
- Couver-mur : pierre bleue.
- Tuiles : couleur noire.

Déroptions et Motivations :

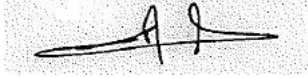
Le dépassement en profondeur de 285 cm au rez-de-chaussée par rapport au bâtiment voisin de gauche est aligné avec les bâtiments voisins de droite éloignés dans la rue, Cette dérogation est justifiée par la volonté de maintenir un équilibre volumétrique et fonctionnel, garantissant une qualité de vie optimale pour les futurs occupants.

Jardin :

L'aménagement du jardin, avec sa surface généreuse et sa perméabilité totale, participe à l'intégration environnementale du projet, offrant un espace de détente en harmonie avec la nature

- Le jardin a une surface de 319,54 m², bien supérieure aux 114 m² requis (456 m² x 25%), et est entièrement perméable.
- La terrasse arrière, de 21,09 m², avec un escalier menant au jardin, est en retrait par rapport à la terrasse de la propriété voisine de droite.

En vous souhaitant une bonne réception de la présente et en restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.



M. AMSARAR Khalid



GROUP ASSA
ARCHITECTURE sprl
REPRESENTEE PAR
Mme. LAYACHI S.