



PERMIS D'URBANISME - NOTICE EXPLICATIVE

Administration Communale d'Ixelles

Objet de la demande **Construction d'un immeuble comprenant 4 appartements.**

Rue Major René Dubreucq, 1

Commune d'Ixelles

Maître de l'Ouvrage

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La demande de permis d'urbanisme porte sur la construction d'un nouvel immeuble comprenant quatre appartements, à Ixelles situé rue Major René Dubreucq, 1. Celui-ci, sur cinq niveaux, comportera un studio, un logement d'une chambre, un logement de deux chambres et un duplex comprenant deux chambres. Actuellement, à cet emplacement, on y retrouve un espace déconsidéré et interlope utilisé comme parking pour commerce.

Le passage qui permet au camion la livraison, du magasin de l'enseigne Lidl, qui se trouve à l'arrière de la parcelle, sera maintenu, en concertation avec l'enseigne. Des dispositions ont été prises, avec les ingénieurs en techniques spéciales, afin de réduire au maximum les nuisances sonores, possiblement émises par ce passage.

Il permet aussi de créer une ouverture à rue, au rez-de-chaussée, ce qui offre une percée visuelle vers l'intérieur d'îlot et permet d'éviter d'avoir un vis-à-vis oppressant et opaque. Un léger décalage a été prévu par rapport au mitoyen afin de faciliter les manœuvres futures utiles pour les livraisons. L'accès ce passage sera réservé aux habitants de l'immeuble et ponctuellement au camion de livraison. L'accès au magasin se fera uniquement par la Chaussée de Wavre.

On retrouve, au même niveau, l'accès aux locaux techniques, les caves et le garage. La mobilité douce des futurs résidents a été pensée en y intégrant, en fond de parcelle, un aménagement comprenant un espace pouvant accueillir 12 vélos et un espace pouvant contenir 4 motos.

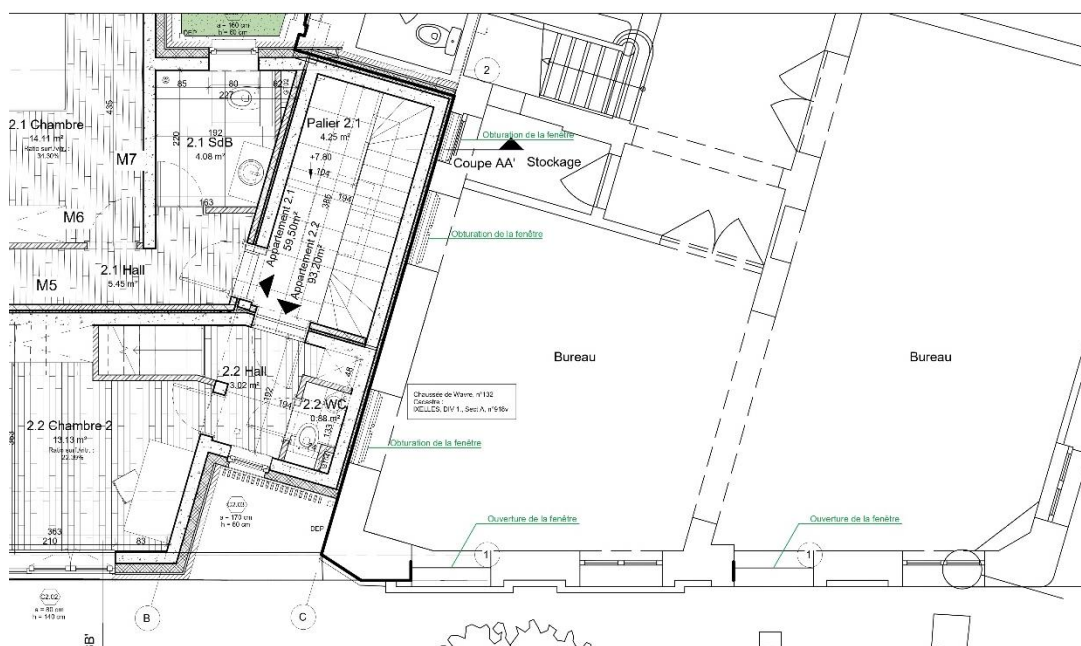
Un décrochage, à partir du premier étage, permet d'accueillir une terrasse et d'amener de la luminosité à l'intérieur des appartements. Un bardage a été pensé afin d'éviter tout phénomène de surchauffe au sein du bâtiment. Cet élément en saillie qui permet d'animer la façade sera en fibre-ciment d'une teinte plus foncée que la brique gris clair prévue comme revêtement principale.

L'immeuble s'intégrera au mieux à la silhouette du paysage en s'alignant aux gabarits existants du voisinage. Comme indiqué auparavant, la teinte générale claire permet d'intégrer au mieux le bâtiment dans l'environnement actuel. En plus de cette brique utilisée, un parement en béton brut est prévu au rez-de-chaussée.



Immeuble voisin avec fenêtres occultées

Des ouvertures en façade du bâtiment voisin sont prévues afin de compenser les quelques obturations de certaines fenêtres latérales, par la construction. En effet, lors de la conception du projet, il a été pensé de rouvrir les 4 fenêtres occultées, en façade avant, afin de compenser les fermetures des baies dû au projet et également d'avoir, à rue, une façade plus ouverte.



Immeuble voisin avec fenêtres occultées



Les fermetures dans l'espace bureau de l'immeuble concerné seront compensé par des ouvertures en façade. Quant à la fermeture de la baie dans l'espace de stockage, celle-ci n'aura, également, aucun impact sur le fonctionnement au sein du bureau.

En façade arrière, un jeu de hauteur est prévu permettant d'offrir des terrasses aux futurs résidents et d'éviter au maximum une sensation de mur verticale oppressant pour les clients du magasin. Ce décalage permet également de s'aligner aux bâtiments voisins tout en respectant les distances de bon usage entre ceux-ci. De la végétation est également prévue afin d'une part d'arborer un maximum les lieux et d'autre part de limiter tout regard entre voisins.

En fond de parcelle, une zone de pleine terre sera mise en place afin d'y amener de la végétation en continuité avec celle de la parcelle attenante du LIDL. Ce projet, élaboré en collaboration avec la direction du magasin, permet une continuité naturelle entre les deux terrains. Afin de perméabiliser le sol, en plus de cet aménagement, des klinkers drainants seront posés du côté du bâti existant.

De la végétation intensive sera prévue pour l'ensemble des toitures du projet. Elle permettra de récupérer un maximum d'eau de pluie pour une utilisation des sanitaires (W.C). Dès lors une citerne pouvant accueillir 10 000l d'eau sera placée sous l'espace dédié à l'accueil des vélos.

Le projet respectera les normes PEB, incendie et d'éclairage. Comme mentionné préalablement, une intention particulière a été mise sur le passage des camions de livraison du magasin afin d'améliorer au maximum le confort sonore des résidents.

Afin de gérer de manière durable les ressources disponibles, plusieurs solutions ont été mises en place. Un calcul pour la réutilisation des eaux pluviales effectué (outil Bruxelles environnement), indique qu'un besoin de 7m³ sera supérieur aux besoins journaliers des consommations liés aux W.C. (en nombre de 5). La gestion à la parcelle des eaux pluviales a été pris en compte et une surface des aménagements d'infiltration a donc été prévu en fond de parcelle. Le volume tampon nécessaire sera pris en compte dans la citerne de 10 000l installée. Celle-ci est donc pensée afin de remplir un rôle à la fois de tampon et de récupération des eaux de toitures.

Des panneaux solaires seront installés afin de subvenir aux besoins des consommations d'eau chaude sanitaire. De même, des panneaux photovoltaïques seront placés sur le toit afin de compenser au mieux et de diminuer la consommation globale des équipements électriques du bâtiment (y compris la PAC).

Un éclairage de sécurité, des signalisations et pictogrammes réglementaires ainsi que des extincteurs seront prévus dans les communs. Comme dispositif de désenfumage, un exutoire de fumé sera installé au-dessus de la cage d'escalier.



Le projet dans sa globalité a déjà été présenté à la commune d'Ixelles en date du 02 septembre 2022 et bien reçu dans son ensemble. Il a également été conçu en étroite collaboration avec la direction du LIDL se trouvant à l'arrière de la parcelle. Une demande de permis est en cours pour la parcelle arrière du LIDL (Réf. Régional : 09/PFD/1924268 – Réf. Communal : PU2023/502-317/136-138). Cette collaboration a donc permis d'avoir une cohérence entre les projets concernés en les intégrant au mieux dans leurs environnements.

Fait à **Wavre** le **18/04/2024**

[Redacted signature block]